

Approuvée le 13/09/2018
en conseil municipal

ERQUY

Mairie d'Erquy

11 square Hôtel de Ville
BP 09
22430 ERQUY
Tél : 02 96 63 64 64
Fax : 02 96 63 64 70
info@ville-erquy.com
www.ville-erquy.com

Modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme

NOTE DE PRESENTATION

Introduction

La Commune d'ERQUY a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal le 16 septembre 2008 suite aux observations préfectorales.

Depuis, le PLU a fait l'objet de diverses procédures de modifications, de modifications simplifiées et de mises à jour qui ont été validées en Conseil Municipal :

- Modifications n°1 et n°2 du 14 septembre 2010, n°3 du 15 novembre 2011, n°4 du 16 octobre 2012, n°5 du 24 septembre 2015, n°6 - n°7 et n°8 du 27 mars 2017 ;
- Modifications simplifiées n°1 du 14 septembre 2010, n°2 du 7 juin 2011, n°3 du 10 octobre 2013 et n°4 du 23 mars 2017 ;
- Mises à jour n°1 du 18 janvier 2013 rectifiée le 22 août 2013, n°2 du 12 mai 2014, n°3 du 15 mars 2016, n°4 du 18 juillet 2016 et n°5 du 1^{er} juin 2017 ;
- Mise en compatibilité avec l'AVAP du 5 juillet 2016.

Par ailleurs, la commune d'Erquy a lancé une procédure de modification (n°9) de son PLU afin de le mettre en adéquation avec les termes de la Loi Littoral et pour tenir compte du jugement du Tribunal Administratif de Rennes en date du 4 novembre 2016. Cette procédure est actuellement en cours, puisque l'enquête publique a été organisée du 6 janvier au 13 février 2017. La procédure est toujours en cours.

La présente modification n°10 a pour objectif de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'aménagement future à vocation d'activités à savoir la zone 2AUy(8) située Secteur des Jeannettes afin d'étendre le parc d'activités des Jeannettes. La municipalité a jugé opportun d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur et a décidé, le 21 septembre 2017, d'engager la procédure de modification n°10 de son PLU.

A. 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. Dans ce document d'urbanisme, il a été identifié des zones potentielles d'urbanisation sous l'intitulé « 2AU ».

La zone 2AUy(8), située rue Jacques Cartier aux Jeannettes et destinée à l'activité artisanale et industrielle a déjà fait l'objet d'une ouverture partielle à l'urbanisation après approbation du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2011 (modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme). Cette partie Sud qui a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation est dénommée zone 1AUy(8) (secteur de la Ville Es Mare) au PLU.

La Communauté de Communes Lamballe Terre et Mer sollicite la commune pour l'ouverture à l'urbanisation du solde de la zone 2AUy(8), qui se trouve au Nord de la Rue Jacques Cartier, pour étendre le parc d'activités des Jeannettes qui arrive à saturation.

Par ailleurs, en date du 25 avril 2017, le Conseil communautaire de Lamballe Terre et Mer a approuvé l'acquisition des parcelles B 1179 et B 1181, d'une surface totale de 8 814 m², situées dans cette zone. Ces acquisitions se font dans le cadre de l'extension limitée du Parc d'activités des Jeannettes pour proposer à moyen terme une offre de terrains en vue d'accueillir des entreprises à proximité de la Route Départementale 786 et de la zone d'activité des Jeannettes existante.

De ce fait, la réalisation de cette opération est conditionnée par l'ouverture préalable à l'urbanisation de la zone 2AUy(8) par le biais d'une modification du PLU avec enquête publique.

B. Choix de la procédure de modification

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme précise que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

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

- la modification ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- la modification ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- la modification 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,
- la modification ouvre à l'urbanisation une zone à urbaniser qui a fait l'objet directement d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunale.

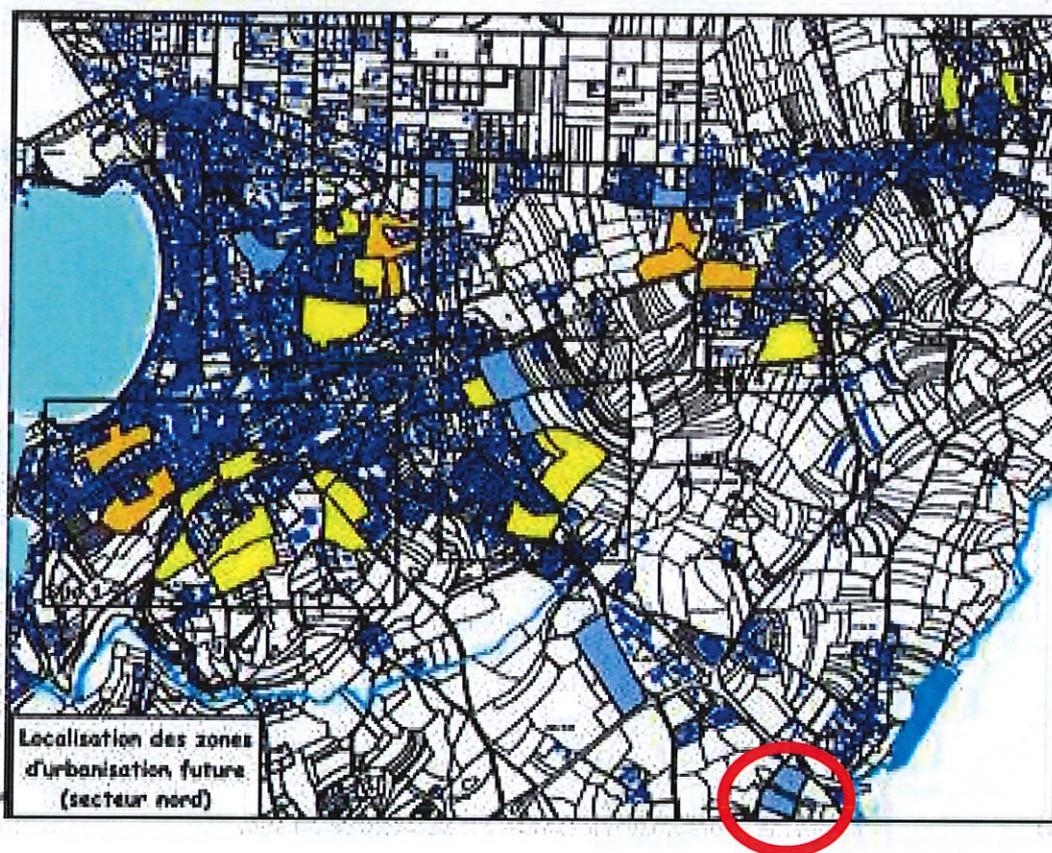
Une délibération du Conseil Municipal a ainsi été prise en ce sens en date du 21 septembre 2017.

