Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

2C

ERQUY
L'air qu'il vous faut !

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 3

JUSTIFICATION DES CHOIX

Révision générale arrêtée le :	18/12/2025
Révision générale approuvée le :	

Conforme aux lois portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2), ALUR, ELAN, Climat & Résilience, et Zéro Artificialisation Nette

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

CHAPITRE I : SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIÉS 5

I. ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL 5

II. ENJEUX, TENDANCES D'EVOLUTION ET BESOINS REPERTORIES ISSUS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 7

CHAPITRE II : JUSTIFICATION DES CHOIX 10

I. EXPOSEE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 10

A. LE CHOIX DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENT 10
1. Préambule 10
2. La détermination des scénarios démographiques 11
3. Détermination de l'hypothèse de réduction de la taille des ménages 15
4. Détermination du point mort sur la période passée 16
5. Besoins en logement dans le cadre du scénario démographique choisi 17

B. LA TRADUCTION DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC EN ORIENTATIONS DE PROJET 19
1. Éléments issus du diagnostic territorial 20
2. Éléments issus de l'état initial de l'environnement 25

II. EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE 35

A. LA TRADUCTION DES REGLEMENTAIRE DU PADD 35

B. LE CHOIX DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT 46

C. LA DELIMITATION DES ZONES 47
1. Les zones urbaines 47
2. Les zones urbaines diffuses 57
3. Les zones à urbaniser 61
4. Les zones agricoles 61
5. Les zones naturelles 64

D. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE (STECAL) 69
1. Méthodologie 69
2. Les STECAL à vocation d'activités économiques 71

E. LE PERIMETRE D'APPLICATION DE L'OBLIGATION DE « RESIDENCE PRINCIPALE » 72

F. LES DISPOSITIONS SE SUPERPOSANT AU ZONAGE 75
1. Les prescriptions ponctuelles 75
2. Les prescriptions linéaires 76
3. Les prescriptions surfaciques 81
4. Les informations et obligations diverses 87

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

III. EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP 89

A. LA COHERENCE DES OAP AVEC LE PADD : LA MISE EN ŒUVRE DU PADD A L'ECHELLE OPERATIONNELLE 89

B. LA COMPLEMENTARITE DES OAP AVEC LE REGLEMENT 98

C. QUATRE TYPES D'OAP PROPOSES 98
1. L'OAP thématique « trame verte et bleue » 98
2. L'OAP thématique « centralité » 99
3. Les OAP de secteur « sectorielles » 101
4. Les OAP de secteur « densité » 102

D. HYPOTHESES DE DENSITE 104

E. PROGRAMMATION EN MATIERE DE LOGEMENTS 106

F. PROGRAMMATION EN MATIERE D'HEBERGEMENT, D'ACTIVITES ECONOMIQUE ET D'EQUIPEMENTS 107
1. Programmation en matière d'hébergement – Secteur S6 « Colonie Saint-Brieuc » .. 107
2. Programmation en matière d'activités économiques – Secteurs S7, S8 et S9 108
3. Programmation en matière d'équipements d'intérêt collectif – Secteur S10 (Centre technique municipal) 109

G. ÉCHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION 110

IV. JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS, DE L'ARTIFICIALISATION ET DE LA DENSIFICATION 113

A. LA TEMPORALITE DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LA PERIODE 2026-2036 (ENVELOPPE GENERALE) 113
1. Contexte national et objectifs supra-communaux 113
2. Trajectoire récente 2021-2025 : une consommation d'espace en excès 114
3. Des capacités de développement internes suffisantes 115
4. Un gel de toute nouvelle consommation d'espace 115
5. Introduction de la notion d'artificialisation. 116
6. Synthèse de compatibilité avec le SCoT 116

B. LA METHODE DE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 117
1. Définition légale de la consommation d'ENAF 117
2. Prise en compte des zones ouvertes à l'urbanisation 117
3. Exclusion des micro-ENAF interstitiels en zone urbaine 118

C. DELIMITATION DE L'ENVELOPPE URBAINE 118
1. Objectifs de la délimitation 118
2. Méthodologie retenue pour la délimitation des enveloppes urbaines 118
3. Éléments intégrés aux enveloppes urbaines 119
4. Éléments exclus des enveloppes urbaines 119
5. Cartographie des enveloppes urbaines 120
6. Focus : délimitation de l'enveloppe urbaine au Sud-Ouest de l'agglomération (secteur de Caroual). 121
7. Focus : délimitation l'enveloppe urbaine au Nord-Est des Hôpitaux 122
8. Focus : délimitation de l'enveloppe urbaine à l'Est des Hôpitaux 125

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

D. CAS PARTICULIERS 126
1. Focus : l'extension économique limitée de la zone des Jeanettes 126
2. Focus : classement du jardin de l'ancienne maison de retraite des Hôpitaux 128

V. JUSTIFICATION DE LA CONFORMITE AUX PRINCIPES DE LA LOI LITTORAL 129

A. ARTICULATION AVEC LE SCOT ET LES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX 129

B. LA CAPACITE D'ACCUEIL 130
1. La capacité d'accueil résidentielle 130
2. Capacités d'accueil touristique 133
3. Capacité d'accueil économique 136
4. Capacité d'accueil au regard des risques et aléas littoraux (inondation - submersion marine et érosion du trait de côte) 137
5. Conclusion portant sur la capacité d'accueil globale du territoire 139

C. URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS ET VILLAGES EXISTANTS 140

D. MAITRISE DE L'URBANISATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE 141

E. PRESERVATION DES COUPURES D'URBANISATION ET ESPACES REMARQUABLES 142

F. MISE EN CONFORMITE AVEC LES ARTICLES L.121-8 A L.121-13 DU CODE DE L'URBANISME 143

VI. GISEMENTS FONCIERS ET TABLEAU DES SURFACES 146

A. LOCALISATION DES GISEMENTS FONCIERS 146

B. TABLEAU DE CONSOMMATION D'ESPACE PAR GISEMENT FONCIER - HORS ZAE 147

C. TABLEAU DE CONSOMMATION FONCIERE PAR GISEMENT FONCIER - ZAE JEANETTES : ENVELOPPE COMMUNAUTAIRE 148

D. TABLEAU DES SURFACES 149

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

CHAPITRE I : SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIÉS

I. ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

LA POPULATION

- Une ville à vivre pour les habitants à l'année ;
- Accueillir une population permanente à l'échelle du territoire, avec une vigilance quant au maintien de l'attractivité résidentielle de la commune ;
- Maintenir l'accueil de la population permanente dans sa diversité (types de ménages, mixité générationnelle) en répondant aux besoins spécifiques et favorisant les parcours résidentiels ;
- Anticiper le vieillissement de la population ;
- Maintenir une mixité sociale garantissant l'accès aux emplois locaux.

L'HABITAT

- Favoriser l'occupation en résidence principale afin de fixer la population à l'année ;
- Apporter des solutions à l'accès au logement et à la propriété des ménages modestes ;
- Permettre les parcours résidentiels à toutes les étapes du cycle de vie ;
- Prendre en compte la diversité des besoins en logements pour répondre aux besoins (taille, forme, statut, gamme…) ;
- Adapter des logements aux besoins spécifiques (jeunes, séniors, PMR…).

ECONOMIE

- Garantir un équilibre de l'emploi ;
- Renforcer la mixité fonctionnelle des activités économiques ;
- Accompagner la vie touristique d'Erquy et accueillir de nouveaux habitants/logements afin de renforcer l'offre commerciale ;
- Préserver les secteurs commerciaux existants ;
- Accueillir de nouveaux habitants et créer de nouveaux logements dans la centralité afin de renforcer l'offre commerciale et en services ;
- Optimiser les potentialités en intensification des ZA existantes (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) puis les besoins en extension.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

L'AGRICULTURE

- Protéger l'activité agricole existante en réduisant la consommation des terres agricoles, et en limitant l'impact de l'urbanisation future.
- Préserver les spécificités agricoles / halieutiques / conchylicoles réginéennes.
- Soutenir les projets innovants qui favorisent l'installation de nouveaux exploitants, principalement en maraîchage.
- Anticiper les effets du projet de PLU sur les terres agricoles, et sur l'activité des exploitations agricoles.
- Travailler sur les lisières et l'interface ville / campagne et cibler des outils qui permettent d'améliorer leur traitement.

LE PAYSAGE

- Préserver la diversité paysagère et l'équilibre des différents milieux et unités paysagères.
- Prendre en compte les enjeux de covisibilité et l'identification des cônes de visibilités.
- Préserver et valoriser les paysages caractéristiques d'Erquy dans leur diversité, en renforçant la qualité des entrées de ville, des secteurs urbanisés, et des abords du patrimoine bâti remarquable.

LE PATRIMOINE

- Prendre en compte les servitudes existantes.
- Les SPR sont des servitudes d'utilité publique. Elles emportent des effets sur le PLU, et sur les autorisations préalables à l'usage des sols : Anticiper la compatibilité du projet de PLU avec le SPR.

LA MOBILITE

- Accompagner l'évolution des déplacements quotidien en promouvant les modes de déplacements alternatifs : covoiturage, autopartage, vélo, bus,…
- Développer de nouveaux itinéraires cyclables et piéton en site propre, notamment dans les espaces urbanisés, et en lien avec le PDIPR.
- Préserver les itinéraires piéton cycles existants.
- Anticiper le développement du territoire communal afin de déterminer les besoins et les attentes en termes d'équipements et de services.

L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

- Anticiper le développement du territoire communal en conformité avec le cadre législative (Climat & Résilience).
- Identifier l'armature territoriale et les enveloppes urbaines sur la base des éléments figurant au SCoT.
- Prendre en compte les dispositions du Code de l'Urbanisme et du SCoT qui favorisent la limitation de la consommation d'espaces et la priorité donnée au renouvellement urbain et à la densification.
- Anticiper les besoins liés aux usages de loisirs, et analyser ces besoins à la lumière des prescriptions du SCoT en la matière.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

II. ENJEUX, TENDANCES D'EVOLUTION ET BESOINS REPERTORIES ISSUS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE CLIMAT

- Contribuer localement à la lutte contre le changement climatique ;
- Accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, notamment pour les petits trajets (trajets commerces/ services/équipements publics et logements) ;
- Encourager l'utilisation des énergies renouvelables.

LE RELIEF

- Préserver les cônes de vue ;
- Prendre en compte le relief dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.

LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

- Être compatible avec les orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE de La Baie de Saint-Brieuc ;
- Préserver et restaurer la qualité des eaux afin d'atteindre le « bon état » pour les paramètres biologiques ;
- Protéger les rives des cours d'eau vis-à-vis des constructions (marges de recul) ;
- Préserver ou restaurer les continuités écologiques des cours d'eau ;
- Préserver et restaurer le bocage et les milieux aquatiques jouant respectivement le rôle de limitation des transferts et d'amélioration de l'autoépuration des eaux (action anti-érosive potentielle) ;
- Diminuer le ruissellement et donc l'érosion des sols, en augmentant l'infiltration de l'eau dans le sol notamment dans les pratiques agricoles ;
- Réduire les pollutions par une amélioration de l'assainissement des eaux usées et une maitrise de la gestion des eaux pluviales.

L'EAU POTABLE

- S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau et de la capacité des infrastructures de distribution pour être encore à l'avenir en mesure de fournir aux populations actuelles et futures une eau de qualité en quantité suffisante ;
- Maîtriser les prélèvements d'eau en anticipant les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'autre.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

L'ASSAINISSEMENT

- Prendre en compte la capacité de la STEP et de l'assainissement non collectif afin de réduire les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel ;
- Améliorer l'efficacité de la collecte et du transfert des effluents jusqu'à la station d'épuration grâce à une meilleure connaissance du fonctionnement du système d'assainissement par la réalisation de diagnostic des réseaux et une réduction de la pollution des rejets par temps de pluie ;
- Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales ;
- Préserver la qualité des milieux aquatiques, en limitant les débordements par temps de pluie des réseaux ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et les risques d'inondation ;
- Maintenir la connaissance de l'état du parc ;
- Poursuivre et informer sur le programme de subvention avec l'agence de l'eau pour la réhabilitation des installations diagnostiquées à risque.

LES RISQUES

- Prendre en compte et maitriser les risques naturels afin d'assurer la sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et des activités notamment vis-à-vis des risques de mouvements de terrains ;
- Préserver les capacités d'écoulement des crues et tendre à réduire l'imperméabilisation ;
- Contribuer localement à la lutte contre le changement climatique pour éviter l'accroissement de phénomènes météorologiques (orages, tempêtes, ...) pouvant générer des risques (inondations, ...) ;
- Lutter contre les facteurs générant des risques ;
- Développer la « culture du risque » et la résilience par l'information de la population.

LES NUISANCES SONORES

- Agir sur les déplacements (solutions alternatives à la voiture individuelle) ;
- Préserver les zones calmes ;
- Limiter de façon générale les nuisances sonores pour les habitants actuels et futurs, afin d'éviter les conflits et les gènes occasionnés par le bruit ;
- Respecter les retraits imposés par la carte de classement sonore.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

LA QUALITE DE L'AIR
• Encourager l'utilisation des énergies renouvelables afin de réduire les émissions de polluants atmosphériques. • Promouvoir les moyens de chauffage les moins polluants et les bâtiments économes en énergie (habitat et tertiaire) pour réduire les consommations d'énergies et limiter les émissions en gaz à effet de serre. • Encourager les déplacements doux (vélos, piétons) pour les petits trajets, ainsi que le covoiturage pour limiter les rejets polluants liés à la circulation des engins à moteur thermique. • Sélectionner en priorité des plantations produisant peu ou pas de pollen dans les futurs aménagements paysagers. • Diversifier les haies et les alignements d'arbres afin de diminuer le risque d'allergie.
LES SITES ET SOLS POLLUES
• Prendre en compte, les activités industrielles passées et les éventuels sites qui faisaient ou font l'objet de restrictions ou de servitudes d'utilité publique.
LA GESTION DES DECHETS
• Assurer l'équilibre, anticiper l'offre de gestion des déchets en lien avec le développement du territoire : - Optimiser la gestion et le transport des déchets - Diminuer la production des déchets à la source - Promouvoir le compostage des bio-déchets - Densifier l'habitat pour limiter les coûts de collecte
LES ZONES DE PROTECTION
• Prendre en compte les espaces protégés et la proximité avec ces derniers ; • Être vigilant quant à la proximité des éventuels projets avec les espaces naturels protégés.
LA TRAME VERTE ET BLEUE
• Prendre en compte les vallées, les cours d'eau et les bocages et boisements, marqueurs de l'identité réginienne ; • Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques constituant la TVB.
LES CONTINUITES ECOLOGIQUES
• Limiter l'impact de l'urbanisation future sur l'environnement en réduisant la consommation des espaces naturels ; • Protéger réglementairement les boisements et le bocage caractéristiques au titre du paysage.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

CHAPITRE II : JUSTIFICATION DES CHOIX

I. EXPOSEE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

A. Le choix du scénario démographique et de production de logement

1. Préambule

La démarche démographique du projet s'appuie d'abord sur les données INSEE, qui mesurent exclusivement la population permanente. Cette base objective constitue le seul référentiel statistique continu et fiable permettant de construire des scénarios d'évolution et d'ajuster les besoins en logements, équipements et services. Toutefois, la commune d'Erquy connaît un phénomène de saisonnalité très marqué, qui multiplie la population à certaines périodes de l'année. Aucune source officielle ne permet d'en quantifier précisément l'ampleur, mais son existence et ses effets sont avérés.

Le projet territorial a donc été élaboré en deux temps : d'une part, sur la population à l'année, qui permet de structurer un modèle urbain durable et une trajectoire démographique maîtrisée ; d'autre part, en intégrant qualitativement l'impact de la fréquentation saisonnière, afin de ne pas accroître les pressions déjà fortes exercées sur les milieux naturels, les ressources et les réseaux. Les élus ont ainsi veillé à ce que le développement futur n'alimente pas une croissance mécanique du nombre d'estivants, phénomène que le PLU ne maîtrise que partiellement mais dont il peut limiter les effets.

Cet enjeu de la saisonnalité est apparu très tôt dans la réflexion : toute augmentation significative de l'hébergement touristique risquerait d'entraîner une pression supplémentaire sur les espaces naturels (érosion des milieux, dérangements faunistiques, piétinement), sur les réseaux (déchets, eau potable), ainsi que sur certains équipements, notamment la station d'épuration. Afin de contenir ces impacts et de maintenir un équilibre entre attractivité touristique et soutenabilité environnementale, les élus ont fait le choix de ne pas ouvrir de nouveaux secteurs dédiés à l'hôtellerie de plein air ou au camping. Cette orientation permet de stabiliser la capacité d'accueil estivale, d'éviter une intensification des usages et de concentrer les efforts sur la qualité de l'existant plutôt que sur son extension.

Le présent document détaillera plus loin les mesures que le projet entend mettre en œuvre pour maîtriser la saisonnalité et la fréquentation estivale, afin de préserver l'équilibre environnemental et la qualité de vie des habitants tout au long de l'année.

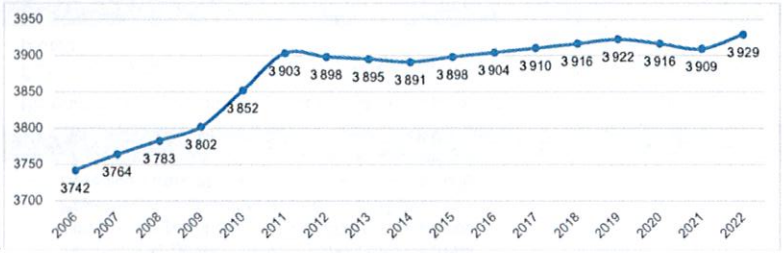
L'autre pendant de l'analyse démographique repose sur la population permanente, qui constitue le socle de construction du projet communal. C'est sur ce volet, appuyé sur les données INSEE, que les scénarios d'évolution ont été établis. Plusieurs trajectoires ont été étudiées afin d'anticiper la dynamique réginéenne à l'horizon du PLU et d'en déduire les besoins en logements, en équipements et en services. Cette approche prospective permet d'appréhender l'Erquy de demain, non seulement en termes quantitatifs, mais dans la manière dont la commune souhaite organiser et accueillir son développement.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Dans un second temps, ces hypothèses ont été croisées avec deux phénomènes structurants : la diminution continue de la taille des ménages et la part élevée de résidences secondaires. Ces deux facteurs influencent fortement la demande réelle en logements, indépendamment de la seule croissance démographique. Leur prise en compte a permis de déterminer plus finement les besoins à satisfaire pour maintenir une dynamique résidentielle équilibrée, renforcer la part de résidences principales et favoriser une occupation plus continue du parc de logements.

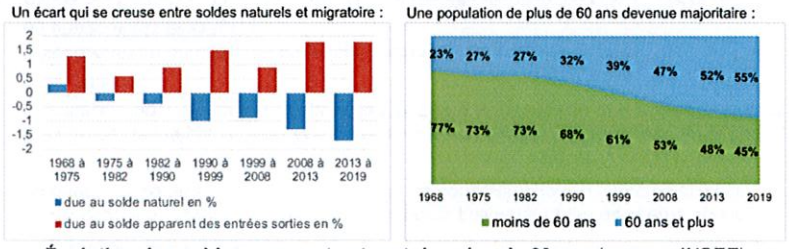
2. La détermination des scénarios démographiques

L'analyse démographique montre que la commune connaît, depuis 2011, une phase de stabilisation autour de 3 900 habitants. Cette dynamique s'explique largement par la structure très particulière de la population réginéenne. Alors qu'en 1968 seulement un quart des habitants avaient plus de 60 ans, cette tranche d'âge en représente désormais plus de la moitié (55 % en 2019). À l'inverse, la part des moins de 30 ans a fortement reculé, passant de 43 % à 17 % sur la même période. Erquy est ainsi l'une des communes du département les plus concernées par le vieillissement démographique.



Évolution de la population à l'année *(source : INSEE)*

Cette transformation profonde du profil démographique a des effets directs sur les indicateurs naturels : baisse continue de la natalité, augmentation de la mortalité liée à la structure d'âge, et, au final, un solde naturel devenu largement négatif. La croissance démographique ne tient donc plus au renouvellement interne, mais exclusivement aux mobilités résidentielles. L'arrivée de nouveaux habitants – essentiellement des ménages seniors – permet de maintenir les effectifs de population, sans toutefois générer de véritable dynamique haussière.



Évolution des soldes apparents et part des plus de 60 ans *(source : INSEE)*

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Dans ce contexte, la population permanente d'Erquy peine, depuis plus d'une décennie, à dépasser durablement le seuil des 3 900 habitants. Cette stagnation révèle un équilibre démographique fragile, étroitement dépendant des flux migratoires et de la capacité de la commune à attirer de nouveaux ménages, notamment des actifs et des familles. Elle constitue un paramètre structurant pour la définition des scénarios d'évolution retenus dans le cadre du projet de PLU

Plusieurs scénarios de d'évolution de la population à l'année ont été étudiés :

- Trajectoire de croissance forte (telle qu'observée entre 2007 et 2020) :
  + 0,30% par an = + 12 habitants par an
  - Hypothèse d'une attractivité résidentielle forte,
  - Anticipation des effets d'un regain d'attractivité « post-covid ».
- Trajectoire de croissance modérée (telle qu'observée entre 2015 et 2019 :
  + 0,15% par an = + 6 habitants par an
  - Prise en compte du ralentissement démographique observé ces 10 dernières années.
- Trajectoire de croissance limitée (telle qu'observée entre 2016 et 2020) :
  +0,06% an = +2 habitants par an
  - S'adosser strictement à la trajectoire INSEE observée depuis 2011.
- Trajectoire de retournement de tendance :
  -0,10% an = -4 habitants par an
  - Considérer l'accélération du vieillissement commune une limite pour la stabilité démographique
  - Anticiper un retournement du solde migratoire, dans le cadre d'un solde naturel structurellement bas.

Scénario au fil de l'eau, considérant les 5 dernières années complètes pour la population selon les données de l'INSEE :

- Au moment de l'élaboration du PADD (en 2022-2023) : trajectoire connue 2016-2020
  = +12 habitants, soit 0,062% / an.

C'est sur cette base de travail que se sont basés les élus pour élaborer le PADD.

- Au moment de l'arrêt du projet (en 2025) : trajectoire connue 2018-2022
  = +15 habitants, soit 0,066% / an.

En résumé, les dernières tendances situent l'évolution annuelle de la population réginéenne entre +12 et +15 habitants en 5 ans selon les périodes de référence, confirmant une dynamique faible à très modérée.

Les élus ont été amenée à se positionner sur les 4 scénarios, sans connaître, à l'époque de l'élaboration du PADD (en 2022-2023) les nouveaux scénarios de croissance démographique qu'allait établir le nouveau SCoT révisé.