En l'espèce, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy(8) de la rue Jacques Cartier ne porterait pas atteinte au PADD du PLU. Au contraire, il est indiqué dans ce document que le « projet ne prévoit pas de création de nouvelles zones d'activité à court terme ». Toutefois, « le PLU propose 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 786 ».

La zone 1AUy(8) (secteur de la Ville Es Mare) inscrite au PLU, issue du périmètre d'origine de la zone 2AUy(8) et située au Sud de la zone 2AUy(8) actuelle a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation après approbation du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2011 (modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme). Depuis, des entreprises se sont installées.

La présente procédure de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la portion Nord de l'ancienne zone.

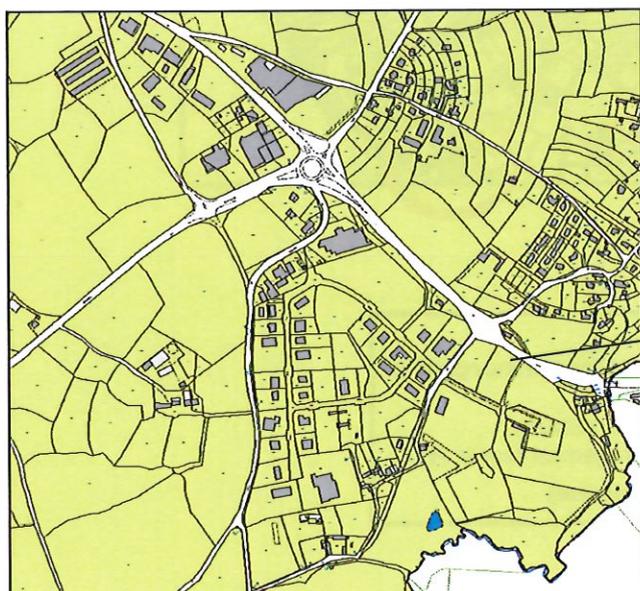
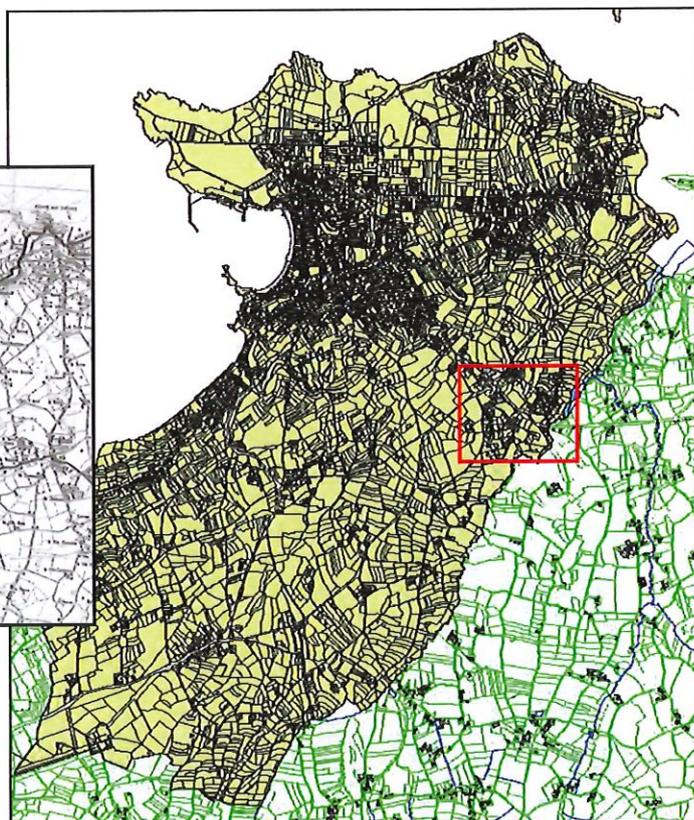
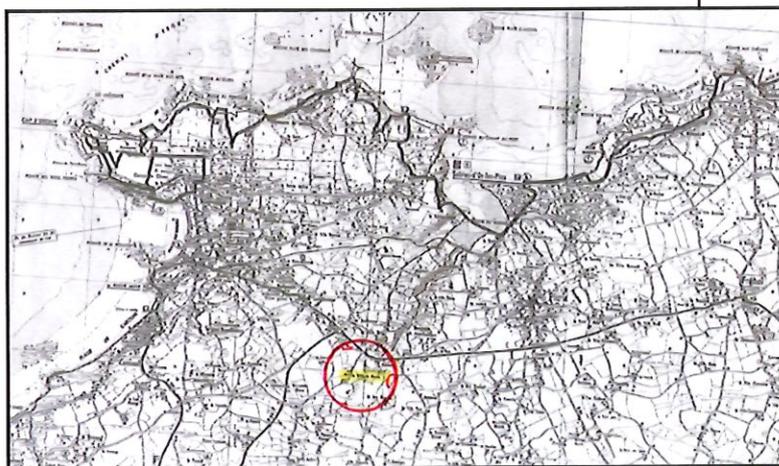