Pour élaborer son projet de territoire, la commune a travaillé de manière approfondie sur plusieurs scénarios d'évolution démographique. L'objectif n'était pas seulement d'estimer la croissance possible de la population permanente, mais d'apprécier les implications concrètes de chaque trajectoire pour la commune : besoins en logements, attractivité résidentielle, renouvellement des actifs, capacité des équipements publics, gestion des réseaux, et pression exercée sur les milieux naturels.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Chaque scénario a ainsi été examiné sous l'angle des besoins en logements qu'il induisait, en tenant compte du desserrement des ménages, de la part des résidences secondaires et des formes d'habitat susceptibles d'être mobilisées.

Mais l'exercice à permis d'aller au-delà du seul dimensionnement résidentiel. Ils ont analysé, pour chaque hypothèse, les conséquences en matière de fréquentation des services, de dynamique scolaire, de besoins en équipements de proximité, de circulation et de stationnement, ainsi que les incidences sur les réseaux structurants, notamment la station d'épuration.

La capacité du territoire à absorber de nouveaux habitants a également été appréciée au regard des enjeux environnementaux : préservation des milieux naturels, gestion de l'imperméabilisation, risques littoraux, et vulnérabilité des espaces soumis à une forte pression anthropique, en particulier en période estivale.

Facteurs qui plaident en faveur d'une croissance maîtrisée

Plusieurs considérations ont conduit les élus à privilégier un scénario qui maintient une dynamique d'accueil, sans pour autant viser une croissance élevée :

Renforcer l'équilibre social et intergénérationnel
La structure démographique d'Erquy est marquée par un vieillissement très prononcé, identifié comme l'un des plus importants du département. L'accueil de ménages actifs et de familles apparaît nécessaire pour rééquilibrer la pyramide des âges et éviter un affaiblissement durable du tissu social.

Soutenir la présence et le renouvellement des actifs
Les échanges ont confirmé l'ambition des élus de favoriser l'installation de primo-accédants, d'actifs travaillant sur la commune et de ménages avec enfants, afin de consolider le tissu économique local et maintenir un bassin d'emploi vivant. Le diagnostic a, en effet, démontré l'importance des flux domicile travail en provenance d'autres communes pour des emplois domiciles à Erquy, témoignant de la difficulté pour certains actifs à s'installer sur la commune compte tenu du coût du logement.

Un levier économique supplémentaire
Une croissance démographique maîtrisée constitue également un atout pour l'économie locale. Elle permet de renforcer le vivier d'actifs disponibles, indispensable au maintien des emplois existants et au développement d'activités nouvelles. Elle contribue aussi à élargir la clientèle de proximité pour les commerces et services situés en centralité, soutenant ainsi leur fonctionnement à l'année et consolidant la vitalité économique du cœur de bourg.

Assurer la pérennité des équipements et services
Une stagnation trop longue de la population, et une diminution continue de la population jeune pourrait fragiliser certains équipements, notamment les écoles, et limiter la capacité de la commune à maintenir une offre de services diversifiée. Une croissance modérée assure un niveau d'usage cohérent avec les capacités existantes.

Facteurs qui justifient la modération

En parallèle, plusieurs enjeux imposent de ne pas retenir un scénario de croissance forte, mais bien une trajectoire mesurée :

Limiter les impacts environnementaux
Les élus ont rappelé la vulnérabilité du territoire face à la pression anthropique et aux surcharges saisonnières (pression sur la ressource en eau, production de déchets,

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

possibilité à long terme d'une saturation estivale de la station d'épuration). Une croissance excessive pourrait accentuer ces tensions.

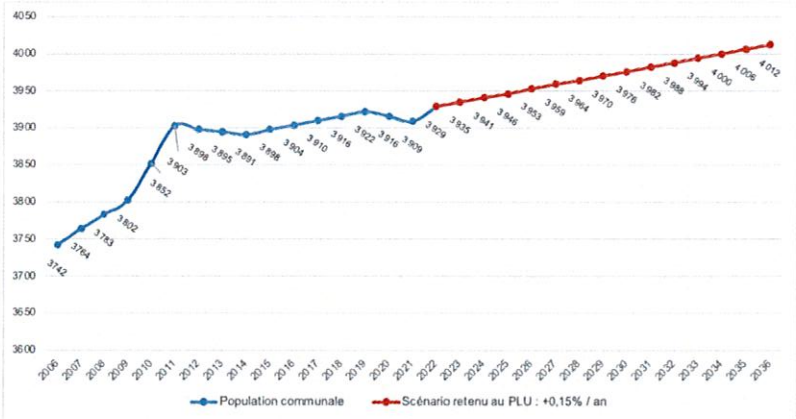
Préserver les milieux naturels et la trame verte et bleue
La loi Climat et Résilience impose une sobriété foncière accrue et une quasi-absence d'extensions. Une croissance trop élevée serait incompatible avec ces exigences, et induirait une pression accrue sur les espaces agricoles, forestiers et littoraux.

Limiter les effets d'une densification trop rapide
Dans ce contexte de raréfaction des disponibilités foncière, un accueil de population soutenu impliquerait une densification plus forte des secteurs urbanisés, avec des évolutions parfois abruptes du tissu bâti, difficilement compatibles avec l'identité réginéenne et les capacités d'intégration paysagère des quartiers existants. Une croissance trop dynamique entraînerait ainsi des transformations urbaines peu maîtrisables, fragilisant l'équilibre recherché entre développement, paysage et préservation du cadre de vie.

Maîtriser les charges sur les infrastructures
Les équipements structurants – et en particulier la station d'épuration, déjà plus fortement sollicitée lors des pics estivaux – restent un point de vigilance a plus long terme. Les élus ont exprimé ce point à plusieurs reprises, en lien avec les enjeux de submersion et de ruissellement en zone littorale.

Cette lecture croisée a permis d'identifier les scénarios cohérents avec les ambitions du PADD : consolider une population permanente active, maintenir un niveau d'équipements adapté, maîtriser les impacts environnementaux et structurer un développement mesuré, compatible avec la capacité d'accueil du territoire. Elle a ainsi guidé le choix d'une trajectoire de croissance réaliste, équilibrée et soutenable pour la commune.

Au regard des analyses démographiques, environnementales et foncières, les élus ont retenu une trajectoire de croissance modérée d'environ +0,15 % par an, soit +6 habitants par an. Ce scénario est apparu comme le plus équilibré parmi les hypothèses étudiées, car il permet d'accueillir de nouveaux ménages tout en maîtrisant les impacts induits sur le territoire.



Projection du scénario d'évolution démographique retenu

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Le scénario modéré (+0,15% par an) permet d'assurer un développement soutenable, de stabiliser la population active, de conforter les équipements et de préserver les équilibres environnementaux. Il constitue ainsi la trajectoire la plus pertinente pour les dix années à venir.

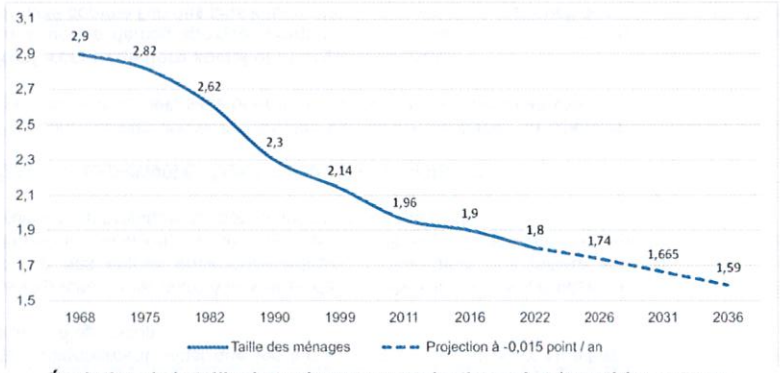
Au regard des analyses démographiques, environnementales et foncières, les élus ont retenu une trajectoire de croissance modérée d'environ +0,15 % par an, soit environ +6 habitants par an. Cette option s'est imposée comme la plus équilibrée parmi les scénarios étudiés : elle permet d'accueillir de nouveaux ménages sans générer de tensions excessives sur les milieux naturels, les espaces agricoles ou les capacités d'accueil du territoire.

Cette trajectoire modérée garantit un développement soutenable : elle contribue au renouvellement de la population active, consolide la fréquentation et la viabilité des équipements, et reste compatible avec les exigences de sobriété foncière fixées par le ZAN. Elle s'ajuste également à la capacité réelle du bâti existant et aux possibilités de renouvellement urbain, sans imposer des densifications trop fortes ou des extensions incompatibles avec les équilibres paysagers et environnementaux.

Ainsi, le scénario modéré constitue la trajectoire la plus pertinente pour les dix années à venir :

- compatible avec la capacité d'accueil foncière et environnementale,
- suffisante pour assurer le renouvellement des actifs et maintenir une dynamique locale,
- cohérente avec les objectifs de sobriété et de maîtrise de l'artificialisation.

3. Détermination de l'hypothèse de réduction de la taille des ménages



Évolution de la taille des ménages et projection selon hypothèse retenue

L'évolution de la taille des ménages traduit une tendance à l'atténuation progressive de la baisse observée ces dernières décennies, le vieillissement démographique s'étant déjà largement opéré : le recul des familles avec enfants au profit d'une population senior majoritairement en couple contribue à stabiliser mécaniquement l'indicateur.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

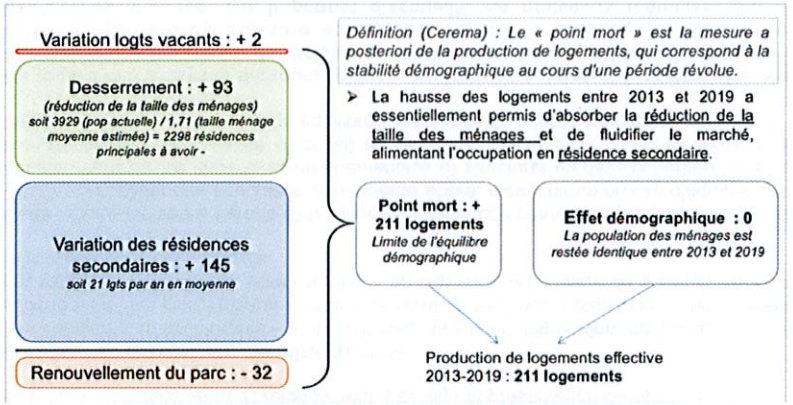
Cependant, un second paramètre a été intégré à l'analyse : l'accélération marquée du vieillissement et la croissance très soutenue de la tranche des 75 ans et plus, caractérisée par une proportion plus élevée de personnes vivant seules. Cette dynamique du « grand âge » laisse présager une poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages. En effet, entre 2016 et 2022, la diminution a été de 0,0167 point par an, contre 0,012 point par an sur la période 2011-2016.

1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2011	2011-2016	2016-2022	2022-2026 (proj.)	2026-2031 (proj.)	2031-2036 (proj.)
-0,0114	-0,0286	-0,0400	-0,0178	-0,0150	-0,0120	-0,0167	-0,0150	-0,0150	-0,0150

Variation annuelle moyenne de la diminution de la taille des ménages par période

Dans ce contexte, **un scénario intermédiaire à -0,015 point de desserrement annuel moyen a été choisi.** Il s'avère être exactement similaire à la moyenne observée à long terme observée entre 1999 et 2022 (= -0,015 point en moyenne / an), conciliant d'une part l'atténuation progressive de la tendance historique et, d'autre part, le maintien d'une dynamique baissière, justifiée par l'intensification du vieillissement de la population.

4. Détermination du point mort sur la période passée



Calcul du point mort sur la période précédente (2013-2019)

L'analyse du point mort a visé à quantifier la contribution indirecte de la production de logements à la couverture des besoins non démographiques. Elle a été menée sur la période 2013-2019, dernière période disposant de données consolidées lors de l'élaboration du PADD (2022-2023).

Durant cet intervalle, l'absence de création nette de ménages n'a généré aucune production liée à l'effet démographique : l'intégralité de la construction observée relève donc des besoins non démographiques. Sur les 211 logements produits, l'analyse met en évidence :

- 93 logements mobilisés pour le desserrement, nécessaires pour maintenir la population résidente en compensant la diminution progressive de la taille des ménages ;

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

- 145 logements produits pour faire face aux variations du parc de résidences secondaires, les rotations du parc ancien vers un usage secondaire réduisant l'offre disponible pour l'habitat permanent et nécessitant une production neuve pour préserver la capacité d'accueil à l'année ;
- –32 logements correspondant au renouvellement du parc, c'est-à-dire des logements qui ont été réintroduits dans le parc mobilisable, principalement grâce à des divisions, restructurations internes, des réaffectations, ou encore des changements de destination qui ont permis d'augmenter l'offre sans recourir à la construction neuve. Ce renouvellement interne du parc constitue donc une contribution négative au besoin structurel, en réduisant d'autant la pression sur la production nécessaire pour maintenir la capacité résidentielle.

Ainsi, le point mort atteint 211 logements sur la période étudiée, illustrant que la production réalisée n'a pas servi à accompagner une croissance démographique, mais bien à stabiliser la population existante en absorbant les évolutions structurelles du parc et du marché résidentiel.

5. Besoins en logement dans le cadre du scénario démographique choisi

Le tableau ci-après présente la trajectoire démographique retenue, la diminution progressive de la taille des ménages et les besoins correspondants en résidences principales, permettant d'identifier les logements à créer sur la période 2026-2036.

Échéance	Année	Population (scénario retenu +0,15% / an)	Taille des ménages (desserrement -0,015 / an)	Résidence principale nécessaire	
Hors durée PLU	2022	3929	1,800	2183	
	2023	3935	1,785	2204	
	2024	3941	1,770	2228	
	2025	3946	1,755	2249	
					Différence 2026-2036
Durée PLU	2026	3953	1,740	2273	
	2027	3959	1,725	2297	
	2028	3964	1,710	2320	
	2029	3970	1,695	2343	
	2030	3976	1,680	2367	+250 logements à créer
	2031	3982	1,665	2393	
	2032	3988	1,650	2418	
	2033	3994	1,635	2444	
	2034	4000	1,620	2469	
	2035	4006	1,605	2497	
	2036	4012	1,590	2523	

Modalités de calcul : Population x Taille des ménages = Résidence principale nécessaire.

Logements à créer pour répondre au desserrement et à la croissance de la population :

- Uniquement au desserrement (réduction de la taille ménage – à taille de population égale à 2026) : 215 logements

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

- Uniquement à la hausse de la population (à taille de ménage égale à 2026) : 35 logements
- A l'addition des deux : 250 logements

Sur la période 2026–2036, l'augmentation des besoins en logements (environ 250 unités) est imputable très majoritairement au desserrement des ménages (≈ 85 %), la croissance démographique ne représentant qu'environ 15 % des besoins.

A ces éléments, s'ajoutent plusieurs facteurs structurels ayant une incidence directe sur le besoin théorique en logements :

- **Variation des résidences secondaires et occasionnelles :**
  - Entre 2013 et 2019, ce segment a représenté près des deux tiers du « point mort », avec **145 logements supplémentaires** en 7 ans, soit **environ 21 logements par an**.
  - La dynamique de bascule du parc ancien vers l'usage en résidence secondaire demeure active et continuera de peser, y compris dans un contexte de moindre production neuve par rapport au PLU en vigueur.
  - L'introduction, dans le cadre de la révision du PLU, de secteurs soumis à **l'obligation de résidence principale** devrait toutefois contribuer à réduire significativement la production résidentielle destinée à un usage secondaire :

À défaut de données exhaustives permettant de distinguer précisément l'origine des nouvelles résidences secondaires, une hypothèse prudente retient qu'environ 30 % de leur progression relève de la construction neuve, contre 70 % provenant de la réaffectation du parc ancien.

Les secteurs soumis à l'obligation de résidence principale représentent 128 ha, soit environ 39 % des 326 ha des zones UA, UO, UB et UD. En considérant une production annuelle moyenne de 21 résidences secondaires, dont environ 7 issues du neuf, l'application de cette obligation conduit à neutraliser environ 3 logements par an susceptibles d'être produits en résidence secondaire.

Ce sont donc **18 logements par / an** qui seraient mobilisés dans la cadre de la variation des résidences secondaires et occasionnelles.

2011	2016	2022	2026 (proj.)	2031 (proj.)	2036 (proj.)
2686	2849	2977	3061	3146	3231
Modalités de calcul			= 2977+(21x4)	= 3061+(17x5)	= 3146+(17X5)

Nombre de résidence secondaires et occasionnelle et projections post-2022

- **Mobilisation de la vacance :**

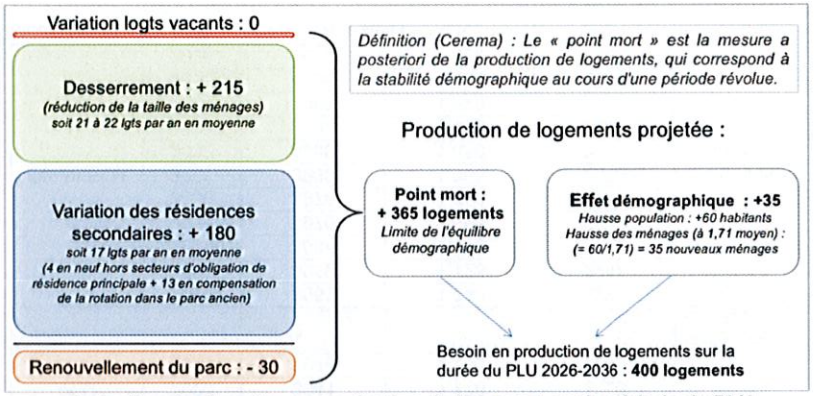
Le taux de vacance se maintient depuis de nombreuses années autour de **2,6 %** du parc, niveau faible traduisant à la fois l'attractivité résidentielle et une rotation limitée. Son impact sur le point mort est donc marginal. Dans ces conditions, et faute de leviers opérationnels transposables dans le PLU, **la mobilisation de la vacance n'a pas été retenue** comme variable d'ajustement.

- **Renouvellement du parc :**

Sur la période 2013–2019, 32 logements ont été réintroduits dans le parc mobilisable (divisions, restructurations internes, réaffectations positives ou changements d'usage),

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

contribuant à augmenter l'offre disponible sans nécessiter de production neuve. Ce phénomène constitue donc une composante de réduction du besoin structurel en logements. En l'absence d'indicateurs permettant d'anticiper finement son évolution, il apparaît pertinent de retenir une hypothèse prudente d'environ **3 logements réinjectés par an**, soit une contribution annuelle réductrice au calcul du point mort.



Projection des besoins en production de logement sur la période du PLU

Comme présenté précédemment, les besoins en logements sur la période du PLU 2026-2036 se décomposent entre, d'une part, les logements nécessaires pour accompagner le léger gain de population projeté — soit 35 logements destinés strictement à accueillir les nouveaux ménages — et, d'autre part, les besoins structurels du parc résidentiel, évalués à travers le calcul du point mort.

Le point mort intègre exclusivement les dynamiques internes au parc : la diminution progressive de la taille des ménages (–0,015 point/an en moyenne), qui génère à elle seule un besoin de 215 logements, la variation des résidences secondaires, phénomène toujours actif mais partiellement modéré par l'obligation de résidence principale, pour un besoin résiduel estimé à 180 logements, essentiellement lié à la rotation dans le parc ancien, ainsi que la mise hors circuit de logements, dont la compensation permet de récupérer environ 30 logements sans production neuve supplémentaire.

L'addition de ces contributions aboutit à un point mort de 365 logements, correspondant au volume nécessaire pour maintenir la population réginéenne existante à horizon 2036. En ajoutant à ce total l'effet démographique de +35 logements, **le besoin global de production résidentielle pour la durée du PLU s'établit à environ 400 logements.**

B. La traduction des enjeux issus du diagnostic en orientations de projet

Le PADD s'inscrit dans la continuité des constats établis dans le diagnostic territorial et des orientations définies par le SCOT. L'ensemble des choix d'aménagement qu'il formalise relève d'une décision politique construite à partir des dynamiques locales observées et du cadre de référence intercommunal et supra-territorial.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

S'agissant de la détermination des objectifs chiffrés, l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme impose que le PADD définisse « des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Ces objectifs ont été établis à l'issue d'un croisement entre, d'une part, les tendances démographiques et économiques révélées par le diagnostic, et d'autre part, les prescriptions et engagements issus des documents de planification supérieurs, notamment le SCOT.

- Voir partie V. Justification de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, de l'artificialisation et de la densification

Le tableau ci-après présente, pour chaque enjeu identifié dans le diagnostic, l'analyse stratégique opérée et les motivations ayant conduit à l'inscription d'une orientation spécifique dans le PADD. Il constitue, à ce titre, un outil de justification répondant aux exigences de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme.