Légende :	
	Zone 1AU faisant déjà l'objet d'une opération d'urbanisation
	Zone 1AU sans projet : définition d'orientations d'aménagement dans le PLU
	Zone 2AU (réserve foncière)

C. Présentation du secteur concerné par la modification et justification de la modification

Les parcelles concernées B 1179, B 1181 et partiellement la B 1907 sont localisées à l'est de l'aire agglomérée de la commune d'ERQUY, dans le secteur de la zone des Jeannettes, à proximité de la déchetterie.

- Localisation des terrains :



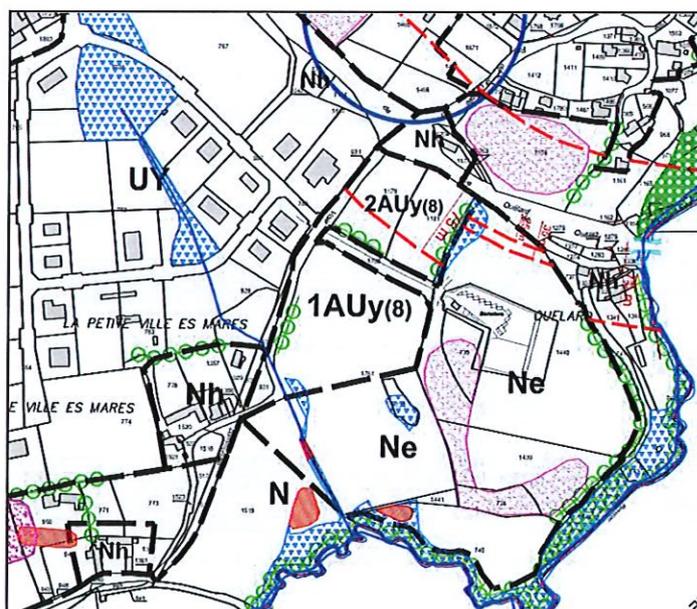
Ce site est bordé en partie nord par une voie structurante : la route départementale 786.



Zone 2AUy(8)

- **Zonage actuel du Plan Local d'urbanisme :**

Les parcelles B 1179, B 1181 et une partie de la B 1907 sont classées en zone 2AUy(8) au PLU en vigueur. De plus, elles sont impactées par une haie existante à préserver, une zone humide et une marge de recul à 75m par rapport à la route départementale.



- **Règlement actuel du PLU – 2AUy (zones 2AU et Uy)**

La zone 2AU est une « zone naturelle dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, l'urbanisation future. Elle est donc momentanément inconstructible. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme ».

La zone UY est une « zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergements 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 ».

ERQUY - Plan Local d'Urbanisme

ZONE 2AU

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

CARACTERISTIQUES GENERALES :

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

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

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, ...*).

Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

ARTICLES 2 AU 3 à 2 AU 14

Ces articles ne sont pas réglementés à l'exception des articles 2 AU 6 et 2 AU 7

Tout nouvel accès sur les routes départementales n°34, 786 et 68 peuvent être interdits ou bien faire l'objet d'un regroupement et d'un traitement sécurisé.

ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les constructions ou installations respecteront les marges de recul le long des départementales (cf article 6 des dispositions générales du PLU).

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

CHAPITRE 8 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERISTIQUES GENERALES :

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

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

Les activités commerciales existantes peuvent évoluer par mise aux normes (accessibilité,...) et/ou par extension mesurée.

La zone UYc correspond à une ZACOM identifiée à l'échelle du Pays, elle est destinée à l'implantation d'activités commerciales dotée d'une surface de vente supérieure à 250 m².

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UY2 ;

Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone, et de respecter la nature des activités inscrite dans les orientations d'aménagement et de programmation:

En zone UY et UYc :

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

En zone UY exclusivement :

Les constructions à usage :

- . d'artisanat, d'industrie ;
- . de bureaux et de services ;
- . d'entrepôts ;
- . de stationnement ;
- . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.

Les lotissements à usage artisanal ou industriel.

L'évolution des activités commerciales existantes par la mise aux normes et/ou par l'extension mesurée des bâtiments existants.

La création d'une cellule commerciale adossée à une activité de production (artisanale) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

En zone UYc exclusivement:

Les constructions à usage :

- . de commerce d'une surface de vente supérieure à 250 m²,
- . d'hébergement hôtelier
- . de stationnement ;
- . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.

Les constructions à usage artisanal en remplacement d'une activité artisanale existante.

Les lotissements à usage commercial.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Tout nouvel accès sur les routes départementales n°34, 786 et 68 sont interdits.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Une place de retournement d'un diamètre supérieur ou égal à 18 m, est conseillée dans tous les cas, elle est imposée lorsque la longueur de la voie en impasse, excède 25 m. Ces places pourront néanmoins être plantées en leur centre.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

4.2.2. - Eaux pluviales : 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.

Tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter les règles définies dans la note technique du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, notamment les coefficients d'imperméabilisation et les débits de rejet.

Pour information, le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel indiqué dans la note technique :

- *Cimfutur = 0,9 pour les zones UY.*

- 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.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : le présent article s'applique aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Rappel : Les constructions ou installations respecteront les marges de recul le long des départementales (cf article 6 des dispositions générales du PLU).

6.1 - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

6.2 - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées en retrait de : 10 m au moins de l'alignement ou limite d'emprise des voies départementales ;
6 m au moins de l'alignement ou limite d'emprise des autres voies ;

6.3 - Cependant peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que poste transformateur, local d'accueil ...

6.4 - Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1 - Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

7.2. - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

7.3. - Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient jointifs (*avec réalisation de murs coupe-feu appropriés*), la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 m.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*) à compter du niveau moyen du terrain d'assiette naturel avant travaux.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Aspect des bâtiments

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

- Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.

- Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces et les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien. Elles pourront être réalisées en bardage bois.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage adapté.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

11.2 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage, tendu sur poteaux et le tout de couleur verte. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

11.3 - Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il est exigé au minimum :

Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) :

Une place par 40 m² de surface de plancher.

Constructions à usage commercial :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface de plancher de la construction.

Construction à usage artisanal :

Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.
- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés

- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.
- Il doit être aménagé des espaces verts sur la parcelle, représentant au moins 20% de la superficie. Dans le cas d'un lotissement, des espaces verts devront également être prévus.
- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.
- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

- **Justification de la modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy(8) :**

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme encadre les modalités d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU. En effet, le lancement de la procédure de modification nécessite, préalablement à l'arrêté du Maire prescrivant une enquête publique, une délibération motivée du conseil municipal justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Ce qui a été effectué en date du 21 septembre dernier en Conseil Municipal.

La zone 2AUy(8) a fait l'objet d'un classement au PLU en réserve foncière (zone 2AU) et non en zone opérationnelle (zone 1AU) pour des raisons de maîtrise de l'aménagement de cette zone.

Ce site se trouve en continuité de la zone d'activités des Jeannettes aménagée par l'ancienne Communauté de Communes Côte de Penthièvre. Elle a pu répondre aux demandes d'installation de nouvelles entreprises pendant plusieurs années. La zone 2AUy(8) peut être urbanisée avant la zone 2AUyC(7) étant donné que la partie Sud de la zone concernée par la présente modification a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation en 2011. La zone 2AUyC(7) a une vocation commerciale seulement (et non pas artisanale à la différence de la zone proposée à l'ouverture à l'urbanisation). Cette zone n'appartient pas à la Communauté de Communes de Lamballe Terre et Mer. Elle n'est pas desservie suffisamment en réseaux et nécessitera des aménagements de voirie conséquents au niveau des accès avec les deux routes départementales selon le trafic des activités qui s'y implanteront.

La Communauté de Communes Lamballe Terre et Mer, qui bénéficie de la compétence obligatoire « actions et développement économique » et notamment la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire, a été amené à rechercher des terrains en vue de projets d'aménagement.

La zone 2AUy(8) présente les atouts nécessaires à la réalisation d'un projet conforme (dessertes suffisantes, raccordements et réseaux de base nécessaires au projet d'urbanisation, terrains peu en pente, localisation dans la zone des Jeannettes, visibilité de la Route Départementale 786, positionnement favorable par rapport à la Route Départementale 786).

Ainsi, le Conseil Municipal du 21 septembre 2017 a décidé d'engager la procédure de modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme.

- **Enjeu économique pour le territoire communal :**

L'ouverture de cette zone permettrait de répondre à l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire de la commune d'Erquy. Il convient ainsi de mettre au Plan Local d'Urbanisme de nouvelles surfaces disponibles.

- **Environnement et liaisons routières avec le centre d'Erquy :**

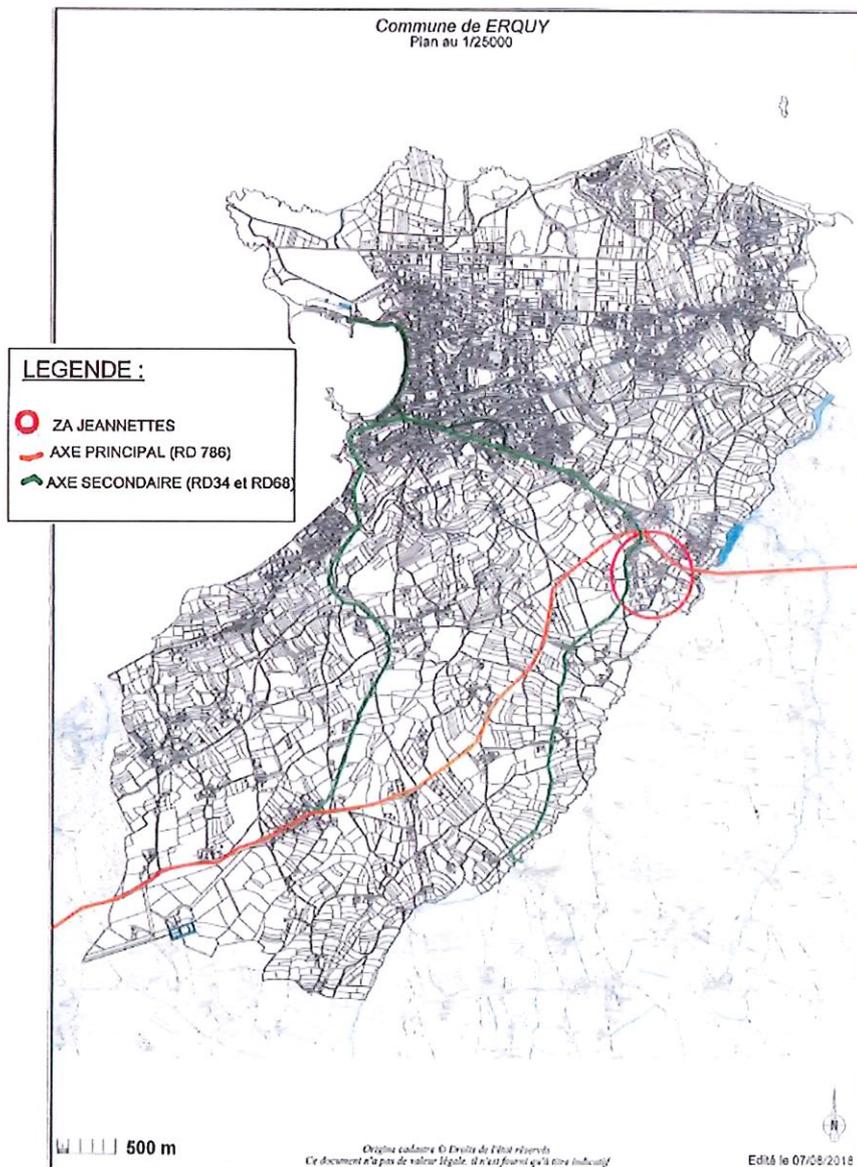
Les terrains concernés bordent le parc d'activités des Jeannettes (une trentaine de lots) à l'Ouest, la déchetterie à l'Est, la voie menant à la déchetterie au Nord (prolongement de la rue Jacques Cartier) et la zone Ne au Sud.