1. Éléments issus du diagnostic territorial

Enjeux et besoins issus du diagnostic	Analyse stratégique et motivations à l'origine des orientations du PADD	Traduction en orientations du PADD
LA POPULATION		
Une ville à vivre pour les habitants à l'année.	Chercher à limiter les effets de la pression touristique sur le cadre de vie annuel et garantir une qualité de vie pérenne en recentrant les politiques d'équipement, de services et d'usage résidentiel.	II. D. Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation IV. B. Renforcer l'offre en équipements et services qui participent à l'amélioration de la qualité de vie des habitants
Accueillir une population permanente à l'échelle du territoire, avec une vigilance quant au maintien de l'attractivité résidentielle de la commune.	Assurer un accueil démographique modéré et équilibré pour soutenir les dynamiques locales, sans déséquilibrer les équilibres fonciers ni les capacités d'accueil en logements, équipements, réseaux et cadre de vie.	II. A. Assurer l'accueil de nouveaux ménages et permettre une croissance raisonnée de la population ➢ Maintenir une trajectoire de croissance démographique raisonnée : + 0,15% par an, soit une population municipale portée à environ 4010 habitants à l'horizon 2036, représentant un gain d'environ 75 habitants en 10 ans. II. B. Mettre en œuvre la capacité d'accueil par une production de logement adaptée ➢ Assurer les capacités d'accueil d'une population en croissance
Maintenir l'accueil de la population permanente dans sa diversité (types de ménages, mixité générationnelle) en répondant aux besoins spécifiques et favorisant les parcours résidentiels.	La diversité sociale et générationnelle constitue un levier de résilience pour le tissu communal. Pour la soutenir, il est pertinent de faciliter les parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux besoins spécifiques des ménages (logements familiaux, seniors, jeunes actifs…), afin de favoriser l'ancrage local, d'anticiper les transitions de vie et d'éviter la spécialisation des espaces habités.	II. C. Garantir une production de logement diversifiée, favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle, et l'occupation permanente des logements.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Enjeux et besoins issus du diagnostic	Analyse stratégique et motivations à l'origine des orientations du PADD	Traduction en orientations du PADD
Anticiper le vieillissement de la population.	L'augmentation structurelle du nombre de personnes âgées impose d'intégrer cette évolution dans le projet d'aménagement : logements adaptés, accessibilité, services de proximité, équipements de santé.	II. C. Garantir une production de logement diversifiée, favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle, et l'occupation permanente des logements. IV. B. Renforcer l'offre en équipements et services qui participent à l'amélioration de la qualité de vie des habitants
Maintenir une mixité sociale garantissant l'accès aux emplois locaux.	La pression foncière et la hausse des valeurs immobilières freinent l'installation des ménages actifs. Il est essentiel d'agir sur la diversité de l'offre de logements pour ne pas compromettre l'accès à l'habitat pour les travailleurs locaux.	II.C. Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques des ménages V.B. Garantir une offre de logements accessibles aux actifs du territoire
L'HABITAT		
Favoriser l'occupation en résidence principale afin de fixer la population à l'année.	La diversité sociale et générationnelle constitue un levier essentiel de résilience pour le tissu communal. Pour la soutenir, il est pertinent de faciliter les parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux besoins spécifiques des ménages (logements familiaux, seniors, jeunes actifs…), afin de favoriser l'ancrage local, d'anticiper les transitions de vie et d'éviter la spécialisation sociale des espaces habités.	II.C. Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques des ménages
Apporter des solutions à l'accès au logement et à la propriété des ménages modestes.	La dynamique de valorisation foncière et immobilière accroît la difficulté d'accès au logement pour les ménages modestes et les jeunes actifs. Il convient donc de diversifier l'offre et de renforcer la production de logements abordables pour maintenir l'équilibre socioprofessionnel.	V.B. Garantir une offre de logements accessibles aux actifs du territoire
Permettre les parcours résidentiels à toutes les étapes du cycle de vie.	Un territoire attractif doit permettre aux habitants de rester localement à chaque étape de leur vie. Cela suppose une offre diversifiée en logements, adaptée aux évolutions des ménages (composition, mobilité, revenu).	II.C. Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques des ménages II.B. Mettre en œuvre la capacité d'accueil par une production adaptée
Prendre en compte la diversité des besoins en logements pour répondre aux besoins (taille, forme, statut, gamme…).	La standardisation de l'offre freine l'accès au logement pour de nombreux profils (jeunes actifs, familles monoparentales, ménages modestes). Il est stratégique de diversifier les typologies pour garantir un accès équitable au logement.	II.B. Mettre en œuvre la capacité d'accueil par une production adaptée II.C. Adapter l'offre de logements
Adapter des logements aux besoins spécifiques (jeunes, séniors, PMR…).	Le vieillissement démographique et la diversité des situations sociales et physiques imposent d'anticiper les besoins particuliers : accessibilité, proximité des services, logements évolutifs.	II.C. Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques IV.B. Renforcer l'offre en équipements et services de proximité.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

Enjeux et besoins issus du diagnostic	Analyse stratégique et motivations à l'origine des orientations du PADD	Traduction en orientations du PADD
ECONOMIE		
Garantir un équilibre de l'emploi.	Le maintien d'une population active sur le territoire nécessite un tissu économique diversifié et pérenne. L'équilibre emploi/population doit être recherché à travers l'accueil d'activités créatrices d'emplois stables et qualifiés.	V. Assurer le maintien des activités économiques et encadrer leur développement
Renforcer la mixité fonctionnelle des activités économiques.	Pour éviter le cloisonnement des fonctions urbaines, le PADD soutient une logique de mixité dans la centralité et les zones d'activités, combinant production, services, bureaux, commerce logement.	IV.A. Développer préférentiellement la centralité ➢ Dans la centralité d'Erquy, le développement urbain sera prioritaire. Il s'agira d'y développer préférentiellement : - les emplois et les activités tertiaires …; - le commerce … ; - les services aux habitants.
Accompagner la vie touristique d'Erquy et accueillir de nouveaux habitants/logements afin de renforcer l'offre commerciale.	Le tourisme seul ne suffit pas à maintenir les commerces ouverts à l'année. Il convient de renforcer le socle résidentiel permanent en centralité, pour garantir un fonctionnement commercial pérenne.	IV.A. Développer préférentiellement la centralité II. A. Assurer l'accueil de nouveaux ménages et permettre une croissance raisonnée de la population
Préserver les secteurs commerciaux existants.	Les linéaires commerciaux historiques sont des leviers d'attractivité à préserver. Une attention particulière doit leur être portée quant aux conditions de leur maintien et d'accueil futur.	IV.A. Développer préférentiellement la centralité ➢ Dans la Centralité d'Erquy, le développement urbain sera prioritaire. Il s'agira d'y développer préférentiellement : le commerce, en prévoyant des conditions d'accueil favorables.
Accueillir de nouveaux habitants et créer de nouveaux logements dans la centralité afin de renforcer l'offre commerciale et en services.	L'attractivité des commerces et services dépend du nombre d'habitants à proximité. La densification maîtrisée des centralité permet d'accroître cette base de clientèle et de renforcer la vitalité urbaine.	IV.A. Développer préférentiellement la centralité II. A. Assurer l'accueil de nouveaux ménages et permettre une croissance raisonnée de la population
Optimiser les potentialités en intensification des ZA existantes (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) puis les besoins en extension.	La sobriété foncière impose de mobiliser en priorité le foncier économique sous-utilisé. Avant toute extension, les capacités internes des ZA doivent être optimisées, en lien avec les objectifs ZAN.	III. C. Limiter l'artificialisation des sols. ➢ Le processus de densification urbaine, notamment le comblement des dents creuses, privilégiera préférentiellement l'urbanisation des sols déjà artificialisés V. A. Garantir le développement des activités économiques ➢ Maintenir et développer les activités économiques de la zone d'activités des Jeanettes : - Se conformer aux objectifs de sobriété foncière et ainsi donner la priorité au renouvellement (densification et mutation des espaces bâtis).

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Enjeux et besoins issus du diagnostic	Analyse stratégique et motivations à l'origine des orientations du PADD	Traduction en orientations du PADD
L'AGRICULTURE		
Protéger l'activité agricole existante en réduisant la consommation des terres agricoles, et en limitant l'impact de l'urbanisation future.	Préserver les terres agricoles de la consommation foncière, participe pleinement à l'avenir de l'activité agricole, à sa viabilité économique et à la souveraineté alimentaire locale.	II. C. Limiter l'artificialisation des sols V. C. Pérenniser une filière agricole diversifiée ➢ Assurer le maintien et le développement du potentiel agricole du territoire communal
Préserver les spécificités agricoles / halieutiques / conchylicoles réginéennes.	Le tissu agricole / halieutique / conchylicole local contribue à l'identité du territoire. Préserver cette spécificité participe au maintien des formes de production alimentaires compatibles avec les sols, le climat et les traditions locales.	V. A. Garantir le développement des activités économiques ➢ Garantir les conditions permettant le maintien des activités en harmonie avec le milieu naturel (activités halieutiques, conchylicoles, …) V. C. Pérenniser une filière agricole diversifiée ➢ Assurer le maintien et le développement du potentiel agricole du territoire communal
Soutenir les projets innovants qui favorisent l'installation de nouveaux exploitants, principalement en maraîchage.	Le renouvellement des générations et la diversification des productions nécessitent un accompagnement actif.	V. C. Pérenniser une filière agricole diversifiée ➢ Soutenir les projets innovants qui favorisent l'installation de nouveaux exploitants ➢ Favoriser la diversification de l'activité agricole en permettant le développement du commerce à la ferme et le circuit de vente courte.
Anticiper les effets du projet de PLU sur les terres agricoles, et sur l'activité des exploitations agricoles.	Préserver les terres agricoles de la consommation foncière, participe pleinement à l'avenir de l'activité agricole, à sa viabilité économique et à la souveraineté alimentaire locale.	II. B. Juguler la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers II. C. Limiter l'artificialisation des sols V. C. Pérenniser une filière agricole diversifiée Assurer le maintien et le développement du potentiel agricole du territoire communal
Travailler sur les lisières et l'interface ville / campagne et cibler des outils qui permettent d'améliorer leur traitement.	Les zones de contact entre urbanisation et espaces agricoles doivent être pensées comme des transitions qualitatives, avec des formes urbaines adaptées et un traitement paysager renforcé.	I. A. Préserver les richesses environnementales ➢ Maintenir et restaurer les lisières boisées à l'interface entre les milieux urbains et agricoles, en particulier dans le cas de nouveaux aménagements sur ces franges.
LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE		
Préserver la diversité paysagère et l'équilibre des différents milieux et unités paysagères.	Le territoire se compose de paysages contrastés (littoraux, bocagers, agricoles, boisés) qui en font sa richesse. Préserver cette diversité est essentiel pour maintenir l'identité visuelle, l'attractivité du territoire et la qualité du cadre de vie.	I. A. Préserver les richesses environnementales I. B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Enjeux et besoins issus du diagnostic	Analyse stratégique et motivations à l'origine des orientations du PADD	Traduction en orientations du PADD
Prendre en compte les enjeux de covisibilité et l'identification des cônes de visibilités.	Les grands axes de vue, les perspectives visuelles, les lignes de crête et les horizons dégagés structurent la lecture du paysage. Leur préservation évite les ruptures d'échelle ou les obstacles visuels.	I. B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens ➢ Intégrer la loi Littoral : identifier les coupures d'urbanisation, les cône de visibilité, les espaces proches du rivage, à l'échelle communale …
Préserver et valoriser les paysages caractéristiques d'Erquy dans leur diversité, en renforçant la qualité des entrées de ville, des secteurs urbanisés, et des abords du patrimoine bâti remarquable.	Erquy bénéficie d'un patrimoine paysager et bâti reconnu, largement protégé par le SPR et les sites classés. Mais au-delà des espaces remarquables, le PLU vise une amélioration qualitative globale des espaces urbanisés et des interfaces entre urbanisation et paysages naturels	I. B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens ➢ Valoriser et protéger les grands espaces littoraux reconnus (sites classés, inscrits, Natura 2000) ➢ Améliorer la qualité urbaine et paysagère
Les SPR sont des servitudes d'utilité publique. Elles emportent des effets sur le PLU, et sur les autorisations préalables à l'usage des sols : Anticiper la compatibilité du projet de PLU avec le SPR.	Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) d'Erquy constitue un cadre structurant de la protection patrimoniale à l'échelle communale, en intégrant de manière approfondie l'ensemble des enjeux de mise en valeur architecturale, urbaine et paysagère. Le PLU devra s'articuler étroitement avec ce document, afin d'assurer la cohérence des règles.	I. B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens ➢ Assurer la cohérence du PLU avec les dispositions du Site Patrimonial Remarquable
MOBILITE		
Accompagner l'évolution des déplacements quotidiens en promouvant les modes de déplacements alternatifs : covoiturage, autopartage, vélo, bus.	L'évolution des pratiques de déplacement constitue un levier essentiel pour limiter la dépendance à la voiture individuelle, réduire les nuisances et les pollutions associées, et améliorer la qualité des espaces publics. Le territoire d'Erquy présente des potentiels de report modal, tant pour les déplacements de proximité que pour les liaisons internes à la commune, nécessitant une diversification de l'offre de mobilité et une meilleure lisibilité des alternatives à l'automobile.	IV.C. Développer les mobilités alternatives ➢ Promouvoir et accompagner le développement des modes de déplacements doux (piétons, cycles, ...) par la réalisation d'aménagements sécuritaires, continus, et intégrés paysagèrement, à la fois dans les nouvelles opérations, et dans le cadre du développement de nouveaux itinéraires.
Développer de nouveaux itinéraires cyclables et piétons en site propre, notamment dans les espaces urbanisés, et en lien avec le PDIPR.	Le maillage des cheminements piétons et cyclables constitue un facteur déterminant de l'attractivité des modes doux. À Erquy, le développement de nouveaux itinéraires sécurisés, continus et lisibles, en particulier dans les secteurs urbanisés, permet de renforcer les déplacements du quotidien tout en valorisant les itinéraires de promenade existants et les connexions avec les réseaux de randonnée.	IV.C. Développer les mobilités alternatives ➢ Promouvoir et accompagner le développement des modes de déplacements doux (piétons, cycles, ...) par la réalisation d'aménagements sécuritaires, continus, et intégrés paysagèrement, à la fois dans les nouvelles opérations, et dans le cadre du développement de nouveaux itinéraires.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Enjeux et besoins issus du diagnostic	Analyse stratégique et motivations à l'origine des orientations du PADD	Traduction en orientations du PADD
Préserver les itinéraires piétons et cycles existants.	Les itinéraires piétons, cyclables et équestres existants participent à la structuration des déplacements doux et à l'accessibilité des différents quartiers d'Erquy. Leur préservation constitue un enjeu à la fois fonctionnel, paysager et d'usage, afin de maintenir la continuité des cheminements.	IV.C. Développer les mobilités alternatives ➢ Préserver les principaux itinéraires piétons, équestres ou cycles existants.
Anticiper le développement du territoire communal afin de déterminer les besoins et les attentes en termes d'équipements et de services de mobilité.	L'évolution du territoire communal implique d'anticiper les besoins futurs en matière d'équipements et de services liés aux déplacements. Cette anticipation concerne notamment l'organisation du stationnement, l'adaptation aux nouvelles motorisations, ainsi que le développement de services de mobilité partagée, afin d'accompagner les évolutions démographiques, touristiques et économiques d'Erquy.	IV.C. Développer les mobilités alternatives ➢ Privilégier la mutualisation du stationnement, en particulier dans les nouvelles opérations d'aménagement et de requalification. ➢ Anticiper les besoins futurs en bornes de recharge de véhicules électriques lors des créations et requalifications des parcs de stationnements.
AMENAGEMENT DE L'ESPACE		
Voir chapitre II. IV. Justification de la consommation d'espace naturels, agricoles, et forestiers, de l'artificialisation et de la densification.		

2. Éléments issus de l'état initial de l'environnement

Enjeux et besoins issus du diagnostic	Analyse stratégique et motivations à l'origine des orientations du PADD	Traduction en orientations du PADD
LE CLIMAT		
Contribuer localement à la lutte contre le changement climatique.	Le territoire communal, bien qu'à son échelle, peut réduire les émissions en limitant l'étalement urbain, en favorisant les mobilités actives, et en valorisant les pratiques bas-carbone.	I.A. Préserver les richesses environnementales I.C. Gérer durablement les ressources IV.C. Développer les mobilités alternatives
Accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, notamment pour les petits trajets (trajets commerces/ services/équipements publics et logements).	L'urbanisation des secteurs proches des centralité permet une plus grande accessibilité piétonne et cyclable. L'offre d'itinéraires doit être renforcée pour favoriser le report modal.	IV.C. Développer les mobilités alternatives IV.A. Développer préférentiellement la centralité
Encourager l'utilisation des énergies renouvelables.	La maîtrise des consommations énergétiques et la production locale d'énergie sont deux leviers de limitation du recours aux énergies fossiles.	I.C. Gérer durablement les ressources ➢ Encourager la sobriété énergétique par l'installation de dispositifs économes en énergie dans les nouvelles opérations et permettre l'évolution des logements existants pour une meilleure efficacité énergétique

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

Enjeux et besoins issus du diagnostic	Analyse stratégique et motivations à l'origine des orientations du PADD	Traduction en orientations du PADD
		(principes bioclimatiques, isolation par l'intérieur ou l'extérieur, agrandissement des ouvertures…) et viser à l'amélioration énergétique des constructions existantes. ➢ Favoriser le développement de l'énergie photovoltaïque en milieu urbain (ombrières photovoltaïques, dispositifs solaires en toitures, …), en cohérence, le cas échéant, avec les dispositions du SPR. IV. A. Garantir le développement des activités économiques ➢ Maintenir et développer les activités économiques de la zone des Jeanettes : - pour les opérations d'aménagement et de construction, exiger une production d'énergie renouvelable, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés, une qualité et une intégration architecturale des projets.
LE RELIEF		
Préserver les cônes de vue.	Le relief d'Erquy structure des vues paysagères majeures, supports de l'identité communale et de l'attractivité touristique. Leur préservation guide les choix d'implantation et les hauteurs constructibles.	I. B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens ➢ Intégrer la loi Littoral : identifier les coupures d'urbanisation, les cône de visibilité, les espaces proches du rivage, à l'échelle communale …
Prendre en compte le relief dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.	Le relief influe sur le ruissellement : une urbanisation maîtrisée en fonction des pentes permet de limiter l'érosion et les risques d'inondation par ruissellement.	I.A. Préserver les richesses environnementales I.C. Gérer durablement les ressources ➢ Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques.
LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE		
Être compatible avec les orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE de La Baie de Saint-Brieuc.	Le PLU doit intégrer les objectifs de bon état écologique et chimique des masses d'eau, en limitant l'artificialisation, en assurant la gestion qualitative et quantitative des eaux, et en respectant les marges de recul.	I.A. Préserver les richesses environnementales I.C. Gérer durablement les ressources III.B. Juguler la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers
Préserver et restaurer la qualité des eaux afin d'atteindre le « bon état » pour les paramètres biologiques.	Les cours d'eau et leurs berges sont des corridors écologiques. Leur bon état dépend de l'absence de constructions en bordure, d'un bon	I.C. Gérer durablement les ressources III.D. Encourager la renaturation des espaces artificialisés

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Enjeux et besoins issus du diagnostic	Analyse stratégique et motivations à l'origine des orientations du PADD	Traduction en orientations du PADD
	état des ripisylves et d'une trame bocagère préservée.	
Protéger les rives des cours d'eau vis-à-vis des constructions (marges de recul).	Les cours d'eau jouent un rôle structurant à la fois du point de vue écologique, hydraulique et paysager. Leur fonctionnement repose sur la préservation des berges, des lits mineurs et majeurs, ainsi que des espaces naturels associés, qui contribuent à l'expansion des crues et à la qualité des continuités écologiques. La maîtrise de l'urbanisation à proximité immédiate de ces milieux apparaît déterminante pour éviter les altérations irréversibles de leurs fonctions naturelles.	I.A. Préserver les richesses environnementales ➢ Protéger les composantes de la TVB : cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons…
Préserver ou restaurer les continuités écologiques des cours d'eau.	À l'échelle réginéenne, les cours d'eau constituent des corridors écologiques majeurs, assurant les échanges entre les différents réservoirs de biodiversité. Le maintien de ces continuités conditionne la circulation des espèces et le bon fonctionnement des milieux aquatiques, en lien étroit avec les vallées, les zones humides attenantes et les structures bocagères.	I.A. Préserver les richesses environnementales ➢ Éviter le fractionnement et l'isolement des espaces, et permettre la remise en état des continuités écologiques dégradées.
Préserver et restaurer le bocage et les milieux aquatiques jouant respectivement le rôle de limitation des transferts et d'amélioration de l'autoépuration des eaux (action anti-érosive potentielle).	Le bocage et les milieux aquatiques forment un système écologique complémentaire, participant à la régulation des flux hydriques, à la stabilisation des sols et à l'amélioration de la qualité de l'eau par des processus naturels d'autoépuration. Leur dégradation fragilise ces équilibres et accentue la vulnérabilité du territoire face aux aléas hydrauliques et climatiques.	I.A. Préserver les richesses environnementales ➢ Protéger les composantes de la TVB : cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons, forêts et côteaux boisés, maillage bocager des milieux agricoles.
Diminuer le ruissellement et donc l'érosion des sols, en augmentant l'infiltration de l'eau dans le sol notamment dans les pratiques agricoles.	Les phénomènes de ruissellement, accentués par l'imperméabilisation des sols et certaines pratiques d'aménagement, contribuent à l'érosion des terrains et à la dégradation des milieux aquatiques en aval. La limitation de ces processus passe par une meilleure infiltration de l'eau dans les sols, tant en milieu urbain qu'agricole, afin de réduire les transferts sédimentaires, préserver la qualité des cours d'eau et atténuer les risques d'inondation.	I.C. Gérer durablement les ressources ➢ Améliorer la qualité des cours d'eau et des milieux récepteurs par une bonne gestion des eaux pluviales et par la limitation de l'imperméabilisation des sols.
Réduire les pollutions par une amélioration de l'assainissement des eaux usées et une maitrise de la gestion des eaux pluviales.	La préservation de la qualité des milieux aquatiques implique une maîtrise des rejets d'eaux usées et des eaux pluviales, afin de limiter les pollutions et les pressions exercées sur les cours d'eau.	I.C. Gérer durablement les ressources Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Enjeux et besoins issus du diagnostic	Analyse stratégique et motivations à l'origine des orientations du PADD	Traduction en orientations du PADD
L'EAU POTABLE		
S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau et de la capacité des infrastructures de distribution pour être encore à l'avenir en mesure de fournir aux populations actuelles et futures une eau de qualité en quantité suffisante. Maîtriser les prélèvements d'eau en anticipant les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau.	Il convient de reconnaître que la ressource en eau est limitée et précieuse. Le projet vise donc à adapter le développement à la capacité d'accueil du territoire afin de ne pas dépasser les limites des ressources en eau disponibles. La stratégie communale met l'accent sur une gestion économe de l'eau, notamment en encourageant la réutilisation des eaux pluviales, pour assurer durablement un approvisionnement suffisant en eau potable de qualité malgré l'augmentation des besoins.	I.C. Gérer durablement les ressources ➢ Améliorer la qualité des cours d'eau et des milieux récepteurs par une bonne gestion des eaux pluviales et par la limitation de l'imperméabilisation des sols. ➢ Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques. II.A. Assurer l'accueil de nouveaux ménages et permettre une croissance raisonnée de la population II. B. Juguler la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers II. C. Limiter l'artificialisation des sols II. D. Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation
L'ASSAINISSEMENT		
Prendre en compte la capacité de la STEP et de l'assainissement non collectif afin de réduire les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel : des pics de charges s'observent en haute saison estivale, sans pour autant dépasser les limites de charges.	L'ouverture à l'urbanisation ne doit pas dépasser les capacités des réseaux. A Erquy, les pics de fréquentation estivaux amènent la STEP sur des niveaux hauts (76% de sa capacité nominale à la fin du PLU), mais qu'ils convient de contenir. Le PADD fait le choix d'une croissance démographique maîtrisée, et vise à limiter les activités de loisirs consommatrice d'espace tels que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux campings.	I.C. Gérer durablement les ressources II.A. Assurer l'accueil de nouveaux ménages et permettre une croissance raisonnée de la population II. D. Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation ➢ Prendre en compte les conséquences de la saisonnalité en matière de capacités des équipements, de production de déchets, de capacités de la STEP, de consommation d'eau potable, et de nuisances sonores.
Améliorer l'efficacité de la collecte et du transfert des effluents jusqu'à la station d'épuration grâce à une meilleure connaissance du fonctionnement du système d'assainissement par la réalisation de diagnostic des réseaux et une réduction de la pollution des rejets par temps de pluie ;	La réduction des surfaces imperméabilisées, l'infiltration à la parcelle et la restauration des continuités écologiques jouent un rôle clé dans la performance du réseau d'assainissement et la protection des milieux. En limitant l'imperméabilisation des sols et en gérant mieux les eaux pluviales, le PLU pourra contribuer à diminuer les volumes d'eau entrant dans les réseaux en cas de pluie, ce qui contribuera à diminuer les rejets pollués.	I.C. Gérer durablement les ressources ➢ Améliorer la qualité des cours d'eau et des milieux récepteurs par une bonne gestion des eaux pluviales et par la limitation de l'imperméabilisation des sols. ➢ Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Enjeux et besoins issus du diagnostic	Analyse stratégique et motivations à l'origine des orientations du PADD	Traduction en orientations du PADD
Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales ;	Cette orientation stratégique vise à soulager les réseaux d'assainissement, à recharger les nappes phréatiques, tout en réduisant les risques d'inondation par ruissellement.	I.C. Gérer durablement les ressources ➢ Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques.
Préserver la qualité des milieux aquatiques, en limitant les débordements par temps de pluie des réseaux ;	Protéger la qualité des rivières et de la mer passe par la réduction des pollutions diffuses dues aux ruissellements et aux débordements d'égouts lors des pluies. Le PLU pourra répondre à cet enjeu en préconisant une meilleure gestion des eaux pluviales (infiltration, retenue) et en luttant contre l'imperméabilisation excessive des sols.	I.C. Gérer durablement les ressources ➢ Améliorer la qualité des cours d'eau et des milieux récepteurs par une bonne gestion des eaux pluviales et par la limitation de l'imperméabilisation des sols.
Limiter l'imperméabilisation des sols et les risques d'inondation ;	L'artificialisation excessive aggrave le risque d'inondation en empêchant l'infiltration de l'eau. Une solution consiste donc à limiter l'imperméabilisation lors des aménagements futurs et à favoriser des solutions d'infiltration naturelle. Couplée à une gestion alternative des pluies, cette approche réduit les volumes d'eau ruisselant vers le centre-ville. Par ailleurs, le PLU pourrait oriente l'urbanisation hors des zones naturelles d'expansion des crues, afin de préserver leur rôle tampon et de protéger les secteurs urbanisés des inondations.	I.D. Se prémunir des risques et des nuisances ➢ Se prémunir du risque d'inondation, en particulier dans le cadre de l'aménagement du centre d'agglomération, du fait de la convergence des eaux pluviales dans l'amphithéâtre naturel.
Maintenir la connaissance de l'état du parc ;	La nécessité de suivre l'état des installations d'assainissement individuel est un point du diagnostic pour prévenir les pollutions locales. Cependant, la commune devra poursuivre ces actions de suivi technique en parallèle, en cohérence avec l'objectif général du PADD de préserver la qualité de l'eau.	*Non traité directement dans le PADD (mesure technique relevant du suivi administratif des installations).*
Poursuivre et informer sur le programme de subvention avec l'agence de l'eau pour la réhabilitation des installations diagnostiquées à risque.	Ce point inscrit dans l'esprit du PADD qui vise une amélioration globale des performances environnementales des équipements d'assainissement existants afin de protéger les milieux naturels.	*Non traité directement dans le PADD (action opérationnelle hors champ des orientations d'aménagement du PADD).*