Ils se situent dans une zone essentiellement constituée de bâtiments artisanaux et commerciaux.

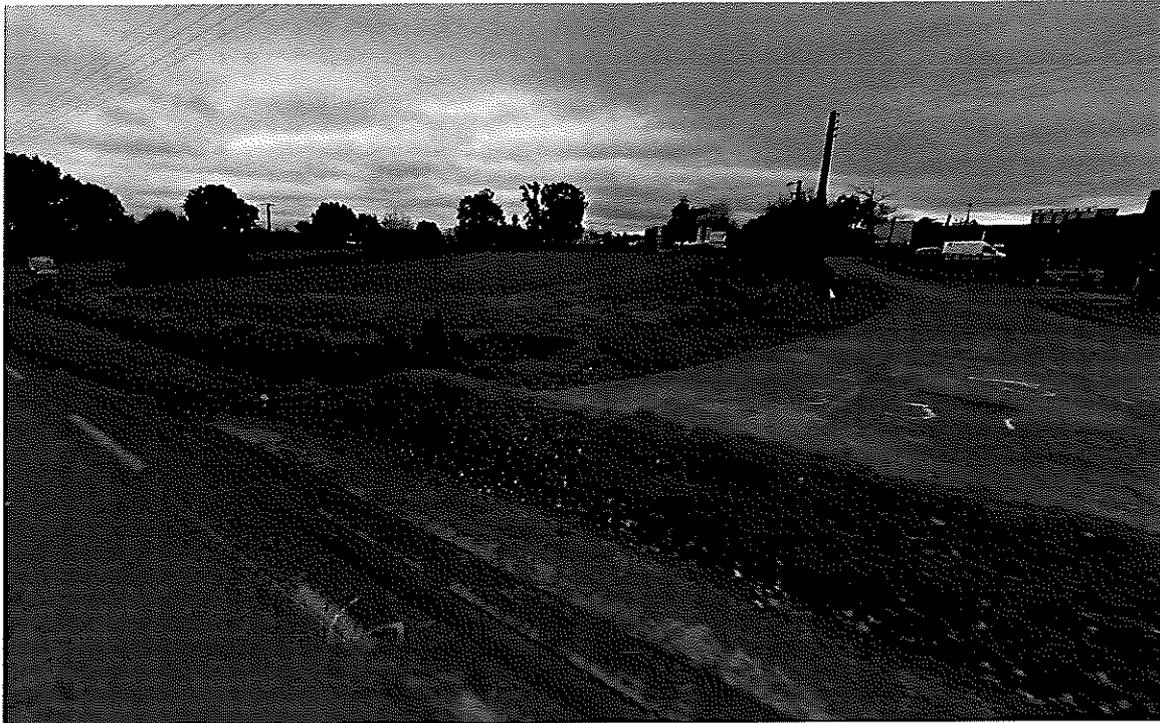
Les constructions environnantes sont de type bâtiments industriels, hangars, en bardage métal gris anthracite, avec toiture plate (Qualiparc).

Le secteur est accessible, en partant du centre d'Erquy, depuis la rue Clemenceau et la Route Départementale. Les terrains de la zone concernée sont desservis par la rue Jacques Cartier, voie créée par le lotissement de la zone d'activité des Jeannettes (parc).

Pour rejoindre le centre d'Erquy, la liaison peut s'effectuer par la rue Jacques Cartier puis la rue des Jeannettes, la rue du Château d'eau, la rue de l'Horizon Bleu et enfin la rue Clemenceau.



Vues de la route départementale



D. Projet d'aménagement envisagé

Par délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2017, le lancement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY(8) a été validée.

L'aménageur, la Communauté de Communes Lamballe Terre et Mer, a proposé un projet d'aménagement avec une aire de retournement à l'extrémité de la Rue Jacques Cartier

Ce projet d'aménagement a été présenté et validé en commission d'urbanisme du 14 mars 2018.

Le plan d'aménagement prévoit la réalisation de 2 lots d'une surface respective de 4 316 m² et de 4 244 m² sur les parcelles B 1179 et B 1181. Les surfaces seront confirmées après le passage d'un géomètre pour le bornage. Ces deux lots ont des accès indépendants et directement sur les voies communales.

La parcelle B 1907, concernée par une zone humide, est entièrement conservée en l'état pour la partie située dans la zone à urbaniser.