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le 05 JAN. 2026
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

LES RISQUES		
Prendre en compte et maitriser les risques naturels afin d'assurer la sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et des activités notamment vis-à-vis des risques de mouvements de terrains ;	Afin de limiter les risques pour les biens et les personnes, il convient de limiter l'urbanisation dans des zones exposés ou de l'adapter selon des cadres réglementaires adaptées (ex : PPRi-sm).	I.D. Se prémunir des risques et des nuisances ➢ Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondation – Submersion Marine (PPRI-SM).
Préserver les capacités d'écoulement des crues et tendre à réduire l'imperméabilisation ;	En réduisant l'imperméabilisation générale, le PLU permettra de restaurer un écoulement plus naturel des eaux de pluie et donc à limiter l'intensité des crues.	I.C. Gérer durablement les ressources ➢ Améliorer la qualité des cours d'eau et des milieux récepteurs par une bonne gestion des eaux pluviales et par la limitation de l'imperméabilisation des sols.
Contribuer localement à la lutte contre le changement climatique pour éviter l'accroissement de phénomènes météorologiques (orages, tempêtes, …) pouvant générer des risques (inondations, …) ;	Il convient d'une part d'anticiper les impacts inévitables du climat futur sur Erquy, en particulier la montée du niveau de la mer et la recrudescence des tempêtes, de manière à adapter l'urbanisme et protéger la population. Et d'autre part de promouvoir la réduction des émissions de gaz à effet de serre (mobilités douces, énergies renouvelables, habitat économe – voir enjeux sur l'air).	I.D. Se prémunir des risques et des nuisances ➢ Anticiper l'impact du changement climatique, notamment vis-à-vis des risques de submersion marine et d'érosion. I.C. Gérer durablement les ressources ➢ Accompagner l'adaptation et la sécurisation des réseaux d'énergie, en anticipant les besoins liés à la transition énergétique.
Lutter contre les facteurs générant des risques ;	Cet enjeu général appelle à réduire ou supprimer ce qui aggrave les aléas (par exemple l'imperméabilisation qui augmente les crues, ou la dégradation du trait de côte qui favorise l'érosion).	I.D. Se prémunir des risques et des nuisances
Développer la « culture du risque » et la résilience par l'information de la population.	Le PLU, en tant que document d'urbanisme, n'aborde pas explicitement cet aspect éducatif. Il table plutôt sur des mesures d'aménagement (évitement des zones à risque, etc.) pour réduire la vulnérabilité. Cela n'exclut pas que la commune poursuive parallèlement des actions d'information du public.	*Non traité directement dans le PADD (mesures d'information à mettre en œuvre hors du document d'urbanisme).*
LES NUISANCES SONORES		
Agir sur les déplacements (solutions alternatives à la voiture individuelle).	En facilitant les modes de déplacement doux et le recours au covoiturage, la commune cherche à offrir de vraies alternatives à la voiture individuelle, ce qui correspond à l'enjeu du diagnostic de promouvoir d'autres modes de déplacement.	IV.C. Développer les mobilités alternatives ➢ Promouvoir et accompagner le développement des modes de déplacements doux (piétons, cycles, …) par la réalisation d'aménagements sécuritaires, continus, et intégrés paysagèrement, à la fois dans les nouvelles opérations, et dans le cadre du développement de nouveaux itinéraires.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Préserver les zones calmes.	La tranquillité acoustique de certains espaces est un élément de qualité de vie : en protégeant de vastes espaces naturels (littoraux et rétro-littoraux) de l'urbanisation, le PLU permettra le maintien des zones sans bruit urbain.	I.B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens ➢ Préserver les espaces naturels rétro-littoraux : avec des mesures de protection des landes, pelouses sèches, et tourbières.
Limiter de façon générale les nuisances sonores pour les habitants actuels et futurs, afin d'éviter les conflits et les gènes occasionnés par le bruit.	La limitation des nuisances sonores participe à l'amélioration du cadre de vie et à la bonne cohabitation des usages. Elle concerne notamment les nuisances liées aux déplacements et à l'organisation des équipements et services urbains, en particulier ceux associés à la collecte et à la gestion des déchets, dont l'implantation et le fonctionnement peuvent générer des gênes pour les riverains.	I.D. Se prémunir des risques et des nuisances ➢ Proposer une gestion adaptée des déchets au sein des nouvelles opérations.
Respecter les retraits imposés par la carte de classement sonore.	Cet enjeu est pris en compte dans le cadre du projet communal à travers les orientations générales du PADD en matière de qualité du cadre de vie, et trouve sa traduction opérationnelle dans les dispositions réglementaires et les documents graphiques du PLU.	I.D. Se prémunir des risques et des nuisances
LA QUALITE DE L'AIR		
Encourager l'utilisation des énergies renouvelables afin de réduire les émissions de polluants atmosphériques.	En encourageant le recours aux énergies renouvelables (notamment le solaire photovoltaïque), le PLU pourra vise à diminuer la combustion d'énergies fossiles et de bois peu performants, et donc à réduire les émissions de polluants atmosphériques. Ce virage vers des sources d'énergie propres répond directement à l'enjeu de limiter la pollution de l'air liée au chauffage et à l'électricité.	I.C. Gérer durablement les ressources ➢ Favoriser le développement de l'énergie photovoltaïque en milieu urbain (ombrières photovoltaïques, dispositifs solaires en toitures, ...), en cohérence, le cas échéant, avec les dispositions du SPR.
Promouvoir les moyens de chauffage les moins polluants et les bâtiments économes en énergie (habitat et tertiaire) pour réduire les consommations d'énergies et limiter les émissions en gaz à effet de serre.	La réduction des consommations énergétiques du bâti constitue un levier déterminant de la limitation des émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques. Elle repose sur l'amélioration de la performance thermique des constructions, le recours à des principes bioclimatiques et l'évolution des systèmes de chauffage vers des solutions plus sobres et moins émissives. La prise en compte de ces objectifs participe à la maîtrise des impacts environnementaux du développement urbain et à l'amélioration durable du cadre de vie.	I.C. Gérer durablement les ressources ➢ Encourager la sobriété énergétique par l'installation de dispositifs économes en énergie dans les nouvelles opérations et permettre l'évolution des logements existants pour une meilleure efficacité énergétique (principes bioclimatiques, isolation par l'intérieur ou l'extérieur, agrandissement des ouvertures...) et viser à l'amélioration énergétique des constructions existantes.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Encourager les déplacements doux (vélos, piétons) pour les petits trajets, ainsi que le covoiturage pour limiter les rejets polluants liés à la circulation des engins à moteur thermique.	La limitation des émissions atmosphériques liées aux déplacements suppose une évolution des pratiques de mobilité, en particulier pour les trajets du quotidien. Le développement de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle pour les courtes distances, ainsi que la promotion de solutions de mobilité partagée pour les déplacements plus longs, constituent des leviers structurants pour réduire la circulation automobile et les rejets polluants associés.	IV.C. Développer les mobilités alternatives ➢ Promouvoir et accompagner le développement des modes de déplacements doux (piétons, cycles, ...) par la réalisation d'aménagements sécuritaires, continus, et intégrés paysagèrement, à la fois dans les nouvelles opérations, et dans le cadre du développement de nouveaux itinéraires.
Sélectionner en priorité des plantations produisant peu ou pas de pollen dans les futurs aménagements paysagers. Diversifier les haies et les alignements d'arbres afin de diminuer le risque d'allergie.	La composition des aménagements paysagers constitue un facteur à prendre en compte au regard des enjeux de santé publique et de qualité de l'air. La diversification des essences végétales, en évitant les logiques de monoculture et les espèces fortement pollinisatrices, permet de limiter les risques allergiques tout en renforçant la résilience écologique et paysagère des espaces urbains et agricoles.	I.A. Préserver les richesses environnementales ➢ Dans les milieux urbains, promouvoir la nature en ville [...],favoriser la réintroduction d'espaces de biodiversité, et créer des îlots de fraîcheur. ➢ Maintenir et restaurer les lisières boisées à l'interface entre les milieux urbains et agricoles, en particulier dans le cas de nouveaux aménagements sur ces franges.
LES SITES ET SOLS POLLUES		
Prendre en compte, les activités industrielles passées et les éventuels sites qui faisaient ou font l'objet de restrictions ou de servitudes d'utilité publique.	La présence d'anciens sites d'activités ou de friches urbaines constitue un enjeu en matière de qualité environnementale et de sécurité sanitaire. Leur prise en compte suppose d'anticiper les contraintes liées aux pollutions potentielles des sols et de garantir la compatibilité des usages futurs, dans une logique de reconversion maîtrisée et de valorisation du foncier déjà urbanisé.	I.A. Préserver les richesses environnementales ➢ Dans les milieux urbains, promouvoir la nature en ville ([...] valorisation des friches urbaines). I.D. Se prémunir des risques et des nuisances
LA GESTION DES DECHETS		
Assurer l'équilibre, anticiper l'offre de gestion des déchets en lien avec le développement du territoire : - Optimiser la gestion et le transport des déchets - Diminuer la production des déchets à la source - Promouvoir le compostage des bio-déchets - Densifier l'habitat pour limiter les coûts de collecte	Le développement du territoire, et notamment dans le contexte de forte saisonnalité que connait Erquy, implique une anticipation des besoins en matière de gestion des déchets, tant en termes de capacité que d'organisation. L'optimisation des circuits de collecte, la réduction des volumes produits à la source, le développement du tri et du compostage, ainsi que l'intégration fonctionnelle et paysagère des dispositifs de collecte, constituent des leviers pour limiter les nuisances et maîtriser les coûts de gestion dans un contexte d'évolution urbaine.	I.D. Se prémunir des risques et des nuisances ➢ Proposer une gestion adaptée des déchets au sein des nouvelles opérations (encouragement au tri, développement du compostage, dissimulation des bacs à ordures, bonne intégration des conteneurs dans leur environnement proche afin d'en limiter les nuisances olfactives et sonores).

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

LES ZONES DE PROTECTION		
Prendre en compte les espaces protégés et la proximité avec ces derniers.	Le territoire d'Erquy se caractérise par la présence d'espaces naturels et paysagers d'intérêt majeur, reconnus à l'échelle nationale et internationale. Leur prise en compte implique une vigilance particulière afin d'éviter toute urbanisation susceptible de porter atteinte à leur intégrité écologique et paysagère, y compris par des effets de proximité.	I.A. Préserver les richesses environnementales ➢ Dans les milieux urbains, promouvoir la nature en ville (continuités bocagères, intégration des zones humides, gestion différenciée des eaux pluviales, valorisation des friches urbaines).
Être vigilant quant à la proximité des éventuels projets avec les espaces naturels protégés.	La structuration de l'urbanisation à Erquy devra tenir compte de la sensibilité des espaces naturels littoraux et rétro-littoraux. L'identification de coupures d'urbanisation et d'espaces proches du rivage constitue un levier pour contenir l'urbanisation, éviter l'étalement continu et préserver la qualité paysagère et environnementale des sites protégés.	IV.B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens ➢ Intégrer la loi Littoral : identifier les coupures d'urbanisation, les cônes de visibilité, les espaces proches du rivage, à l'échelle communale, et mettre en œuvre l'armature territoriale (hiérarchisation agglomération / village / secteur déjà urbanisé.
LA TRAME VERTE ET BLEUE		
Prendre en compte les vallées, les cours d'eau et les bocages et boisements, marqueurs de l'identité réginéenne.	Les vallées, cours d'eau, boisements et haies bocagères constituent des éléments structurants du paysage et de l'identité réginéenne. Leur préservation participe à la qualité paysagère du territoire et au bon fonctionnement des milieux naturels.	I.A. Préserver les richesses environnementales ➢ Protéger les composantes de la TVB : cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons, forêts et côteaux boisés, maillage bocager des milieux agricoles.
Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques constituant la TVB.	La biodiversité d'Erquy repose sur un réseau d'espaces naturels interconnectés, associant réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, notamment le long des cours d'eau, des vallons et du maillage bocager. Le maintien et la restauration de ces continuités écologiques conditionnent la fonctionnalité des milieux naturels à l'échelle communale et intercommunale.	I.A. Préserver les richesses environnementales ➢ Déterminer les réservoirs de biodiversité, et assurer leur préservation en tant qu'espaces naturels préservés.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

LES CONTINUITES ECOLOGIQUES		
Limiter l'impact de l'urbanisation future sur l'environnement en réduisant la consommation des espaces naturels.	Le développement urbain d'Erquy s'inscrit dans un contexte de forte sensibilité environnementale et paysagère, impliquant une maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La limitation de l'étalement urbain et la valorisation du tissu déjà urbanisé apparaissent comme des enjeux centraux pour préserver les équilibres du territoire.	III. Juguler la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et limiter l'artificialisation des sols.
Protéger réglementairement les boisements et le bocage caractéristiques au titre du paysage.	Les boisements et le bocage traditionnel constituent des composantes majeures du paysage d'Erquy et jouent un rôle écologique essentiel. Leur prise en compte vise à préserver la structure végétale du territoire, à maintenir les continuités paysagères et écologiques, tout en conciliant conservation et usages agricoles.	I.B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens ➢ Préserver et recréer la structure végétale de la commune : les principaux boisements feront l'objet d'une protection adaptée, et le linéaire bocager sera repéré afin de concilier sa conservation et son exploitation.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

II. EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

A. La traduction des réglementaire du PADD

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
Axe I – Valoriser le cadre de vie en assurant la préservation et la mise valeur des richesses environnementales, paysagères, et patrimoniales		
A. Préserver les richesses environnementales • Définir une Trame Verte et Bleue (TVB) pour préserver les fonctionnalités de réservoirs de biodiversité, des secteurs de perméabilité écologique et des corridors écologiques : Protéger les composantes de la TVB (cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons ; forêts et côteaux boisés ; maillage bocager des milieux agricoles). • Eviter le fractionnement et l'isolement des espaces, et permettre la remise en état des continuités écologiques dégradées. • Déterminer les réservoirs de biodiversité, et assurer leur préservation en tant qu'espaces naturels préservés. • Dans les milieux urbains, promouvoir la nature en ville (continuités bocagères, intégration des zones humides, gestion différenciée des eaux pluviales, valorisation des friches urbaines), favoriser la réintroduction d'espaces de biodiversité, et créer des îlots de fraîcheur. • Maintenir et restaurer les lisières boisées à l'interface entre les milieux urbains et agricoles.	La **zone N** du PLU couvre 436,54 ha d'espaces naturels à protéger pour leurs qualités paysagères, écologiques ou forestières, en dehors des espaces remarquables littoraux classés en NL. Elle regroupe notamment des vallons boisés, des lisières forestières, des franges naturelles en interface avec les secteurs urbanisés ainsi que des coupures paysagères participant à la TVB. **Le PLU révisé ne déclasse aucune zone N au profit des zones U ou AU.** Actualisation du classement des **Espaces Boisés Classés** (EBC) sur les boisements structurants, vallées boisées et franges urbaines sensibles. Identification des **boisements à préserver, et des haies, talus, alignements** (+45,7% par rapport au PLU en vigueur) au titre du L.151-23 du CU. Report exhaustif des **zones humides** validées par la CLE du SAGE et des cours d'eau, avec marges de protection. Délimitation de cinq **coupures d'urbanisation** assurant la continuité écologique entre les grands ensembles naturels.	Interdiction ou encadrement très strict de toute occupation du sol susceptible de porter atteinte aux milieux naturels, humides, boisés et littoraux. Obligation de maintien, protection et compensation des haies, talus, alignements et boisements (rayons de protection, replantation équivalente). Protection renforcée des arbres remarquables avec rayon de protection du houppier et mesures compensatoires en cas d'abattage justifié. Instauration de marges de protection le long des cours d'eau et autour des zones humides. Application du principe Éviter – Réduire – Compenser pour toute intervention en milieux sensibles.
B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens • Valoriser et protéger les grands espaces naturels littoraux qui font déjà l'objet d'une reconnaissance nationale voir internationale pour leur richesse	Classement étendu des **zones NL** - naturelles remarquables terrestres (= +15,9% par rapport au PLU en vigueur) traduisant une amélioration de la protection	Prescriptions d'insertion architecturale et paysagère dans l'ensemble des zones urbaines et naturelles : volumétrie, gabarits,

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
écologique ou paysagère (sites classés, sites inscrits, site Natura 2000). • Intégrer la loi Littoral : identifier les coupures d'urbanisation, les cônes de visibilité, les espaces proches du rivage, à l'échelle communale, et mettre en œuvre l'armature territoriale (hiérarchisation agglomération / village / secteur déjà urbanisé). • Préserver les espaces naturels rétro-littoraux : avec des mesures de protection des landes, pelouses sèches, et tourbières. • Préserver et recréer la structure végétale de la commune : les principaux boisements feront l'objet d'une protection adaptée, et le linéaire bocager sera repéré afin de concilier sa conservation et son exploitation. • Assurer la cohérence du PLU avec les dispositions du Site Patrimonial Remarquable. • Améliorer la qualité urbaine et paysagère des espaces urbanisés.	des réservoirs de biodiversité, les milieux littoraux, vallons, boisements et espaces écologiquement sensibles. Identification des **arbres remarquables** (753 individus protégés) au titre du L.151-19 du CU. Articulation du zonage avec le SPR : le zonage du PLU est organisé de façon cohérente avec le périmètre et les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable, afin d'en assurer une lecture claire et une mise en œuvre fluide, le règlement du SPR s'appliquant prioritairement dans les secteurs concernés. Les cônes de visibilité identifiés sur le territoire communal sont pris en compte à travers les dispositions du Site Patrimonial Remarquable, annexé au PLU, avec lequel le projet s'inscrit en cohérence.	matériaux, teintes, traitement des clôtures. Application des règles de la loi Littoral : continuité de l'urbanisation, limitation des extensions, protection des paysages ouverts et des covisibilités. Protection du patrimoine bâti et paysager en articulation avec le SPR, sans redondance normative. Encadrement strict des extensions et constructions agricoles en zones AL afin de préserver les paysages littoraux
C. Gérer durablement les ressources • Encourager la sobriété énergétique par l'installation de dispositifs économes en énergie dans les nouvelles opérations et permettre l'évolution des logements existants pour une meilleure efficacité énergétique et viser à l'amélioration énergétique des constructions existantes. • Favoriser le développement de l'énergie photovoltaïque en milieu urbain • Accompagner l'adaptation et la sécurisation des réseaux d'énergie, en anticipant les besoins liés à la transition énergétique • Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques. • Améliorer la qualité des cours d'eau et des milieux récepteurs par une bonne gestion des eaux pluviales et par la limitation de l'imperméabilisation des sols.	Report des **cours d'eau** avec marge de protection réglementaire de 10 mètres. Emplacements réservés dédiés à la gestion des eaux pluviales, aux équipements publics, aux mobilités douces et aux ouvrages littoraux. Zonages spécifiques pour les équipements techniques (Nx – eaux usées, Ne – déchets, Ng – carrières). Délimitation des secteurs favorables à la densification maîtrisée (UA, UB, UO).	Prescriptions de gestion alternative des eaux pluviales : infiltration à la parcelle – introduction du principe de gestion à la parcelle. Introduction de la notion de pleine terre : Règles de perméabilité minimale des parcelles (zones UB, UO, UE, UY) contribuant à la gestion climatique et hydraulique. Dispositions favorisant la sobriété énergétique et l'évolution du bâti existant (rénovation, adaptation). Autorisation encadrée de dispositifs de production d'énergies renouvelables, notamment photovoltaïques, en milieu urbain et d'activités.
D. Se prémunir des risques et nuisances • Se prémunir du risque d'inondation, en particulier dans le cadre de l'aménagement du centre d'agglomération, du fait de la convergence des eaux pluviales dans	Report des secteurs exposés au recul du trait de côte (30 ans / 100 ans).	Interdiction ou restriction forte des constructions dans les secteurs exposés aux risques d'inondation, de submersion marine et d'érosion.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
l'amphithéâtre naturel : Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondation – Submersion Marine (PPRI-SM). • Anticiper l'impact du changement climatique, notamment vis-à-vis des risques de submersion marine et d'érosion. • Proposer une gestion adaptée des déchets au sein des nouvelles opérations.	Report des marges de recul en bordure des routes départementales. PPRi-sm annexé au PLU.	Règles graduées selon les horizons 30 ans / 100 ans pour le recul du trait de côte (réversibilité, limitation des usages sensibles). Dispositions limitant l'urbanisation diffuse dans les zones urbaines diffuses, naturelles et agricoles. Prescriptions relatives à la gestion des déchets et à l'organisation des nouvelles opérations.
Axe II – Accueillir la population dans sa diversité, en privilégiant l'occupation permanente des logements		
A. Assurer l'accueil de nouveaux ménages et permettre une croissance raisonnée de la population • Maintenir une trajectoire de croissance démographique raisonnée : + 0,15% par an, soit une population municipale portée à environ 4 000 habitants à l'horizon 2036.	Voir chapitre *II. III. A. La cohérence des OAP avec le PADD : la mise en œuvre du PADD à l'échelle opérationnelle* du présent document.	
B. Mettre en œuvre la capacité d'accueil par une production de logement adaptée • Fixer un objectif global de création de 400 logements environ sur dix ans afin d'assurer les capacités d'accueil de la commune	Voir chapitre *II. III. A. La cohérence des OAP avec le PADD : la mise en œuvre du PADD à l'échelle opérationnelle* du présent document.	
C. Garantir une production de logement diversifiée, favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle, et l'occupation permanente des logements • Réserver, à minima, 35% des futurs logements produits sur la durée du PLU à destination d'une vocation locative sociale (LLS). • Favoriser la production de logements en accession aidée, en produisant à minima 5 logements communaux et 9 logements privés conventionnés • Diversifier les typologies de logement offerts pour ne pas obérer l'avenir : en particulier avec des logements collectifs, intermédiaires, et des petits logements. • Maintenir un rythme régulier d'ouverture à l'urbanisation sur la durée du PLU.	Voir chapitre *II. III. A. La cohérence des OAP avec le PADD : la mise en œuvre du PADD à l'échelle opérationnelle* du présent document.	La diversification des typologies de logements est rendue possible par un jeu différencié de règles d'implantation et de gabarit selon les zones urbaines. Les zones UA et UO autorisent des implantations à l'alignement ou avec de faibles reculs, des hauteurs plus élevées et des possibilités d'implantation en limites séparatives, favorisant l'accueil de logements collectifs, intermédiaires et de petits logements en tissu dense ou dans le cadre de projets d'ensemble encadrés par des OAP. La zone UB, issue notamment de la fusion avec l'ancienne zone UC, permet une densification intermédiaire maîtrisée, compatible avec la réalisation de petits collectifs ou de logements groupés, tout en préservant une échelle résidentielle. À l'inverse, les zones UD et les zones urbaines diffuses encadrent plus strictement

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
		les volumes et les hauteurs, limitant les possibilités aux formes individuelles peu denses. L'ensemble de ces dispositions volumétriques et d'implantation constitue un cadre réglementaire favorable à la diversification de l'offre de logements, sans figer les formes bâties ni compromettre l'évolution future du parc résidentiel.
D. Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation • Prendre en compte les conséquences de la saisonnalité en matière de capacités des équipements, de production de déchets, de capacités de la STEP, de consommation d'eau potable, et de nuisances sonores.	Le PLU intègre les enjeux liés à la saisonnalité de l'occupation du territoire par un encadrement ciblé des usages et des formes urbaines, visant à limiter les effets de sur-fréquentation sur les équipements, les réseaux et le cadre de vie. À ce titre, le règlement instaure l'obligation de résidence principale, permettant de contenir la progression des logements à usage de résidence secondaire ou touristique dans les secteurs les plus exposés à la pression saisonnière, et de favoriser une occupation permanente du parc résidentiel. Par ailleurs, la concentration du développement urbain en centralité et dans les secteurs de renouvellement urbain, la limitation de l'urbanisation diffuse et le meilleur encadrement des secteurs touristiques (zones UT, UAM, NT, UNF) permettent d'anticiper les besoins en équipements, en assainissement, en gestion des déchets et en eau potable, en évitant une dispersion spatiale des usages saisonniers. Enfin, les règles d'implantation, de densité et de destination des constructions, ainsi que le cantonnement des activités génératrices de nuisances dans des zones dédiées, contribuent à maîtriser les impacts sonores et fonctionnels liés aux pics d'occupation, en cohérence avec les capacités existantes des réseaux et équipements communaux.	
Axe III – Juguler la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et limiter l'artificialisation des sols		
A. Organiser le maillage territorial • Le maillage territorial d'Erquy s'appuie sur trois niveaux de hiérarchisation, qui, au titre de la Loi Littoral, et dans le prolongement des choix du SCOT, conditionnent le développement urbain à Erquy : Agglomération d'Erquy, Village des Hôpitaux, Secteur Déjà Urbanisé de la Ville Ory, parc d'activité structurant majeur des Jeanettes. • Créer, en complément des deux coupures d'urbanisation fixées par le SCOT, trois coupures locales supplémentaires : entre l'agglomération et le village des Hôpitaux ; entre l'agglomération et la zone d'activités des Jeanettes ; ainsi qu'entre le secteur de la Côtière Perrine et le village des Hôpitaux.	**Zones urbaines diffuses** – Le PLU institue des zones spécifiques pour les secteurs présentant un caractère déjà urbanisé mais ne s'inscrivant pas dans le maillage territorial structurant. Ces espaces sont identifiés comme des secteurs d'urbanisation diffuse, soumis à une application stricte de la loi Littoral, afin d'en maîtriser l'évolution et d'éviter toute extension ou densification susceptible de remettre en cause l'équilibre territorial. **Coupures d'urbanisation** – Le règlement graphique assure la traduction opérationnelle des cinq coupures d'urbanisation identifiées au PADD, en	Le règlement du PLU assure une cohérence avec le maillage territorial défini par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en concentrant le droit à bâtir sur les polarités identifiées au moyen de zonages dédiés (UA, UB, UO, UD, UE, UY, UP), et en le restreignant strictement dans les autres secteurs afin d'éviter toute urbanisation des espaces diffus contraire aux principes du PADD et de la loi Littoral. Dans les **zones UN et UNM**, correspondant à des secteurs déjà urbanisés en espace diffus ne participant pas au maillage territorial, le règlement limite la constructibilité aux

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
	garantissant le maintien de discontinuités physiques entre les entités urbaines, la préservation des espaces naturels et agricoles, et le respect des principes de structuration du territoire. Le secteur déjà urbanisé (SDU) de la Ville Ory fait l'objet d'un découpage réglementaire spécifique, visant à encadrer finement son évolution. Conformément aux principes applicables aux SDU, seule la densification du tissu urbain existant y est admise, à l'exclusion de toute extension de l'urbanisation. À l'intérieur du périmètre, au plus près du bâti existant — délimité de manière resserrée autour des constructions — un zonage UB est retenu afin de permettre la densification du tissu urbain. En périphérie, sur la couronne extérieure du secteur, un zonage UN est instauré, excluant toute construction nouvelle tout en autorisant, sous conditions, les extensions limitées des bâtiments existants et les annexes, assurant ainsi une transition maîtrisée entre le tissu urbanisé et les espaces environnants.	extensions mesurées des constructions existantes et aux annexes, sous conditions. Cette approche vise à empêcher toute densification du tissu bâti et toute extension de l'urbanisation, tout en autorisant uniquement l'évolution fonctionnelle minimale du bâti existant. Dans les **zones UNF**, le règlement adopte une approche encore plus restrictive, en n'autorisant que les travaux strictement nécessaires à l'entretien, à la réparation ou à la mise en sécurité des constructions existantes, sans possibilité d'extension ou de changement d'usage. L'ensemble de ces dispositions réglementaires permet ainsi de consolider et d'asseoir le maillage territorial tel que défini par le PADD, en garantissant un développement urbain concentré sur la centralité et la préservation des espaces interstitiels.
B. Juguler la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers • La consommation d'ENAF à usage résidentiel (hors ZAE Jeanettes) sera ainsi cantonnée aux opérations déjà engagées ou bénéficiant d'une programmation antérieure (environ 2,5 ha). Ainsi sur la période du PLU (hors programmation antérieure) : de l'entrée en vigueur du PLU à 2031 : aucun ENAF mobilisable, de 2031 à 2036 : mobilisation des surfaces déjà artificialisées. Juguler la consommation d'espace des activités économiques en dehors des enveloppes urbaines, par une priorité donnée au renouvellement urbain puis à la densification. Néanmoins, de l'extension est prévue aux Jeanettes. Les extensions d'urbanisation à vocation d'activités économiques sont conditionnées : à être situées en limite	**Zones urbaines** – Les secteurs déjà urbanisés ont été réinterrogés afin de n'intégrer aucun espace naturel, agricole ou forestier (ENAF), hors droits acquis et hors micro-ENAF interstitiels (cf. chapitre II.IV.B – Méthodologie de calcul de la consommation d'espace). Les limites des enveloppes urbaines (cf. chapitre II.IV.C – Délimitation des enveloppes urbaines) ont ainsi été définies de manière rigoureuse pour limiter au maximum l'intégration d'ENAF. Les espaces naturels, agricoles ou forestiers initialement inclus au sein de l'enveloppe urbaine ont, le cas échéant, été exclus du zonage urbain afin d'assurer leur protection	

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
de la zone d'activités des Jeanettes ; à ne pas accueillir de nouveaux commerces ; à ne pas dépasser 4 ha. Une optimisation du foncier sera recherchée. • Cesser la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers (ENAF) dédiée aux usages de tourisme, de loisirs, et à l'hébergement de plein air.	pleine et entière, conformément aux orientations du PADD visant à éviter toute consommation d'ENAF. **Zones à urbaniser et gisements en ENAF** – En cohérence avec le PADD, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est strictement limitée. Seuls 2,16 ha, localisés au sein du secteur des Jeanettes et classés en zones UY et 2AUY, sont susceptibles d'induire une consommation d'ENAF, traduisant une approche volontairement restrictive et ciblée du développement urbain.	
C. Limiter l'artificialisation des sols • Le développement urbain doit être réalisé préférentiellement par le biais du renouvellement urbain (mobilisation des sols déjà artificialisés, mutation des espaces bâtis, résorption de la vacance, rénovation du bâti, démolition/reconstruction, changements de destination). Jusqu'en 2031, au moins 60 % de la production de logements sera réalisée en renouvellement urbain, sans consommation d'espace naturel agricole et forestier, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ; à compter de 2031, cette part sera portée à 75 %. • Encourager les opérations de renouvellement urbain dans des secteurs d'intervention prioritaires pour le renouvellement urbain. • Le processus de densification urbaine, notamment le comblement des dents creuses, privilégiera préférentiellement l'urbanisation de sols déjà artificialisés. • Pour la production des logements, la densité brute minimale moyenne attendue à l'échelle de la commune sera de : 27 log/ha jusqu'en 2031 ; 30 log/ha au-delà de 2031.	Le règlement graphique traduit l'objectif de limitation de l'artificialisation des sols en concentrant les capacités d'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, et en orientant le développement vers le renouvellement urbain et la mobilisation de sols déjà artificialisés. La création de la **zone UO**, dédiée aux secteurs de projet, permet de cibler les opérations d'ensemble sur des sites identifiés (en OAP) sans consommation d'espace. Par ailleurs, la fusion de l'ancienne zone UC au sein de **la zone UB** participe à une logique de renforcement des capacités de densification au sein du tissu urbain existant. Enfin, la limitation stricte des zones à urbaniser et le recentrage des secteurs concernés permettent de maîtriser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément aux objectifs du PADD.	Le règlement écrit du PLU contribue à la limitation de l'artificialisation des sols en mettant en place un cadre réglementaire favorable au renouvellement urbain et à la densification du tissu existant, tout en évitant l'extension de l'urbanisation sur des sols non artificialisés. Dans les zones UA, UB et UO, les règles d'implantation, de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol permettent l'accueil de formes urbaines compactes, compatibles avec les densités attendues par le PADD, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, de démolition-reconstruction, de mutation de tènements ou de comblement de dents creuses. La zone UO, spécifiquement dédiée aux secteurs de projet, offre un cadre réglementaire adapté aux opérations d'ensemble, permettant d'optimiser l'utilisation du foncier déjà urbanisé et de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
D. Encourager la renaturation des espaces artificialisés et favoriser la nature en ville	Le règlement graphique identifie et protège les composantes de la trame	Le règlement écrit favorise la renaturation et la nature en ville par un ensemble de

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
• Encourager la remise en état des continuités écologiques sur des sols artificialisés. • Encourager les opérations de renaturation volontaires sans motif compensatoire (par exemple : la restauration des mares et des zones humides). • Permettre la renaturation à visée compensatoire, lorsqu'elle intègre les mesures Eviter Réduire Compenser (ERC), et à la condition de ne pas consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers. • Favoriser la création de jardins partagés, en particulier lors de la production de nouveaux logements collectifs.	verte et bleue existantes (zones humides, haies, boisements, cours d'eau, arbres remarquables), y compris au sein ou en interface des secteurs urbanisés via les 753 arbres remarquables désormais protégés.	dispositions transversales : exigences de maintien ou de restauration des éléments végétaux protégés (arbres, haies, boisements), obligations de pleine terre minimale dans les zones urbaines, prescriptions de traitement paysager des espaces libres et du stationnement, et encadrement strict de l'imperméabilisation des sols. Il autorise et accompagne les opérations de renaturation, y compris à visée compensatoire dans le cadre de la séquence Éviter–Réduire–Compenser.
Axe IV – Préserver durablement la qualité de vie des habitants par le développement préférentiel de la centralité et des mobilités alternatives		
A. Développer préférentiellement la centralité • En centralité le développement urbain sera prioritaire. Il s'agira d'y développer préférentiellement : Le logement, avec des formes d'habitat plus denses qui répondent notamment à des besoins spécifiques (séniors, Personnes à Mobilité Réduite (PMR), jeunes ménages), les emplois et les activités tertiaires ne générant pas de nuisances (bureaux, commerces, ...), par l'aménagement de locaux adaptés dans les nouvelles opérations ou en réhabilitation, le commerce, en prévoyant des conditions d'accueil favorables, les services aux habitants. • La partie Nord du centre d'agglomération (de la rue Clemenceau / rue de la Saline à la rue du chemin vert / impasse Foch), l'ancienne mairie, le site de la maison de retraite du village des Hôpitaux, sont identifiés prioritairement pour le renouvellement urbain et la mutation des friches et des espaces bâtis sous réserve de conformité avec le Plan de Prévention des Risques Inondation Submersion Marine (PPRI-SM). • La part restante du développement urbain sera réalisé en densification de l'agglomération et des Hôpitaux, en comblement des dents creuses, et devra s'inscrire de manière privilégiée dans le prolongement de la centralité. Les dents creuses de grande dimension du Hamonet (rue des plages Sauvages), de Castelnau (rue du Dr René Dayot), et de la rue des Bruyères (aux Hôpitaux) constituent des sites d'urbanisation	**Secteur de centralité** – Conformément aux orientations du SCoT et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLU instaure un périmètre de centralité unique couvrant le cœur de bourg autour de l'église, des rues Foch et Clemenceau, le Boulevard de la Mer ainsi que le front portuaire. Ce périmètre constitue l'espace privilégié du renouvellement urbain, de la mixité fonctionnelle et de la concentration des commerces, services, équipements et logements. **Zones UO et 1AUO** – Ces zonages, spécifiquement dédiés aux secteurs de projet, correspondent à des zones urbaines ou à urbaniser destinées à accueillir une urbanisation diversifiée et des opérations d'ensemble, encadrées par des règles adaptées et compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles. Sont notamment concernés les secteurs du Hamonet – rue des Plages Sauvages, de la rue des Bruyères aux Hôpitaux, le site de l'ancienne maison de retraite des Hôpitaux, ainsi que le	Le règlement écrit traduit l'orientation du PADD visant à développer préférentiellement la centralité en structurant le droit à bâtir autour de zonages urbains différenciés et complémentaires. La zone UA encadre les secteurs urbains les plus denses situés intégralement dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable : les interventions y sont régies en priorité par le SPR, le règlement du PLU s'appliquant en complément, ce qui permet de soutenir la centralité tout en garantissant l'exigence patrimoniale. La zone UB, correspondant au centre-bourg et à des secteurs résidentiels mixtes, consolide la centralité élargie et son fonctionnement (habitat, services, activités compatibles), en permettant l'évolution du tissu urbain constitué. La zone UO organise quant à elle les secteurs de projet appelés à accueillir une urbanisation diversifiée et des opérations d'ensemble, selon des règles compatibles avec les OAP de secteur, ce qui permet d'orienter la production de logements et l'accueil de fonctions. Enfin, la zone UD, à caractère paysager, limite strictement

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
future ciblés pour le développement de l'habitat. Les dents creuses de plus faible dimension, identifiées dans l'agglomération, ont également vocation à accueillir le développement urbain, notamment pour l'habitat. Cette urbanisation sera réalisée préférentiellement sur des sols déjà artificialisés, laissant aux sols non artificialisés une vocation d'îlot de fraîcheur.	site de l'ancienne colonie de Saint-Brieuc.	les possibilités de construction afin de préserver la trame végétale et la qualité paysagère, contribuant à éviter la dispersion de l'urbanisation hors des polarités.
B. Renforcer l'offre en équipements et services qui participent à l'amélioration de la qualité de vie des habitants • Renforcer l'offre en parcs publics arborés et végétalisés dans le prolongement de la centralité, en proposant l'aménagement paysager de certains espaces en proximité des nouveaux secteurs en renouvellement urbain. • Favoriser la requalification de certains espaces publics, notamment le Boulevard de la Mer. • Développer l'offre en matière de santé en favorisant l'installation et les extensions d'équipements dédiés et en facilitant l'accueil des services médicaux, paramédicaux, et médico-sociaux à Erquy. • Conforter le pôle d'équipements du secteur Notre-Dame, en permettant l'installation de nouveaux équipements d'intérêt collectif. • Favoriser le déploiement des réseaux de communication numérique sur l'ensemble du territoire communal, afin d'assurer un accès équitable aux services numériques, de soutenir l'activité économique et de contribuer à l'attractivité résidentielle, tout en encourageant les démarches d'inclusion numérique.	**Zone UE** – Le PLU consacre une zone spécifique aux équipements publics ou d'intérêt collectif : la zone UE. Sur le plan, cette zone couvre les emprises actuelles des principaux équipements (groupes scolaires, mairie, salle culturelle, équipements sportifs, centre de secours, etc.) ainsi que les emplacements pressentis pour leurs extensions ou de nouveaux équipements. **Zone 1AUE** – Zonage dédié à l'extension du Centre Technique Municipal dans le pôle d'équipement du secteur Notre-Dame. **Zone UAM** – Le front de mer du bourg d'Erquy fait l'objet d'un zonage spécifique, destiné à encadrer son évolution au regard des enjeux particuliers du Boulevard de la Mer.	**Zone UE**, le règlement autorise les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, leur extension ou leur adaptation, permettant d'accompagner l'évolution des besoins en services, équipements sportifs, culturels, éducatifs, sociaux ou de santé. Cette zone assure ainsi la pérennité des équipements existants et offre une capacité d'évolution sans remise en cause de leur vocation. Par ailleurs, dans **les zones urbaines (UA, UB, UD, UO)**, le règlement admet les équipements d'intérêt collectif et les services publics parmi les destinations autorisées, ce qui facilite l'accueil de services médicaux, paramédicaux, médico-sociaux ou administratifs au plus près des habitants, notamment en centralité.
C. Développer les mobilités alternatives • Promouvoir et accompagner le développement des modes de déplacements doux (piétons, cycles, ...) par la réalisation d'aménagements sécuritaires, continus, et intégrés paysagèrement, à la fois dans les nouvelles opérations, et dans le cadre du développement de nouveaux itinéraires. la place du piéton dans la centralité et dans son prolongement sera affirmée : réduction de la vitesse des voitures, espaces piétons en site propre, cheminements sécurisés, traversés de voiries sécurisées, développement d'itinéraires de promenade aménagés (bancs)...	**Liaisons douces à conserver ou à créer au titre du L.151-38 du Code de l'Urbanisme** – Le Plan Local d'Urbanisme identifie, au règlement graphique, un maillage de liaisons douces à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme. Ces liaisons, destinées aux piétons, aux cycles ou à des usages mixtes piéton-cycles, participent à la structuration des déplacements à l'échelle communale et à l'amélioration des continuités entre les quartiers, la	**Dispositions communes** – Elles introduisent un cadre à la fois quantitatif et qualitatif en matière de stationnement, applicable aux constructions neuves comme aux opérations de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination générant de nouveaux besoins. En matière de stationnement des vélos, le règlement fixe des normes minimales précises selon le type de logement, garantissant une offre adaptée, accessible,