Conformément à la modification n° 5 du PLU et au règlement de la voirie Départementale des Côtes d'Armor, une marge de recul stricte de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale est appliquée.

Les haies sont maintenues le long de la rue Jacques Cartier et sur la limite Est du lot n°2. La haie située en partie Sud ne sera modifiée que partiellement pour permettre la création de l'entrée du lot n°1. Il est envisagé un élagage des branches basses des sujets âgés et une taille de formation des jeunes sujets. De plus, il est prévu de conserver et de regarnir la haie mitoyenne existante en l'intégrant au lot n°1 dont la limite serait fixée à 3 mètres de la haie existante. Enfin, pour créer une connexion écologique supplémentaire, il est prévu la plantation d'un rideau paysager au Nord des deux terrains.

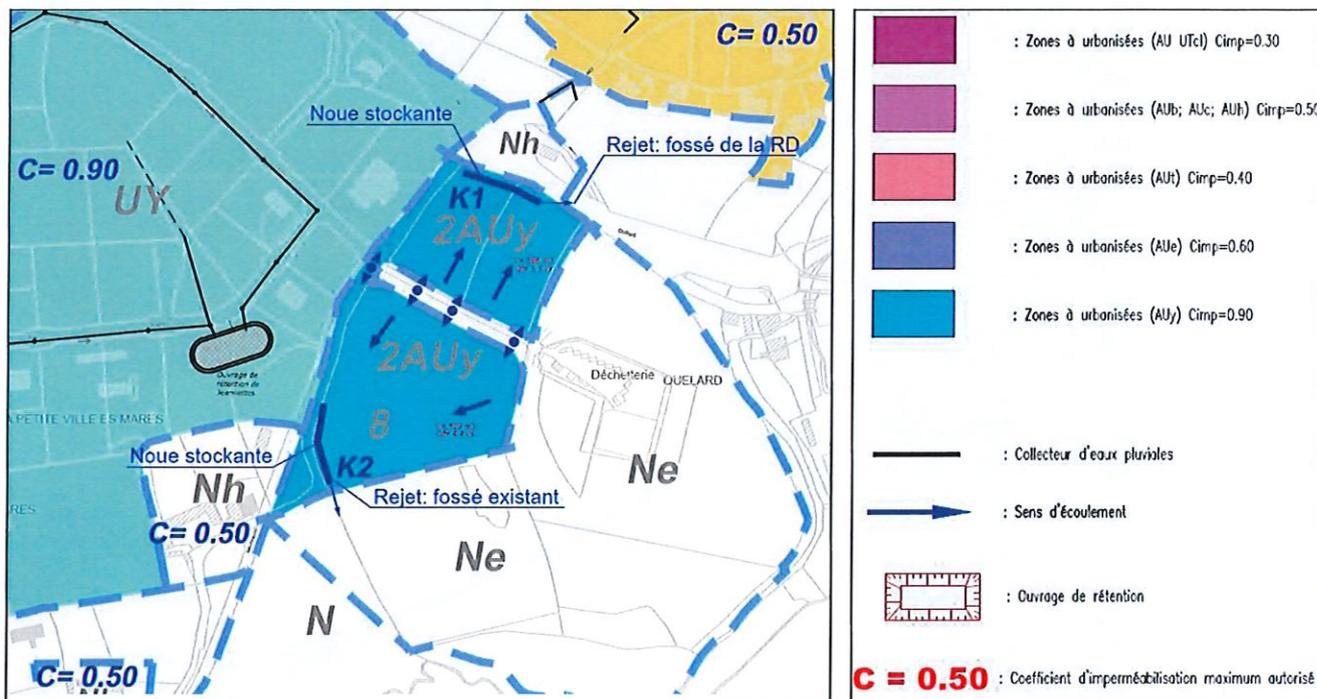
Concernant les équipements futurs de ces lots :

- Eaux pluviales : le rejet des eaux pluviales se fera dans le fossé situé le long de la Route Départementale (RD 786). Cette réalisation sera à la charge des futurs acquéreurs.
- Eaux usées : une modification du réseau existant des eaux usées provenant du poste de refoulement de la zone artisanale des jeannettes ainsi qu'une extension de ce réseau seront nécessaires à la viabilisation de ces lots. Cette réalisation sera à la charge de la communauté de communes.
- Eau potable : le réseau d'eau potable borde la Route Départementale (RD 786). La réalisation et le branchement sera à la charge des futurs acquéreurs.
- Défense incendie : un poteau sera implanté dans l'impasse à l'Ouest du projet. Ce poteau servira aux deux lots, ainsi qu'à la déchetterie. La réalisation de ce poteau incendie sera à la charge de la communauté de communes.
- Electricité : pour le lot n°1, un réseau basse tension borde l'impasse en partie Ouest. La réalisation du branchement sera à la charge du futur acquéreur. Pour le lot n°2, une extension de réseau est à réaliser. La réalisation du branchement et l'extension du réseau basse tension sera à la charge de la communauté de communes.
- Eclairage publique : des candélabres seront implantés au niveau du domaine public au Sud des lots. Une étude est en cours par le Syndicat Départementale d'Énergie (SDE). La réalisation sera à la charge de la communauté de communes.

- France télécom : une étude est en cours par le SDE. La réalisation sera à la charge de la communauté de communes.

Le projet d'aménagement étant inférieur à une surface d'un hectare, il n'est pas concerné par l'élaboration d'un dossier Loi sur l'Eau.

La commune a approuvé en date du 29 mars 2011 le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP) sur le territoire communal. Les eaux pluviales de la zone seront récupérées dans une noue stockante avant rejet dans le fossé de la Route Départementale conformément au plan extrait du SDAEP ci-dessous.