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
la place du vélo sera affirmée dans l'ensemble de l'agglomération : en développant de nouveaux itinéraires adaptés et sécurisés, en sécurisant des itinéraires existants, et en proposant des solutions de stationnement (box sécurisés, solutions de recharge pour vélos à assistance électrique). • Développer l'interconnexion cyclable des principales localités d'Erquy (l'agglomération, les Hôpitaux, la Ville Ory, les Jeanettes, Carouel, La Couture, Saint-Pabu), et des communes limitrophes, notamment par le biais de nouvelles voies cyclables sécurisées. • Préserver les principaux itinéraires piétons, équestres ou cycles existants. • Les futurs aménagements de voirie devront prendre en compte les besoins particuliers des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). • Permettre la réalisation d'un parc de stationnement relais à vocation de covoiturage et d'autopartage. • Privilégier la mutualisation du stationnement, en particulier dans les nouvelles opérations d'aménagement et de requalification. • Anticiper les besoins futurs en bornes de recharge de véhicules électriques lors des créations et requalifications des parcs de stationnements. • Garantir les conditions de desserte du port lors des réaménagements urbains. • Faciliter l'accès aux embarcations pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).	centralité et les espaces de nature. Ces liaisons douces inscrites au règlement graphique sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme. Les projets doivent en tenir compte dès leur conception, en assurant soit leur préservation lorsqu'elles sont identifiées « à conserver », soit leur intégration et leur réalisation lorsqu'elles sont identifiées « à créer ». **Emplacements réservés** – En complément, le PLU mobilise des emplacements réservés spécifiquement dédiés à la mise en œuvre de ces continuités, dont plusieurs (notamment les emplacements réservés n°10, 24, 28, 30 et 31) ont pour objet l'aménagement de cheminements et de liaisons douces. Ces dispositifs permettent de sécuriser le foncier nécessaire à la réalisation progressive du réseau et de garantir la cohérence du maillage à long terme.	sécurisée et distincte du stationnement automobile. Ces prescriptions s'appliquent également aux opérations créant des logements ou des surfaces ouvertes au public et complètent les obligations prévues par le Code de la construction et de l'habitation, le seuil le plus contraignant étant retenu. Des exigences qualitatives viennent renforcer cette approche, notamment en matière d'accessibilité, de dimensionnement, de couverture partielle pour les opérations d'ampleur et d'intégration paysagère des grands ensembles de stationnement vélo. Concernant le stationnement automobile, le règlement définit des normes minimales différenciées selon les destinations et sous-destinations, tout en encadrant strictement leur localisation hors du domaine public. Il prévoit explicitement la mutualisation des emplacements dans le cadre d'opérations mixtes, permettant une réduction du nombre de places exigées jusqu'à 20 %, sous réserve d'une justification argumentée des besoins et de la prise en compte des rythmes d'occupation. Cette disposition favorise une gestion plus rationnelle de l'espace et limite l'emprise foncière dédiée au stationnement. Par ailleurs, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le règlement impose un pré-équipement minimal permettant l'installation ultérieure de bornes de recharge électrique, traduisant une anticipation des évolutions des usages sans imposer immédiatement leur réalisation. Enfin, les prescriptions relatives au traitement paysager des

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
		stationnements aériens et à l'usage de matériaux favorisant la réduction du ruissellement des eaux pluviales participent à une approche qualitative et durable du stationnement, cohérente avec les objectifs de sobriété foncière et de qualité urbaine.
Axe V – Assurer le maintien des activités économiques et encadrer leur développement		
A. Garantir le développement des activités économiques • Maintenir et développer les activités économiques de la zone d'activités des Jeanettes : Y développer les entreprises et les emplois, en particulier ceux n'étant pas compatibles avec la proximité de l'habitat et de la centralité. Se conformer aux objectifs de sobriété foncière et ainsi donner la priorité au renouvellement urbain (densification et mutation des espaces bâtis). Pour les opérations d'aménagement et de construction, exiger une production d'énergie renouvelable, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés, une qualité et une intégration architecturale des projets. • Garantir les conditions permettant le maintien des activités en harmonie avec le milieu naturel (activités halieutiques, conchylicoles, …)	**Zone UY** – Le PLU consacre une zone spécifique majeure à l'activité économique : la zone UY, correspondant notamment au parc d'activités des Jeanettes. Cette zone, clairement identifiée au plan, est dédiée à l'accueil des entreprises productives ou artisanales, ainsi qu'aux bureaux sans accueil du public, et n'admet que les commerces déjà présents. **Zone 2AUY** – Le secteur des Jeanettes accueille une réserve foncière dédié à l'installation à long terme des activités économique. Il s'agit d'un maintien avec réduction de la zone 2AU du PLU en vigueur. **Zone UP** – le PLU reconnaît l'importance du port d'Erquy pour l'économie locale : l'ensemble du port et de ses abords est classé en zone UP (urbaine portuaire) afin de le réserver aux activités liées à la pêche, à la plaisance et au commerce maritime. **Zone AY** – le PLU prévoit des secteurs de taille et de capacité limitées au sein des espaces agricoles pour permettre à certaines petites entreprises locales isolées de se développer sans devoir déménager, ce qui contribue aussi au maintien du tissu économique existant hors des pôles urbains.	**Zone UY** – encadre strictement les constructions et usages afin de maintenir les activités économiques dans de bonnes conditions. Seules sont autorisées les constructions nécessaires aux entreprises (ateliers, entrepôts, locaux d'activité) ou aux services supports, et aucun nouveau commerce de détail n'est admis dans cette zone (en dehors des commerces existants), ce qui garantit que la zone d'activités reste dédiée à l'emploi et ne concurrence pas le centre-ville commerçant. De plus, pour toute nouvelle construction en zone UY, le règlement impose des prescriptions qualitatives : insertion paysagère soignée, hauteur limitée, matériaux de façade de bonne qualité (bardage bois, enduit, etc.) et obligation d'aménagements environnementaux (par ex. dispositifs de gestion des eaux pluviales, éventuelle production d'énergie renouvelable sur de grandes toitures). **En zone UP** - le règlement n'autorise que les installations en lien avec les fonctions portuaires (activités de pêche, conchyliculture, navigation…), excluant les usages d'habitation ou autres, afin de garantir le maintien des emplois maritimes traditionnels.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
B. Favoriser le développement de l'activité touristique et du commerce à l'année • Conforter le développement des activités commerciales, artisanales et de services du quotidien en centralité. • Favoriser le développement de l'activité touristique à l'année, en lien avec un développement des activités commerciales, artisanales et de service du quotidien et de proximité. • Conforter l'attrait touristique par des aménagements de qualité. • Développer une offre d'hébergement à l'année, pouvant être alternative, et favorisant la mutualisation avec les capacités hôtelières estivale.	**Zone UT** – Le PLU classe les campings existants et situés dans l'agglomération d'Erquy ou le village des Hôpitaux en zone UT – zone urbaine à vocation touristique et de loisirs. Ainsi leur vocation et leur constructibilité est maintenue. **Zone NT** – A l'inverse, le PLU fait le choix de classer les campings existants situés au sein des espaces diffus en zone NT – aire naturelle de camping, afin de limiter leur constructibilité. **Secteur de Centralité + Interdiction de changement de destination des RDC commerciaux** : le PLU entend conforter le commerce à l'année par le biais ces deux prescriptions graphiques.	Le règlement écrit du PLU traduit l'orientation du PADD visant à favoriser le développement de l'activité touristique et du commerce à l'année par un encadrement précis des usages selon les secteurs. Il conforte le rôle des centralité en y concentrant les activités commerciales, artisanales et de services du quotidien, notamment par l'interdiction des changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux hors des secteurs identifiés, afin de préserver le commerce de proximité. Il permet par ailleurs le développement d'une offre d'hébergement touristique diversifiée au sein de zones dédiées : les zones UT autorisent les hébergements touristiques et certaines activités liées au tourisme, tandis que les zones NT sont strictement réservées aux aires naturelles de camping, excluant toute autre forme d'hébergement touristique. Ce dispositif réglementaire contribue à structurer une offre touristique complémentaire et qualitative, favorable à une activité économique pérenne à l'échelle communale.
C. Pérenniser une filière agricole diversifiée • Limiter l'artificialisation des sols induite par l'activité agricole. Les nouvelles constructions et aménagements chercheront à compenser leur impact par la désartificialisation et viseront à être concentrés autour du siège d'exploitation afin de limiter le mitage. Les nouveaux hébergements des travailleurs saisonniers s'établiront préférentiellement en zone urbaine. • Assurer le maintien et le développement du potentiel agricole du territoire communal. • Soutenir les projets innovants qui favorisent l'installation de nouveaux exploitants. • Favoriser la diversification de l'activité agricole en permettant le développement du commerce à la ferme et le circuit de vente courte.	**Zone A** – Le PLU consacre de vastes espaces en zone A pour l'agriculture **(surfaces augmentées de 86 ha par rapport au PLU en vigueur**, essentiellement par un reclassement des zones AU – à urbaniser – non consommées), assurant la préservation durable des terres cultivables sur l'ensemble du ban communal. Ces zones agricoles couvrent non seulement les grands ensembles de champs et prairies, mais aussi des secteurs de bocage, vergers, etc., maintenant ainsi la diversité des productions (maraîchage, élevage, cultures). **Le PLU révisé ne**	**En zone A** – Afin de répondre au double objectif du PADD de limiter l'artificialisation de sols et d'assurer le maintien et le développement du potentiel agricole communal, le règlement n'autorise que les constructions directement liées aux exploitations (bâtiments agricoles, serres, silos…) et celles liées à la gestion des forêts. Toute autre construction (habitation non agricole, activité industrielle) y est prohibée, prévenant la déprise agricole. Par ailleurs, pour encourager la pluriactivité des agriculteurs, le règlement admet dans la définition de "nécessaire à l'exploitation" des infrastructures telles que les

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
	déclasse aucune zone A au profit des zones U et AU. **Zone AY** - Le plan identifie également des secteurs de taille et capacité d'accueil limitée dédiés à certaines activités économiques en milieu rural (petits ateliers artisanaux isolés en zone agricole). Le zonage prévu y est volontairement limité afin de conscrire strictement toute incidence sur l'activité agricole. En classant ces sites en AY, le PLU autorise leur maintien et une extension bâtimentaire très limitée de leurs installations, ce qui soutient la diversification économique des espaces ruraux (par ex. un atelier de transformation à la ferme, un artisan rural) sans remettre en cause le zonage agricole global.	ventes directes à la ferme ou l'agritourisme à petite échelle – sous réserve qu'elles restent accessoires à l'activité agricole principale. Les logements de fonctions des exploitations agricoles sont également autorisés sous certaines conditions strictes. **Zone AL** – ces espaces concernent les zones agricoles situées à l'intérieur des espaces proches du rivages : Les constructions neuves n'y sont pas permises. Les extensions bâtimentaires liés à l'habitat et l'agriculture restent admises sous conditions. **Zone AY** - le règlement y limite strictement l'emprise et l'extension de façon à permettre la modernisation de ces activités sans consommer de nouvelles terres agricoles.

B. Le choix de la structure du règlement écrit

Le règlement écrit du PLU se veut être un outil pratique, clair, simple à utiliser pour les élus, les porteurs de projet, les services instructeurs.

Il comporte 9 onglets identifiables visuellement à travers une couleur dédiée sur la tranche de chaque page :

- Onglet 1 : Préambule ;
- Onglet 2 : Lexique ;
- Onglet 3 : Dispositions générales (elles concernent tout le territoire indifféremment du zonage) ;
- Onglet 4 : Dispositions communes (elles s'appliquent à toutes les zones) ;
- Onglet 5 : Zones urbaines / zones urbaines diffuses / zones à urbaniser
- Onglet 7 : Zones agricoles
- Onglet 8 : Zones naturelles
- Onglet 9 : Annexes.

Le règlement écrit intègre les dispositions de la réforme issue du décret de modernisation du contenu du PLU du 28 décembre 2015 en prévoyant une nouvelle structure du règlement et de ses articles (structure thématique et flexible), en simplifiant et clarifiant les règles et leur écriture, en accompagnant l'émergence de projets, en favorisant la préservation du cadre de vie, l'intensification urbaine, la mixité fonctionnelle et sociale. Cette réforme insuffle un nouveau souffle au règlement du PLU, passant d'un urbanisme normatif à un urbanisme de projet.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

C. La délimitation des zones

L'article R151-9 du code de l'urbanisme précise que « le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 ».

Ainsi, en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncés ci-avant, le règlement graphique du présent PLU délimite, sur l'ensemble du territoire :

- Des zones urbaines dites « U » : urbanisées ;
- Des zones urbaines diffuses dites « UN » urbanisées (en espace diffus) ;
- Des zones à urbaniser dites « AU » : à urbaniser ;
- Des zones agricoles dites « A » : agricoles ;
- Des zones naturelles dites « N » : naturelles et forestières.

et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le règlement écrit.

1. Les zones urbaines

a) Zone UA

UA : Zone urbaine dense, couverte par le Site Patrimonial Remarquable (SPR)

La zone UA correspond aux secteurs urbains les plus denses du territoire communal. Elle regroupe le centre-bourg historique et les îlots bâtis à haute densité avoisinants, caractérisés par un tissu continu de constructions mitoyennes ou très rapprochées, une faible part d'espaces libres et une présence marquée de fonctions centrales (habitat collectif, commerces et services en rez-de-chaussée, équipements). Ce périmètre a été élargi par rapport au précédent PLU afin d'englober les îlots contigus présentant ces caractéristiques de centralité, de gabarit et de densité bâtie élevée – une extension qui constitue un levier pour la densification maîtrisée du cœur de bourg. Morphologiquement, la délimitation de la zone UA s'appuie sur la continuité du bâti ancien et sur l'existence de fronts urbains cohérents, sans rupture notable, incluant notamment les quartiers traditionnels du bourg et des localités denses intégrés à l'agglomération, au village des Hôpitaux, ou à la Ville Ory.

Bâti traditionnel en front de la rue le Hamel

Localité ancienne dense, Langourian

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

D'un point de vue réglementaire, le classement en UA permet d'appliquer des règles d'implantation et de volume cohérentes avec le contexte urbain historique. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un très faible recul (0 à 3 m) par rapport à la rue, afin de maintenir la continuité des façades et l'alignement caractéristique du centre-ville. Les hauteurs autorisées y sont plus élevées que dans les autres zones résidentielles, pouvant atteindre ~9 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage pour les bâtiments principaux, ce qui permet la réalisation de bâtiments de 3 niveaux en accord avec le gabarit existant. Par ailleurs, des dispositions d'insertion architecturale garantissent la cohérence avec le bâti traditionnel : matériaux et teintes sobres, toitures à deux pans privilégiées, continuité des rythmes de façades, etc., assurant une intégration harmonieuse dans le tissu ancien. L'ensemble de ces règles vise à renforcer la qualité urbaine du centre tout en offrant la possibilité d'une intensification mesurée (combles aménageables, extensions en cœur d'îlot…) dans le respect du caractère architectural local. Ce faisant, la zone UA concrétise les objectifs du PADD relatifs à préservation du patrimoine et de l'identité réginéenne, ainsi qu'la revitalisation du bourg et à la concentration de l'effort de construction en centre-ville, évitant l'étalement urbain et préservant indirectement les espaces naturels périphériques.

b) Zone UB

UB : Zone urbaine intermédiaire

La zone UB couvre les quartiers urbains de densité intermédiaire, correspondant au prolongement du secteurs plus denses et à des secteurs résidentiels mixtes contigus à ceux-ci. Morphologiquement, il s'agit de tissus bâtis relativement denses mais moins compacts que la zone UA : on y trouve une dominante d'habitations individuelles sur parcelles moyennes, parfois jointives ou en léger retrait, ainsi que quelques petites collectifs ou ensembles pavillonnaires récents. Ces tissus présentent une trame viaire régulière et une continuité urbaine suffisante, sans grande rupture du tissu urbain, tout en offrant un caractère plus aéré (jardins, alignements discontinus) que les zones UA.

Dans le présent PLU révisé, l'ancienne zone UC a été supprimée et fusionnée au sein de la zone UB, reflétant la volonté d'encourager une intensification modérée et progressive conformément aux orientations du PADD en faveur de la densification et du renouvellement urbain. L'intégration de l'ex-zone UC dans le zonage UB permet ainsi d'unifier les règles et d'offrir davantage de souplesse pour diversifier l'habitat (division parcellaire, petits collectifs éventuels) sans dénaturer le caractère des quartiers existants. Cette approche répond aux orientations du PADD en matière de densification diffuse maîtrisée et de diversification de l'offre de logement : la zone UB autorise une évolution mesurée du tissu pavillonnaire (construction de logements supplémentaires sur des parcelles suffisantes, extensions, etc.) tout en encadrant strictement les modalités pour garantir la qualité urbaine et le respect du cadre de vie.

La délimitation de la zone UB s'arrête là où le continuum urbain s'effrite ou cède le pas à des espaces naturels/agricoles, assurant une cohérence de classement fondée sur la structure bâtie existante.

Le règlement de la zone UB est calibré pour préserver le caractère résidentiel tout en permettant une évolution maîtrisée vers plus de mixité morphologique. Les règles d'implantation imposent des reculés modestes par rapport aux voies (généralement 2 à 6 m) de façon à conserver une certaine cohérence d'alignement en façade de rue, tout en offrant un peu d'espace de jardin en devanture. Sur les limites latérales, des distances minimales (en principe 3 m) sont requises, avec des possibilités d'implantation en continuité d'un bâtiment voisin de qualité ou en limite séparative pour les annexes, afin de s'adapter au contexte bâti existant tout en évitant les ruptures d'alignement trop marquées. La

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

hauteur des constructions principales est limitée à environ 6,5 m à l'égout et 11 m au faîtage, préservant une échelle de deux niveaux habitables maximum compatible avec le bâti pavillonnaire environnant. En parallèle, chaque nouveau projet de construction doit maintenir une part significative de pleine terre sur la parcelle (au moins 30 % de la surface), de manière à conserver des jardins et surfaces végétalisées propices à l'infiltration des eaux pluviales et à la qualité paysagère du quartier. Les règles architecturales (formes de toiture, matériaux) favorisent la continuité avec l'architecture locale : par exemple, les toitures inclinées traditionnelles sont exigées pour les maisons individuelles, et les toitures-terrasses ne sont admises qu'en accompagnement d'un traitement architectural soigné garantissant l'intégration visuelle.

c) Zone UD

UD : Zone urbaine à caractère paysager

La zone UD concerne des secteurs urbanisés à caractère paysager prononcé, où le bâti se trouve intégré dans un environnement naturel de qualité (forte végétation, topographie notable). Elle correspond notamment à des quartiers ou lieux-dits situés dans des sites sensibles comme la crête nord d'Erquy ou la pinède du Cap d'Erquy. Morphologiquement, ces secteurs se distinguent par une faible densité bâtie : les constructions (souvent des maisons individuelles) y sont isolées les unes des autres, entourées de jardins boisés ou d'espaces naturels, ce qui crée un tissu lâche, discontinu, en rupture avec la compacité des zones UA/UB. Le paysage (couvert végétal, vues remarquables) domine largement l'urbanisation. La délimitation de la zone UD a donc été établie en englobant ces poches urbaines diffuse dès lors qu'elles forment un ensemble cohérent mêlant bâti et nature, et en s'arrêtant aux transitions où le milieu naturel prend le pas (afin de ne pas « urbaniser » abusivement des espaces purement naturels). L'objectif du classement en UD est explicitement de préserver la trame végétale existante et la qualité paysagère du site, en limitant strictement les possibilités de construction dans ces périmètres sensibles.

Le règlement de la zone UD reflète cette exigence de protection paysagère et de faible densité. Les possibilités de nouvelles constructions y sont volontairement restreintes et très encadrées. Les habitations doivent garder leurs distances : aucune implantation groupée ou alignée n'est recherchée, au contraire les constructions non contiguës doivent respecter un écart d'au moins 3 m entre elles afin de conserver une trame ouverte. Les hauteurs sont abaissées par rapport aux autres zones urbaines – limitées à environ 4,5 m à l'égout et 9 m au faîtage – ce qui revient à n'autoriser que des constructions d'un étage maximum (souvent maison de plain-pied + combles) et ainsi éviter l'émergence de volumes bâtis trop visibles dans le paysage.

Surtout, chaque parcelle doit conserver une grande proportion d'espaces non bâtis : au minimum 50 % de pleine terre, garantissant le maintien d'une couverture végétale importante (boisements, jardins plantés) et la gestion naturelle des eaux pluviales. Les règles d'insertion paysagère exigent par ailleurs la conservation des éléments remarquables du site (arbres d'essence locale, haies bocagères) et imposent un traitement discret des constructions : palette de couleurs sobres, matériaux traditionnels ou naturels, clôtures intégrées dans le bocage…

L'ensemble de ces dispositions assure une intégration paysagère maximale des constructions et la pérennité du caractère verdoyant des quartiers UD. Cette orientation est en droite ligne avec les enjeux du PADD portant sur la préservation du cadre paysager et la limitation de l'urbanisation dans les secteurs environnementaux sensibles. En somme, le zonage UD fige ces secteurs dans un statut de zones résidentielles très peu denses, où toute évolution devra se faire dans le respect strict du milieu boisé et sans remise en cause de l'équilibre visuel du site.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

d) Zone UO

UO : Zone urbaine correspondant aux secteurs de projet

La zone UO est un outil de zonage dédié aux secteurs de projet identifiés par le PLU, généralement en lien avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle correspond à des portions du tissu urbain où une urbanisation nouvelle, diversifiée et planifiée est attendue.

Les périmètres classés en UO peuvent être des emprises actuellement peu bâties (friches, grandes parcelles à urbaniser) ou des secteurs à réaménager en profondeur, pour lesquels on envisage la création d'un nouveau morceau de ville à part entière. La délimitation suit donc les contours des OAP de secteur : il s'agit, par exemple, de terrains aujourd'hui sous-occupés à proximité du bourg et des Hôpitaux ou d'anciennes emprises à reconvertir, où le PLU prévoit d'accueillir une urbanisation plus dense et dans une certaine mesure plus diversifiée que le tissu environnant.

En classant ces zones en UO, la commune se donne la possibilité d'y appliquer un règlement assoupli et adapté aux projets d'ensemble envisagés, plutôt que de les soumettre aux contraintes standard des zones UB ou UD qui pourraient freiner les projets urbains sur les secteurs stratégiques en densification et en renouvellement. L'enjeu affiché est d'y favoriser l'émergence de formes urbaines renouvelées – par exemple l'implantation de logements en petit collectif, de maisons de ville groupées, etc. – afin de renforcer la mixité morphologique du parc de logements local et de répondre aux besoins en densification qualitative.

Le règlement de la zone UO se caractérise par davantage souplesse qu'en zone UA ou UB, encadrée toutefois par les principes des OAP. Les règles d'implantation y autorisent des dispositions dérogatoires propices à la compacité urbaine : il est ainsi possible d'implanter les constructions en limites séparatives sur un ou deux côtés de la parcelle (chose interdite en zone UB classique) dès lors que cela s'inscrit harmonieusement dans le projet global et conformément aux orientations de l'OAP.

Si les bâtiments ne jouxtent pas les limites, un recul minimal de 3 m est imposé sauf disposition contraire de l'OAP, ce qui laisse de la latitude pour des implantations variées (maisons en bande, petites cours communes, etc.) tout en garantissant un minimum d'aération. Les gabarits autorisés sont également plus généreux pour permettre des constructions plus élevées qu'autour : la hauteur des constructions principales peut atteindre ~9 m à l'égout et 12 m au faîte, soit l'équivalent de 3 niveaux pleins, et des dépassements ponctuels au-delà de ce seuil peuvent même être consentis si cela se justifie dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent respectant les principes d'insertion de l'OAP. De plus, la proportion de pleine terre exigée est relativement moindre (25 % minimum) comparativement aux zones purement résidentielles, ce qui traduit l'accent mis sur la constructibilité de ces secteurs UO – tout en prévoyant bien sûr l'aménagement d'espaces verts collectifs via le projet urbain.