Le coefficient d'imperméabilisation de la zone concernée est fixé à 0.90.

Concernant la défense incendie, un hydrant est disponible à moins de 200 mètres du projet.

ERQUY	ZA des Jeannettes	
Ech. : 1/...	"Création de deux lots"	
Août 2018		



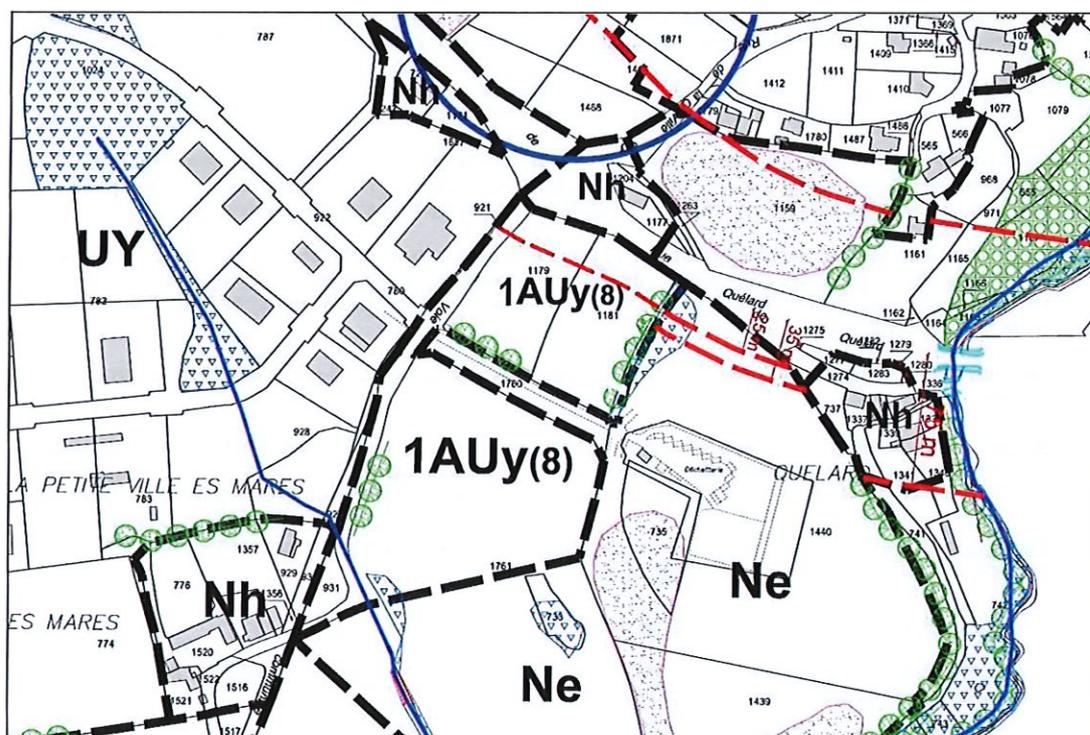
Esquisse viable si:
 - Marge de recul 25m // axe départementale
 - Suppression lignes électriques
 - Régularisation et rétrocession cadastrale

- **Proposition de zonage du PLU - classement en 1AU sous le règlement UY :**

La zone 1AU est une « zone naturelle 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 ».

La zone UY correspond à une « zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergements 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 équipements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques ».

La zone concernée par l'ouverture à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation identique à la zone UY existante (Parc d'activité des Jeannettes).



- Proposition de règlement pour les parcelles cadastrées B 1179, 1181 et partielle B 1907 : zone 1AUy (zones 1AU et Uy)

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone 1 AU est une zone naturelle 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^a (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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.

- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :

de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles ;

que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (*la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches*) sauf pour les zones dont la superficie est supérieure à un hectare. Dans ce cas, l'urbanisation peut se réaliser en plusieurs opérations successives.

que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (*réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers*) ;

- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de ne pas compromettre le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements.

- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.

Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice s'il y a lieu, ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage et/ou les présentes dispositions réglementaires.

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies

publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Tout nouvel accès sur les routes départementales n°34, 786 et 68 peuvent être interdits ou bien faire l'objet d'un regroupement et d'un traitement sécurisé.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Une place de retournement d'un diamètre supérieur ou égal à 18 m, est conseillée dans tous les cas, elle est imposée lorsque la longueur de la voie en impasse, excède 25 m. Ces places pourront néanmoins être plantées en leur centre.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

4.2.2. - Eaux pluviales : 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.

Tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter les règles définies dans la note technique du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, notamment les coefficients d'imperméabilisation et les débits de rejet.

Pour information, le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel indiqué dans la note technique :

- Cimpfutur = 0,5 pour les zones AU, AUb, AUc, et Auah.
- Cimpfutur = 0,6 pour les zones AUe.
- Cimpfutur = 0,9 pour les zones Auy.
- Cimpfutur = 0,4 pour les zones Aut.
- Cimpfutur = 0,3 pour les zones AU UTci.

- 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.

4.3. - **Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : le présent article s'applique aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Rappel : Les constructions ou installations respecteront les marges de recul le long des départementales (cf article 6 des dispositions générales du PLU).

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, dans le cadre d'opération d'ensemble, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum de 2 m.

Les constructions à usage d'habitat individuel s'implanteront en retrait de 8 m maximum à compter de l'alignement des voies.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait, une clôture sera disposée à l'alignement des voies et espaces publics.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 m.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,70 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

10.2 - Hauteur maximale : la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante à compter du niveau moyen de la voie, privée ou publique, existante ou à créer par laquelle se fait l'accès à la parcelle, assiette du projet :

Pour les constructions à usage principal d'habitat collectif :

- une hauteur maximale de 14 m au point le plus haut de la construction ;
- et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de 9 m à compter du terrain naturel avant travaux et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.
- Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (*cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux*) ni aux murs-pignons.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel et autres constructions :

- une hauteur maximale de 11 m au point le plus haut de la construction ;
- et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de 6,50 m à compter du terrain naturel avant travaux et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.
- Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (*cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux*) ni aux murs-pignons.