Par ailleurs, toutes les constructions en UO restent soumises aux prescriptions qualitatives générales du PLU (matériaux, clôtures, etc.), mais celles-ci peuvent être précisées et renforcées par le cahier de l'OAP afin de garantir une cohérence architecturale d'ensemble. L'utilisation de la zone UO dans les périmètres d'OAP répond ainsi aux objectifs du PADD en matière de densification ciblée et d'innovation urbaine : elle facilite la réalisation de nouveaux quartiers plus denses, conviviaux et diversifiés (avec par exemple des petits collectifs bien insérés aux abords du bourg), en offrant un cadre réglementaire sur-mesure qui sécurise la qualité urbaine (via les orientations de conception) tout en laissant suffisamment de marge de manœuvre pour concrétiser les projets.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

e) Zone UE

UE : Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'interêt collectif

La zone UE est destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif existants et futurs sur la commune. Sont ainsi classés en UE les emprises regroupant des bâtiments ou installations à vocation collective – par exemple les groupes scolaires, équipements sportifs, culturels, administratifs, établissements de santé ou médico-sociaux, maisons communales, etc. – ainsi que certaines infrastructures techniques importantes (stations de traitement, réseaux structurants), sous réserve que leur insertion soit compatible avec l'environnement urbain. La délimitation de cette zone s'est faite en englobant précisément les parcelles ou ensembles fonciers occupés par ces équipements, qui souvent forment des îlots spécifiques au sein de la trame urbaine (par leur taille ou leur usage distinct). En isolant ces secteurs dans une zone dédiée, le PLU affirme la pérennité de leur vocation d'utilité publique et peut adapter la réglementation pour tenir compte de leurs particularités fonctionnelles, tout en contrôlant leur impact sur le tissu urbain alentour.

Sur le plan réglementaire, la zone UE prévoit des dispositions garantissant à la fois la fonctionnalité des équipements et leur intégration urbaine. Les usages admis y sont plus larges qu'ailleurs (accueil du public, activités collectives, etc., là où une zone d'habitation classique serait plus restrictive), de façon à permettre l'implantation de divers services d'intérêt général. Néanmoins, les règles d'implantation maintiennent une cohérence avec le tissu avoisinant : ainsi, si un nouvel équipement se construit en zone UE jouxtant des zones d'habitat, il devra généralement respecter un recul significatif des limites séparatives (de l'ordre de 5 m minimum en l'absence d'implantation mitoyenne) de façon à créer une transition douce avec les propriétés riveraines. De même, en façade sur rue, un alignement ou un léger retrait (2 à 6 m) pourra être imposé pour garder l'alignement général de la rue si le contexte l'exige, ou au contraire un recul plus important si l'usage du site le nécessite (parvis, emprises de sécurité…). La hauteur maximale est fixée de manière à rester compatible avec une échelle humaine dans la ville : on la limite à 11 m environ à partir du sol naturel, ce qui correspond à un bâtiment de deux à trois niveaux tout au plus – suffisant pour un équipement public important (p.ex. un gymnase ou un petit immeuble d'administration) sans porter atteinte aux paysages urbains de la commune. Par ailleurs, un minimum de surface perméable de 20 % est exigé sur ces sites, de façon à ce que les grands équipements s'accompagnent d'espaces verts ou d'aménagements paysagers (cours d'école arborées, parkings végétalisés, etc.) participant à la qualité du cadre de vie.

Les dispositions architecturales encouragent la sobriété et la qualité : bien qu'un équipement public puisse afficher une écriture contemporaine, ses façades et toitures devront s'harmoniser avec l'environnement (teintes non criardes, volumétries évitant les « paquets de mur » oppressants, insertion de l'ouvrage dans la trame viaire existante). Les clôtures en bordure d'espace public doivent rester discrètes (haies vives, grillages doublés de haies ou murets bas, ≤1,20 m de haut), assurant l'ouverture de ces sites collectifs sur le quartier.

Globalement, la zone UE permet de sanctuariser les terrains à vocation d'équipement tout en imposant des règles garantissant que le développement de ces infrastructures s'aligne avec les objectifs du PADD : qualité urbaine (par une bonne insertion architecturale, une végétalisation minimale) et mixité fonctionnelle (présence de services dans la trame urbaine sans nuisance pour l'habitat). En favorisant une intégration harmonieuse des écoles, salles polyvalentes et autres équipements, le PLU contribue à un développement urbain équilibré où les services de proximité sont maintenus au cœur de la ville sans compromettre le cadre paysager ni la tranquillité résidentielle.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

f) Zone UY

UY : Zone urbaine à vocation d'activités économiques artisanales et industrielles

La zone UY est destinée aux activités économiques et industrielles de la commune. Elle regroupe les secteurs accueillant des entreprises de production, des ateliers artisanaux, de la logistique, des entrepôts ou des bureaux sans réception de public, ainsi que certains pôles commerciaux existants non intégrés au centre-bourg.

Les espaces classés en UY se caractérisent par un parcellaire de grande taille, un bâti de gabarit plus imposant qu'un habitat traditionnel (bâtiments d'activités, hangars, halles commerciales) et une organisation souvent fonctionnelle (bâtiments implantés en retrait pour permettre des aires de manœuvre, parkings, etc.). Ces zones se situent en périphérie urbaine ou en marge des secteurs résidentiels, formant des pôles distincts dans le paysage urbain.

Le règlement de la zone UY vise à concilier les besoins opérationnels des entreprises et la préservation de la qualité paysagère et urbaine. En termes d'usages, il autorise un éventail d'activités productives adaptées (et interdit l'habitation, incompatible avec d'éventuelles nuisances industrielles).

Les constructions peuvent y adopter des gabarits plus libres que dans les zones d'habitat et mixte : la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 m au point le plus haut, ce qui permet l'édification de volumes importants (entrepôts à grande hauteur, silos, etc.) nécessaires à certaines activités, avec une tolérance pour des superstructures techniques (cheminées, cuves) au-delà de ce gabarit sous réserve qu'elles restent limitées en proportion (≤5 % de l'emprise bâtie). Néanmoins, des limites existent pour éviter des atteintes au paysage : les toitures et façades doivent être traitées de manière sobre et non réfléchissante (par exemple, pas de bardages éblouissants visibles de l'extérieur), et les installations techniques en toiture doivent être dissimulées ou traitées pour ne pas dégrader les vues.

En outre, la zone UY impose une végétalisation minimale de 20 % des parcelles – généralement sous forme de périmètres engazonnés et arborés en marge des terrains – afin d'assurer l'infiltration des eaux et d'adoucir l'insertion des bâtiments industriels dans le paysage. En limite des espaces naturels ou agricoles contigus, il est explicitement requis de planter une haie d'essences locales pour préserver le caractère bocager et atténuer la transition visuelle. De même, les clôtures en bordure de voirie doivent rester intégrées et peu élevées (grillages doublés de haies, ganivelles en bois, etc.), évitant l'effet de murs aveugles le long des routes.

Ces prescriptions réglementaires traduisent les orientations du PADD en faveur d'un développement économique raisonné, respectueux du territoire : la zone UY permet le maintien et l'essor des activités locales (artisanat, pêche,…) en un lieu dédié, tout en limitant les nuisances et les impacts paysagers grâce à un cadre d'implantation strict. Le regroupement des entreprises dans des secteurs définis évite par ailleurs la dispersion des activités ou d'ateliers au sein des zones résidentielles ou naturelles, contribuant à la lisibilité fonctionnelle du plan et à la protection des autres zones.

Ainsi, le zonage UY assure une mixité urbaine équilibrée à l'échelle communale avec des lieux spécifiquement aménagés pour l'artisanat et l'industrie, dotés de règles garantissant la sécurité, l'accessibilité et l'esthétique minimale, en cohérence avec la qualité environnementale recherchée sur Erquy.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

g) Zone UT

UT : Zone urbaine à vocation tourisitique et de loisirs - campings

La zone UT correspond aux espaces à vocation touristique et de loisirs, et plus précisément aux terrains de camping autorisés sur la commune. Il s'agit de sites généralement situés en lisière d'urbanisation, dans la continuité des polarités de l'agglomération et des Hôpitaux, où l'hébergement de plein air est pratiqué (campings, caravaning).

La morphologie de ces espaces est très spécifique : emprises foncières étendues mais faiblement bâties, aménagements principalement de nature réversible (emplacements de tentes ou mobil-homes, voiries internes, blocs sanitaires légers), forte présence de végétation pour l'ombrage et l'agrément, et une intégration recherchée dans le paysage naturel environnant (dunes, boisements, etc.).

Le classement en zone UT isole ces lieux atypiques afin de leur appliquer une réglementation sur mesure, distincte des zones urbaines d'habitat, en insistant sur la maîtrise de leur aménagement et de leur extension. La délimitation recouvre strictement les périmètres des campings existants situés en continuité de l'agglomération et des Hôpitaux et n'autorise pas d'en inclure de nouveaux en dehors de ces assiettes. Ceci garantit que l'urbanisation liée au tourisme de plein air ne s'étendra pas au-delà des sites actuellement destinés à cet usage.

La zone UT fait l'objet de règles visant à préserver le cadre paysager et à limiter l'impact visuel des installations touristiques. Les documents du PLU prévoient que l'aménagement de ces terrains et leurs éventuelles extensions futures seront strictement encadrés : toute évolution devra respecter des principes précis de faible densité et de bonne insertion paysagère. Concrètement, la constructibilité y est réduite au minimum nécessaire à l'accueil du public. Les quelques bâtiments ou installations autorisées (sanitaires, accueils, locaux techniques) doivent observer des gabarits modestes : la hauteur maximale des constructions est fixée à 5 m au faîtage (ou 3 m en cas de toiture-terrasse), et en aucun cas plus de 7 m, quelle que soit la forme de toit. Autrement dit, seuls des édifices d'un niveau bas (rez-de-chaussée) sont envisageables, excluant toute émergence verticale discordante. De plus, chaque nouvelle construction en zone UT doit être accompagnée de plantations d'arbres de haute tige autour d'elle de manière à assurer son insertion paysagère : ce rideau végétal permet de dissimuler ou atténuer les bâtiments dans le paysage et de conserver l'aspect boisé/naturel du camping.

Les prescriptions architecturales exigent par ailleurs une harmonie avec le site : les toitures doivent adopter des formes simples (de préférence à deux pans ou monopente) et des matériaux mats, non réfléchissants, dans des tonalités sobres (gris ardoise, verts ou bruns discrets, bois naturel) – les toitures terrasse ou trop complexes n'étant tolérées qu'à titre très exceptionnel et si leur impact visuel est quasi nul. Les clôtures, si elles existent en périmètre, doivent rester largement ouvertes (ganivelles, grillage avec haie) pour ne pas cloisonner artificiellement le paysage littoral.

Par ces dispositions, le PLU cherche à préserver l'équilibre entre les activités touristiques et la conservation des sites naturels sensibles, notamment sur la crête Nord d'Erquy. La zone UT permet de soutenir l'économie touristique locale en pérennisant les campings existants, tout en assurant que leur évolution ne compromette pas les atouts paysagers d'Erquy. En somme, le zonage UT garantit que les équipements de loisirs de plein air restent intégrés dans le paysage et que le littoral d'Erquy demeure un cadre de qualité pour les usagers comme pour les habitants.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le 05 JAN. 2026
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

h) Zone UP

La zone UP couvre l'espace portuaire d'Erquy, à vocation économique et maritime. Elle est dédiée aux activités liées aux fonctions portuaires – notamment la pêche, la plaisance, le commerce maritime et les services associés (criée, entrepôts à poissons, chantiers navals, capitainerie, etc.). Le port constitue un ensemble à part dans la ville : il s'agit d'un espace ouvert sur la mer, structuré par des quais, bassins et terre-pleins techniques, où les bâtiments présents sont principalement fonctionnels (halles à marée, hangars, ateliers) et bas, disposés en front d'eau ou le long des jetées. Le port d'Erquy s'insère entre le front de mer urbain et le littoral naturel, occupant une place stratégique tant visuellement qu'économiquement. Le zonage UP a été délimité de manière à englober l'intégralité des installations portuaires actuelles et de leurs abords immédiats, y compris sur sa partie maritime, tout en excluant les secteurs adjacents d'habitat ou d'espace public qui relèvent d'autres zonages (UAM ou UA). Cela permet de regrouper sous une même zone cohérente l'ensemble du site portuaire, qui obéit à des logiques d'aménagement spécifiques, et d'y réserver l'usage du sol aux activités maritimes, évitant ainsi les conflits avec d'autres usages urbains.

Le règlement de la zone UP vise prioritairement à pérenniser la vocation portuaire du site tout en encadrant son aménagement pour en préserver l'intérêt patrimonial et paysager. Les usages admis y sont restreints aux seules activités en lien direct avec le fonctionnement du port. Par exemple, certaines activités commerciales ou de services ne sont tolérées qu'"à condition" qu'elles soient directement liées à la vocation maritime (vente de produits de la mer en circuit court, équipements nautiques, etc.). Toute destination étrangère à la fonction portuaire (habitations, commerce de détail classique hors pêche, etc.) est prohibée, afin de ne pas compromettre l'espace disponible pour les professionnels de la mer et de maintenir la cohérence d'ensemble. Sur le plan des volumes bâtis, la zone UP ne fixe pas un gabarit chiffré unique, mais prévoit des exigences qualitatives fortes : les nouvelles constructions ou installations autorisées ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels, ni obstruer les perspectives monumentales ou emblématiques du port. Cela implique concrètement de limiter la hauteur et l'emprise des ouvrages de manière à préserver les vues sur le large et sur les éventuels édifices remarquables (par exemple, veiller à ne pas occulter la silhouette d'un édifice religieux ou d'une falaise pittoresque visible depuis le port). En pratique, le bâti portuaire restera de faible hauteur (souvent un niveau, rarement deux) et de volumétrie simple, en accord avec l'échelle humaine du front de mer. Le règlement impose par ailleurs une attention particulière à l'insertion architecturale : bien que purement fonctionnels, les bâtiments portuaires doivent présenter un aspect compatible avec le site (couleurs sobres, matériaux résistants aux embruns mais non discordants visuellement, évitement des toitures ou bardages trop brillants, etc.). Les aménagements publics (quais, parkings) doivent également intégrer des traitements paysagers dès que possible, afin que le port s'articule agréablement avec le reste du rivage urbain. Les clôtures ou barrières nécessaires sur le port (zones de stockage, sécurité) doivent rester les plus transparentes possible ou être doublées de dispositifs végétalisés pour ne pas cloisonner la vue du plan d'eau.

En somme, la zone UP offre un cadre réglementaire stable pour le développement des infrastructures portuaires tout en s'assurant que celui-ci se fasse dans le respect de la qualité paysagère et urbaine du front de mer. Ce faisant, elle répond aux orientations du PADD qui visent à valoriser l'économie locale (ici la filière pêche et la plaisance) sans sacrifier l'attractivité du cadre de vie. La protection des perspectives littorales et du patrimoine maritime est un élément clef : le port d'Erquy est un marqueur identitaire fort de la commune, et son maintien comme espace vivant, accessible et esthétiquement intégré est rendu possible par les règles de la zone UP.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

i) Zone UAM

UAM : Zone urbaine dense couverte par le SPR - Front de mer à vocation publique

La zone UAM constitue un cas particulier de zone urbaine dense située en front de mer à vocation publique. Elle s'étend sur les secteurs littoraux au contact direct du centre-bourg qui jouent un rôle d'interface entre la ville et la mer, et qui sont dédiés principalement aux usages publics et collectifs (promenades, esplanades, plage urbaine, places littorales…). Typiquement, cela inclut les portions du rivage aménagées en continuité du centre-ville, où aucune construction privée n'existe ni n'est envisagée, mais où se concentrent des aménagements structurants pour la commune (par exemple le boulevard du front de mer, des parkings littoraux intégrés, etc.).

La zone UAM se caractérise par un espace ouvert, non bâti ou très faiblement bâti, offrant des vues dégagées sur le paysage marin et servant de lieu de détente, de promenade et d'animation pour la population. Sa délimitation recouvre les emprises du domaine public maritime ou communal en bord de mer qui jouxtent immédiatement le tissu urbain dense (zone UA), là où le maintien d'une ouverture paysagère est essentiel à la fois pour la mise en valeur du site et pour la convivialité du bourg. En classant ces espaces en UAM, la commune reconnaît leur statut singulier et entend verrouiller leur vocation publique et leur préservation, évitant qu'ils ne basculent dans un usage privatif ou bâti inconsidéré.

Du fait de cette vocation très spécifique, le règlement de la zone UAM est particulièrement restrictif quant aux droits à construire. Aucun projet de construction privée n'y est autorisé : le règlement écrit n'édicte d'ailleurs pas de gabarit constructible, signifiant que la constructibilité y est nulle (hors aménagements publics). Seuls sont admis, sous conditions strictes, les aménagements légers liés à l'utilisation publique du front de mer. Par exemple, il est possible de réaliser des cheminements piétons ou des pistes cyclables, d'installer du mobilier urbain (bancs, éclairage), des dispositifs de mise en valeur paysagère, ou encore des ouvrages nécessaires à la protection du littoral (ouvrages de défense contre la mer, restauration de digue).

De même, des équipements temporaires ou démontables destinés à l'animation et à l'accueil du public peuvent être tolérés de façon ponctuelle – stands saisonniers, kiosques d'information touristique, structures événementielles – à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ouvert et paysager du site et qu'ils restent réversibles. Enfin, les seuls aménagements plus lourds envisageables concernent la gestion des circulations et du stationnement liés au bord de mer, mais là encore avec l'exigence qu'ils demeurent compatibles avec la vocation publique du lieu et n'interrompent pas les continuités visuelles paysagères le long du littoral. Ainsi, toute transformation de ces espaces devra conserver le front de mer comme un espace largement ouvert, paysager et accessible.

En résumé, la zone UAM sanctuarise le lien visuel et fonctionnel entre le bourg et le littoral : elle empêche toute construction inappropriée de venir fermer le front de mer, tout en permettant à la commune d'y mener les aménagements publics nécessaires à la mise en valeur du site et à l'accueil du public. Ce choix de zonage répond aux objectifs du PADD en termes de qualité urbaine et paysagère, ainsi qu'à l'orientation qui vise à favoriser la requalification du Boulevard de la Mer : il consacre le front de mer comme un atout identitaire majeur d'Erquy, espace de vie et de promenade pour les habitants et visiteurs, contribuant à l'attractivité du centre-bourg.

Enfin, il est à noter qu'une large partie de la zone se situe en zone rouge au PPRi-sm, notamment concernée par le risque lié aux vagues et aux paquets de mer.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

j) Récapitulatif de l'évolution des zones U par rapport au PLU en vigueur

PLU en vigueur	Projet de révision du PLU *(évolutions majoritaires hors cas par cas)*
▪ Zone UA ✗ (sous secteurs)	▪ Zone UA
▪ Certains secteurs 1AU, UA UB, UC	→ Zone UO (nouvelle zone)
▪ Zone UB	▪ Zone UB
✗ Zone UC	→ Zone UB
▪ Zone UD	▪ Zone UD
▪ Zone UE	▪ Zone UE
▪ Zone UY	▪ Zone UY
✗ Zone UYc	→ Zone UY
▪ Zone UP1	→ Zone UP
✗ Zone UP2	→ Zone UAM (nouvelle zone)
✗ Zone Utc (camping)	▪ Zone UT (agglomération, village) → Zone NT (espace diffus)
✗ Zone Utcl (habitat léger)	→ Zone UNF

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

2. Les zones urbaines diffuses

a) Principes généraux

Les zones urbaines diffuses regroupent des secteurs qui présentent, de manière localisée, des caractéristiques d'espaces déjà urbanisés – présence d'un bâti existant, occupation humaine établie, trames bâties ponctuellement continues – tout en demeurant structurellement distincts d'un tissu urbain constitué. Leur morphologie se caractérise par une densité faible à modérée, une organisation bâtie hétérogène, des implantations discontinues, et l'absence d'une véritable centralité fonctionnelle ou d'un maillage viaire structurant. Ces ensembles bâtis ne s'inscrivent pas dans une logique de quartier achevé : ils sont souvent isolés, enclavés, et en liaison lâche avec le tissu urbain principal. Ils prennent place au sein de contextes littoraux naturels et paysagers, ou dans des environnements ruraux ou mixtes, où la présence du bâti reste imbriquée dans un cadre dominé par les espaces ouverts, les trames végétales et les continuités paysagères. La qualification de zones urbaines diffuses permet ainsi de reconnaître objectivement l'urbanisation existante sans en déduire une capacité d'évolution comparable à celle d'un secteur urbain structuré, et de définir un cadre d'encadrement adapté à ces tissus atypiques caractérisés par leur hétérogénéité, leur discontinuité et leur inscription dans des milieux sensibles.

b) Zone UN

UN : Zone urbaine diffuse en contexte littoral naturel et paysager

La zone UN correspond à des secteurs à dominante résidentielle souvent isolés, enclavés, et en liaison lâche avec le tissu urbain principal. Ces ensembles bâtis présentent une typo-morphologie relativement compacte mais non linéaire : les habitations sont rapprochées tout en n'étant pas alignées en fronts bâtis continus le long des voies. Le bâti y est plus lâche que dans les zones UB du bourg centre, avec davantage d'espaces ouverts (jardins, haies, interstices) entre les constructions. On y trouve ponctuellement des lotissements pavillonnaires récents insérés dans un habitat plus ancien et dispersé. Cette configuration traduit une structuration urbaine incomplète : les voies de desserte sont souvent locales et sinueuses, et le quartier ne dispose pas toujours de l'ensemble des réseaux publics (assainissement collectif, etc.), ce qui le distingue d'un secteur urbain aggloméré au sens strict. La délimitation du zonage a été arrêtée en suivant la limite de l'enveloppe bâtie existante, c'est-à-dire en s'appuyant sur la dernière construction urbanisée. Le tracé des zones UN tient compte des discontinuités du tissu urbain : dès que les constructions deviennent clairsemées ou inexistantes, la zone s'arrête afin de ne pas inclure d'espaces non bâtis significatifs. Ce choix garantit le respect des continuités écologiques et paysagères littorales en évitant d'étendre le périmètre urbain diffus sur des secteurs sensibles (vallons, bosquets ou vues vers le littoral).