En outre, le règlement graphique peut comporter, sur certains secteurs, des cônes de vue pour lesquels les projets de construction ne doivent pas excéder la cote NGF indiquée graphiquement.

10.3 - Cas particulier :

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités : Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

11.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie : Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

11.3 - Matériaux apparents et couleurs

11.3.1 - Toitures : L'emploi de la tuile est interdit.

11.3.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

11.4 - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

11.5 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.6 - Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

11.7 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.9 - Antennes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Généralités : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

12.2 - Il est exigé au minimum :

12.2.1 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de planche.

Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement, réalisé dans le bâtiment.

12.2.2 - Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.

12.2.3 - Constructions à usage commercial : Au-delà de 200 m² de surface commerciale, il sera exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface de la construction ;

12.2.4 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

12.2.5 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés : 1 place de stationnement pour 2 lits créés

12.2.6 - Etablissements gérontologiques : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;

12.2.7 - Etablissements de type foyer-logement : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements.

12.2.8 - Etablissements d'enseignement :

- des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;

- supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher exclusivement créée ;

12.2.9 - Equipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc. :

- 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

12.2.10 - Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

12.2.11 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'art. L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.2.12 - Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (*sans résorption, le cas échéant, du déficit existant*).

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - EBC : Cf. annexe en fin de règlement

13.2 - Espaces verts - Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

13.2.4 - Espaces libres :

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

- A la parcelle, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront 30 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice s'il y a lieu, ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage et/ou les présentes dispositions réglementaires.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

CHAPITRE 8 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERISTIQUES GENERALES :

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

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

Les activités commerciales existantes peuvent évoluer par mise aux normes (accessibilité,...) et/ou par extension mesurée.

La zone UYc correspond à une ZACOM identifiée à l'échelle du Pays, elle est destinée à l'implantation d'activités commerciales dotée d'une surface de vente supérieure à 250 m².

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UY2 ;

Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone, et de respecter la nature des activités inscrite dans les orientations d'aménagement et de programmation:

En zone UY et UYc :

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que tout disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

En zone UY exclusivement :

Les constructions à usage :

- . d'artisanat, d'industrie ;
- . de bureaux et de services ;
- . d'entrepôts ;
- . de stationnement ;
- . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.

Les lotissements à usage artisanal ou industriel.

L'évolution des activités commerciales existantes par la mise aux normes et/ou par l'extension mesurée des bâtiments existants.

La création d'une cellule commerciale adossée à une activité de production (artisanale) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

En zone UYc exclusivement:

Les constructions à usage :

- . de commerce d'une surface de vente supérieure à 250 m²,
- . d'hébergement hôtelier
- . de stationnement ;
- . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.

Les constructions à usage artisanal en remplacement d'une activité artisanale existante.

Les lotissements à usage commercial.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Tout nouvel accès sur les routes départementales n°34, 786 et 68 sont interdits.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Une place de retournement d'un diamètre supérieur ou égal à 18 m, est conseillée dans tous les cas, elle est imposée lorsque la longueur de la voie en impasse, excède 25 m. Ces places pourront néanmoins être plantées en leur centre.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

4.2.2. - Eaux pluviales : 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.

Tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter les règles définies dans la note technique du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, notamment les coefficients d'imperméabilisation et les débits de rejet.

Pour information, le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel indiqué dans la note technique :

- *Cimfutur = 0,9 pour les zones UY.*

- 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.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : le présent article s'applique aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Rappel : Les constructions ou installations respecteront les marges de recul le long des départementales (cf article 6 des dispositions générales du PLU).

6.1 - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

6.2 - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées en retrait de : 10 m au moins de l'alignement ou limite d'emprise des voies départementales ;
6 m au moins de l'alignement ou limite d'emprise des autres voies ;

6.3 - Cependant peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que poste transformateur, local d'accueil ...

6.4 - Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1 - Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

7.2. - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

7.3. - Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient jointifs (*avec réalisation de murs coupe-feu appropriés*), la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 m.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*) à compter du niveau moyen du terrain d'assiette naturel avant travaux.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Aspect des bâtiments

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

- Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.

- Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces et les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien. Elles pourront être réalisées en bardage bois.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage adapté.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

11.2 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage, tendu sur poteaux et le tout de couleur verte. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

11.3 - Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il est exigé au minimum :

Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) :

Une place par 40 m² de surface de plancher.

Constructions à usage commercial :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface de plancher de la construction.

Construction à usage artisanal :

Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.
- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés

- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.
- Il doit être aménagé des espaces verts sur la parcelle, représentant au moins 20% de la superficie. Dans le cas d'un lotissement, des espaces verts devront également être prévus.
- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.
- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

D. Actualisation des documents du Plan Local d'Urbanisme

A l'issue de la procédure de modification, les pièces 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** : plan d'ensemble, plan 5B2 et plan 5B5.

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

CONCLUSION

Pour conclure, la procédure de modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme ici proposée consiste à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUy(8) en vue d'un classement en zone 1AUy(8) pour permettre de répondre à l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire de la commune d'Erquy.

La démarche comprend également la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA). A l'issue de l'enquête, le commissaire Enquêteur remettra son rapport et ses conclusions.

A l'issue, la Commune d'Erquy pourra approuver le projet de modification n°10 du PLU par délibération du Conseil Municipal.