La zone UN est soumise à une réglementation spécifique, motivée par sa situation de secteur d'urbanisation diffuse en commune littorale. Aucun potentiel d'extension significative de l'urbanisation n'y est ouvert, conformément aux exigences de la loi Littoral. En effet, l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme rappelle que l'urbanisation nouvelle en zone littorale ne peut se réaliser qu'en continuité des agglomérations et villages existants. Or, les secteurs classés en UN ne sont pas reconnus comme agglomération ou village par le SCoT en vigueur, en raison de leur densité et de leur structuration insuffisante. Ce sont des « espaces diffus » au sens de la loi Littoral, dans lesquels aucune construction nouvelle ne peut être autorisée, même en continuité d'habitations existantes, faute d'un nombre et d'une densité de constructions significatifs. Le PADD traduit localement cette obligation :

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

« Les secteurs à caractéristique urbaine n'intégrant pas le maillage territorial défini présenteront ainsi un caractère d'inconstructibilité au titre de l'inscription dans un cadre naturel et paysager à proximité du littoral, et ne relèvent pas des polarités reconnues par le présent projet comme répondant aux exigences de la loi Littoral et du SCOT du Pays de Saint-Brieuc en matière de continuité et de densité, pourront permettre une évolution du bâti sans y autoriser le comblement des dents creuses et pour autant que les couloirs écologiques seront sauvegardés. »

Le règlement de la zone UN a pour vocation de stabiliser l'organisation actuelle du bâti tout en permettant l'entretien et l'adaptation mesurée des constructions existantes. Les évolutions autorisées relèvent exclusivement d'interventions modérées et proportionnées, limitées à l'intérieur des parcelles déjà bâties. Elles visent principalement à améliorer la qualité d'usage des logements ou à assurer la pérennité du bâti, sans modifier l'emprise urbaine du secteur ni en transformer la morphologie. À ce titre, seules des extensions ou annexes de gabarit réduit peuvent être admises, dès lors qu'elles s'inscrivent dans la continuité de la construction existante et qu'elles préservent la cohérence architecturale et paysagère du quartier.

À l'inverse, toute opération susceptible de créer une augmentation notable du nombre de constructions, d'introduire une nouvelle trame viaire ou de générer un changement d'échelle du tissu — notamment les lotissements ou projets de densification significative — n'est pas envisagée dans cette zone. Cette orientation permet de maintenir la forme urbaine spécifique de ces secteurs, caractérisés par une densité modérée et un rapport étroit aux espaces ouverts environnants.

Compte tenu de leur insertion dans un environnement littoral et paysager de qualité, les projets feront l'objet d'une attention particulière quant à leur insertion architecturale et paysagère, afin de garantir la conservation des équilibres visuels et de la qualité du site. Cette approche assure une évolution maîtrisée du secteur, respectueuse de ses caractéristiques morphologiques et de son cadre environnant.

c) Zone UNF

UNF : Zone urbaine diffuse, figée en contexte littoral naturel et paysager

La zone UNF recouvre des espaces très particuliers du territoire d'Erquy, majoritairement occupés par des Habitations Légères de Loisirs (HLL), des cabanes à usage saisonnier, et d'autres constructions qui ne sont pas assimilés à des maisons individuelles typique d'Erquy que ce soit dans leur forme ou dans leurs dimensions.

Ces secteurs présentent à première vue une certaine cohérence d'ensemble – on y discerne un groupement de constructions légères ou de faible dimension formant des quasi-« quartier » – mais ils ne sont pas comparables à des quartiers résidentiels traditionnels. En effet, la nature des constructions (chalets en bois, mobil-homes, cabanons souvent auto-construits) et parfois l'absence d'infrastructures urbaines complètes (voies standard, réseaux d'eau potable et d'assainissement, équipements publics, etc.) les apparentent davantage à des implantations de loisirs précaires qu'à de véritables zones urbaines.

D'un point de vue typo-morphologique, la densité apparente peut être élevée localement (plusieurs bâtisses proches les unes des autres), mais la structuration reste informelle : implantations et retraits souvent aléatoires. L'occupation de ces secteurs par des installations légères s'est développée progressivement au fil du temps, en dehors d'une logique d'urbanisation planifiée et structurée.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Ces ensembles se trouvent par ailleurs insérés dans des sites écologiquement et paysagèrement majeurs de la commune. On peut citer notamment la vallée du Denis, la grève de Saint-Michel, la crête littorale nord, ou le vallon du Lormet, qui sont des sites d'une grande richesse naturelle (présence d'habitats littoraux remarquables et d'espèces protégées) et d'une valeur paysagère reconnue. Par exemple, le Cap d'Erquy fait partie du réseau Natura 2000 et constitue, avec le Cap Fréhel voisin, un continuum d'habitats littoraux exceptionnels à préserver.

Aujourd'hui, face aux enjeux de préservation du cadre littoral et à la nécessité de maîtriser l'évolution de secteurs particulièrement sensibles, la commune, en cohérence avec les orientations du PADD, a fait le choix de structurer un zonage UNF spécifiquement dédié à ces espaces. Ce zonage permet de circonscrire l'état existant et d'encadrer strictement toute intervention, en limitant l'urbanisation ainsi que l'augmentation du nombre ou de l'emprise des HLL, cabanes et constructions légères présentes. Il offre un cadre réglementaire adapté pour préserver l'équilibre morphologique et paysager de ces secteurs, tout en garantissant une gestion maîtrisée de leur évolution.

En d'autres termes, le zonage UNF a été créé non pour ouvrir des droits à construire, mais au contraire pour figer l'existant dans un cadre réglementaire approprié. Il s'agit d'une mesure conservatoire, rendue nécessaire par la sensibilité extrême du cadre littoral environnant : les zones en question jouxtent des milieux dunaires, des landes côtières, des espaces boisés classés ou des pentes de falaises qui supporteraient très mal une urbanisation accrue. Par ce zonage, la commune reconnaît l'existence de ces groupements d'habitations légères tout en affirmant qu'ils ne constituent pas des zones où la poursuite de l'urbanisation est soutenable.

Le règlement de la zone UNF vise à adapter les possibilités d'évolution du bâti aux caractéristiques propres de ces secteurs, occupés majoritairement par des habitations légères de loisirs, cabanes et constructions de nature temporaire. Ces ensembles présentent une morphologie singulière, marquée par l'absence de bâti en dur majoritaire, par la présence d'installations légères faiblement viabilisées et par une organisation interne qui ne relève ni d'un quartier résidentiel structuré ni d'un tissu urbain permanent.

Dans ce contexte, les règles applicables ont été conçues pour maintenir l'équilibre actuel de ces secteurs, fondé sur un usage saisonnier et sur des constructions légères, sans modifier leur emprise ni leur niveau d'équipement. Les interventions autorisées relèvent ainsi de l'entretien, de la réparation ou de la mise en sécurité des installations existantes, sans augmentation d'emprise au sol, sans création de nouvelles constructions et sans transformation de leur nature. Les extensions, annexes ou reconstructions en dur ne sont pas prévues, afin de préserver la physionomie spécifique de ces sites et d'éviter toute évolution vers un bâti pérenne incompatible avec leur vocation initiale.

Ce cadre réglementaire permet également d'assurer la cohérence entre la nature des constructions existantes et leur environnement immédiat, composé d'espaces naturels, littoraux ou paysagers de grande qualité. La limitation stricte des possibilités de construction ou de remplacement contribue à éviter une intensification des usages ou une modification du paysage, et garantit le maintien d'une occupation légère intégrée dans son milieu.

Le zonage UNF constitue ainsi un outil de gestion adapté à des secteurs atypiques, dont l'évolution doit rester maîtrisée et proportionnée au regard de leurs caractéristiques bâties et de leur insertion dans un environnement sensible. Il permet d'encadrer ces espaces de manière claire et stable, en reconnaissant leur configuration actuelle tout en en préservant les équilibres morphologiques, paysagers et fonctionnels.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

d) Zone UNM

UNM : Zone urbaine diffuse en contexte rural et mixte

La zone UNM identifie un secteur mixte à caractère mixte inséré milieu rural à la Couture, caractérisé par la présence conjointe d'habitations et d'activités économiques le long d'une voie de circulation structurante. Il s'agit en pratique d'un petit noyau d'urbanisation organisé autour de la route départementale centrale. Historiquement, ce hameau a évolué en intégrant des activités génératrices de trafic et de stationnement (par exemple : atelier artisanal, commerce de proximité, garage, etc.) au milieu d'un habitat rural traditionnel (maisons en pierre, fermes rénovées). Cette coexistence crée une couture urbaine particulière : les bâtiments d'activité, souvent implantés en bord de route pour la visibilité et l'accès, jouxtent des logements anciens plus en retrait ou groupés en cour. La lecture urbaine révèle un tissu moins homogène qu'en zone strictement résidentielle. Le linéaire bâti le long de la voie n'est pas continu : des discontinuités existent (parkings, jardins, terrains non bâtis) entre les constructions, reflétant l'adaptation progressive du lieu aux besoins économiques. La compacité de ce noyau est modérée – il y a une concentration relative de bâtiments autour de l'axe routier, mais sans front bâti ininterrompu. Ce statut intermédiaire (ni simple quartier résidentiel, ni zone d'activité formelle) a motivé la création d'un zonage spécifique UNM pour ce secteur.

La délimitation de la zone UNM s'est appuyée sur l'inclusion de l'ensemble des parcelles bâties ou occupées par une fonction urbaine le long de la voie structurante, et exclusion des terrains attenants restés agricoles ou composé de hangars. Autrement dit, la zone a été ciselée au plus près du bâti existant, afin de n'intégrer que le périmètre déjà urbanisé. Les évolutions autorisées sont limitées à des interventions de portée mesurée, réalisées à l'intérieur du tissu bâti existant. Elles concernent principalement :

- des extensions modestes de constructions d'habitation ou d'activité, destinées à améliorer l'usage ou l'adaptation des bâtiments existants ;
- des ajustements liés au fonctionnement des activités présentes, lorsque ceux-ci restent compatibles avec le gabarit du bâti rural et n'affectent pas l'organisation du site;
- d'éventuels changements de destination, uniquement lorsqu'ils se font dans des bâtiments existants et qu'ils s'inscrivent dans l'échelle du hameau.

Ces possibilités sont justifiées par la présence d'un bâti déjà constitué, mais de taille limitée et sans capacité d'accueil supplémentaire. À l'inverse, ne sont pas autorisés :

- les constructions nouvelles créant un bâtiment autonome ;
- les extensions d'ampleur susceptibles d'introduire une rupture d'échelle ;
- les opérations de type lotissement ou toute création de trame viaire nouvelle ;
- l'extension de l'urbanisation.

Enfin, le règlement prévoit des prescriptions qualitatives (volumétrie, matériaux, traitement des abords) afin d'assurer une bonne intégration des projets dans un cadre déjà marqué par des constructions variées, mais de gabarit modeste.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

3. Les zones à urbaniser

- 1AUO : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- 1AUE : Zone à urbaniser à vocation principale d'équipements
- 1AUY : Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques artisanales et industrielles
- 2AUY : Zone à urbaniser - à long terme - à vocation principale d'activités économiques artisanales et industrielles

Les zones à urbaniser (AU) du présent PLU ont pour fonction de porter la projection de l'urbanisation future sur des secteurs déjà identifiés comme potentiels d'extension, sans ouvrir de nouveaux fronts urbains. Elles constituent des réserves d'urbanisation maîtrisées, dont la mise en œuvre est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble ou à un schéma d'aménagement compatible avec les OAP et le PADD.

Sur le plan réglementaire, les zones 1AU renvoient directement au règlement de la zone urbaine dont elles reprennent la vocation : ainsi, les secteurs 1AUO sont régis par les dispositions de la zone UO, les 1AUE par celles de la zone UE, les 1AUY par celles de la zone UY, éventuellement complétées par les prescriptions du SPR lorsqu'il est présent. À l'inverse, les zones 2AU, réputées gelées à long terme, restent régies par défaut par les règles de la zone A (le cas échéant AL en espace proche du rivage) tant qu'une procédure d'évolution du PLU n'a pas formellement acté leur ouverture à l'urbanisation.

Enfin, par rapport au PLU en vigueur, le présent PLU révisé ne crée aucune nouvelle zone AU sur des secteurs aujourd'hui agricoles ou naturels : il se limite à reprendre et encadrer les emprises AU existantes (et, le cas échéant, d'anciennes zones U déjà urbanisées ou enclavées) sans extension supplémentaire sur des espaces non artificialisés, conformément aux objectifs de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation nouvelle.

4. Les zones agricoles

a) Déclinaison des différentes zones

A : Zone agricole générale

Les zones A couvrent les espaces à dominante agricole de la commune – terres cultivées, prairies d'élevage, etc. – qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison de leur valeur agronomique et paysagère. Le PLU d'Erquy, en cohérence avec le PADD, vise la préservation stricte du foncier agricole : la consommation de ces espaces par l'habitat ou d'autres usages non agricoles doit rester l'exception. Les règles de la zone agricoles sont donc restrictives quant aux constructions admises, et celles-ci doivent, le cas échéant, s'insérer au mieux dans le paysage rural.

AL : Zone agricole littorale

Les zones AL s'adossent aux mêmes principes, mais, leur situation à l'intérieur des espaces proches du rivage, leur confère un contexte littoral et paysager plus restrictif. Ainsi, elles ne permettent pas la construction de nouvelles structures agricoles contrairement aux zones A. Malgré l'absence de constructions neuves, les extensions pour l'agriculture ou l'habitat sont néanmoins admises.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

AY : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)

Concernant les zones AY : Voir chapitre III. G. STECAL

Ae : Zone agricole avec équipement de secours

La zone Ae est assortie d'une fonction d'occupation secondaire à caractère exceptionnel, liée à la nécessité pour la commune de disposer d'une aire d'atterrissage nocturne destinée aux hélicoptères de secours. Si la vocation agricole demeure prépondérante, ce zonage institue un régime restrictif visant à verrouiller toute nouvelle possibilité de construction. Il autorise toutefois, à titre strictement fonctionnel, l'implantation de mâts d'éclairage requis pour les opérations d'hélitreuillage et d'atterrissage.

b) Limitation des constructions aux besoins agricoles

Le règlement n'autorise en zone A que les constructions indispensables à l'activité agricole : bâtiments d'exploitation, hangars de stockage de matériel ou de récoltes, éventuellement serres, et quelques annexes techniques. Toute autre destination (habitation nouvelle, commerce, équipement non lié à l'agriculture) est prohibée, à l'exception de rares projets d'intérêt collectif pouvant être déclarés compatibles. Cette restriction drastique est justifiée par l'orientation du PADD de faire de la consommation d'espaces agricoles "l'exception et non la règle" sur la période du PLU. En sanctuarisant ainsi le foncier agricole, le PLU contribue à l'autosuffisance alimentaire locale et maintient les paysages ouverts. Par exemple, une ferme en activité pourra construire une étable ou un silo si nécessaire, mais il est exclu de lotir des champs pour du logement. Même les agrandissements de bâtiments agricoles existants sont encadrés (certaines zones A spécifiques, comme la zone AY, autorisent au maximum une extension de +30% de l'emprise pour des bâtiments d'activité économique existants, pas plus). L'objectif est d'éviter la dissémination de constructions qui grignoteraient les terres cultivables et rompraient les coupures d'urbanisation. Ce choix de protection est en parfaite adéquation avec le PADD et les lois récentes (objectif ZAN – Zéro Artificialisation Nette) qui commandent de stopper l'étalement urbain sur les terres agricoles

c) Hauteur et volumétrie

Les bâtiments agricoles autorisés, bien que parfois volumineux (ex : hangars), doivent adopter une hauteur et une volumétrie compatibles avec le paysage rural. Le PLU ne fixe pas une hauteur chiffrée uniforme pour les constructions agricoles, car cela dépend de la fonction (un silo peut dépasser 6 m, un hangar à foin également). Néanmoins, il impose que ces bâtiments ne portent pas atteinte au caractère visuel des lieux. Ainsi, en zone agricole littorale (dite zone AL sur Erquy), toute construction doit rester sous une forme de toiture particulièrement discrète, épousant la topographie et l'horizon sans créer de rupture d'échelle ni masquer les vues remarquables. Autrement dit, même un hangar agricole en bord de mer devra se fondre au maximum dans le profil du relief, pour ne pas dénaturer le panorama côtier. De manière générale, le gabarit des constructions agricoles est atténué par des prescriptions d'implantation (éloignement des crêtes, adossement à des haies ou boisements existants, etc.) afin qu'elles s'intègrent. Le PADD insiste sur la protection des paysages et des espaces naturels de qualité : en restreignant la hauteur et l'implantation des rares constructions autorisées en zone A, le PLU assure que l'ouverture paysagère et la quiétude de la campagne d'Erquy soient maintenues.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

d) *Implantation et insertion paysagère*

Le règlement de la zone A comporte également des exigences d'implantation des bâtiments agricoles visant à minimiser leur impact. Il est généralement demandé de regrouper les nouvelles installations avec l'existant (par exemple, étendre l'exploitation à proximité immédiate de la ferme actuelle plutôt qu'en plein champ isolé). De plus, les constructions doivent respecter des reculs importants par rapport aux voies et aux limites lorsque c'est nécessaire pour des raisons d'hygiène ou de sécurité (distance vis-à-vis des routes pour les bâtiments d'élevage, par exemple). En termes paysagers, le PLU encourage fortement la végétalisation autour des bâtiments agricoles neufs : maintien des talus bocagers, plantation d'arbres ou haies d'écran pour mieux intégrer les grandes façades agricoles dans le décor. Par ailleurs, toute construction en zone A située à proximité du littoral ou d'un site sensible est examinée avec attention quant à son insertion visuelle. L'autorisation sera conditionnée à l'absence d'atteinte aux paysages : dans ce cadre, le règlement peut exiger une étude paysagère préalable démontrant que le projet se fond dans son environnement (choix de teintes sobres pour les bardages, toiture à faible brillance, profil bas, etc.). Ces précautions correspondent aux orientations du PADD visant à préserver les grands paysages naturels et agricoles : les zones A d'Erquy forment en effet d'importantes coupures d'urbanisation entre les pôles bâtis, qu'il convient de garder ouvertes et qualitatives.

e) *Toitures et façades*

Même si l'architecture n'est pas le facteur premier en zone agricole (la fonction prime souvent sur la forme), le PLU inclut quelques règles garantissant une sobriété visuelle des bâtiments. En zone AL (agricole littorale) notamment, les toitures doivent éviter tout matériau réfléchissant ou coloris vif : sont encouragés les toits en fibrociment teinté sombre, les tuiles vieillies ou ardoises, ou encore les bardages bois grisé, plutôt que des tôles claires. Le règlement précise que les couvertures doivent présenter un aspect mat ou satiné, dans des teintes sobres et neutres (gris, brun, terre) ; les toitures métalliques brillantes ou les membranes bitumineuses apparentes sont interdites. De plus, si de grands pans de bardage sont nécessaires (hangar), ils devront être de ton neutre et éventuellement végétalisés en partie basse pour casser leur monotonie. Ces mesures, modestes en apparence, contribuent à une meilleure intégration des constructions agricoles dans le site. Par exemple, un bâtiment d'élevage peint en vert sombre se fondra dans le bocage bien mieux qu'un hangar blanc. Le PADD valorise la qualité paysagère même dans les zones productives : en imposant aux agriculteurs de soigner un minimum l'aspect extérieur de leurs installations, le PLU concilie le maintien de l'activité agricole et la préservation du cadre de vie des autres habitants (voisins, promeneurs…).

En conclusion, la zone A du PLU d'Erquy vise à pérenniser l'usage agricole des sols et à empêcher toute urbanisation diffuse, conformément aux objectifs de modération foncière du PADD et aux obligations légales (Loi Littoral, Climat et Résilience). Les rares constructions nécessaires aux agriculteurs sont permises, mais dans des conditions strictes de hauteur, d'implantation et d'aspect, afin qu'elles ne compromettent ni la rentabilité des terres, ni la beauté des paysages ruraux (landes, champs ouverts, vallons). Ce faisant, le PLU contribue aussi à la gestion des risques naturels : en conservant les zones agricoles non bâties, on préserve des espaces de ruissellement pour les eaux pluviales (limitation du risque d'inondation) et on évite d'implanter des habitations dans des secteurs potentiellement exposés (fonds de vallées humides, etc.), ce qui rejoint l'orientation du PADD de se prémunir des risques d'inondation.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

5. Les zones naturelles

a) *Zone N*

N : Zone naturelle générale

La zone N regroupe les espaces naturels de la commune qui ne relèvent pas de la qualification d'« espaces remarquables » au sens littoral (NL), mais qui appellent néanmoins une protection renforcée en raison de leurs caractéristiques paysagères, patrimoniales, forestières ou écologiques locales. Elle se distingue également des zones agricoles (A), dans la mesure où les terrains classés en N présentent avant tout un intérêt paysager ou écologique plus qu'agricole.

Le classement en zone N répond à plusieurs objectifs :

- préserver des paysages structurants en arrière du littoral, qui participent à la qualité visuelle du cadre de vie sans pour autant relever du statut d'espace remarquable au sens de la loi Littoral ;
- protéger des boisements, vallons et lisières forestières dont la valeur réside autant dans leur rôle paysager que dans leurs fonctions écologiques locales ;
- encadrer la présence ponctuelle de constructions isolées ou d'équipements anciens, en permettant uniquement leur entretien, leur réhabilitation ou une extension limitée, dans des conditions strictes garantissant la non-dégradation des milieux environnants ;
- maintenir la cohérence des coupures d'urbanisation entre les espaces bâtis, là où la vocation agricole n'est pas déterminante mais où la préservation du paysage et du cadre naturel prime.

La zone N recouvre principalement :

- la vallée de l'Islet, dont le vallon boisé et humide structure le paysage rétro-littoral et joue un rôle écologique local ;
- les abords du château de Bienassis, dont le parc boisé et les perspectives visuelles justifient une protection paysagère forte ;
- les franges nord et ouest du village des Hôpitaux, qui assurent une transition lisible entre le tissu bâti et les espaces naturels et agricoles ;
- le vallon du Vaubourdonné, dont la partie amont du bois de la Cave présente une valeur paysagère et écologique avérée.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

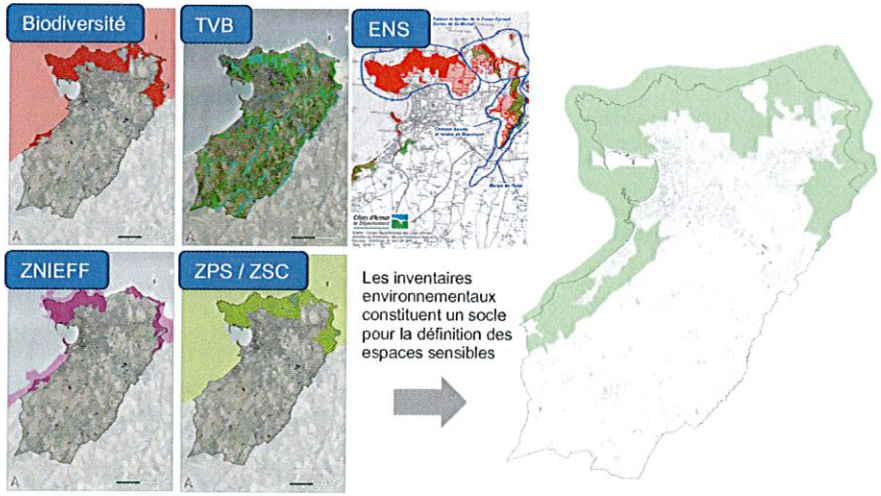
b) Zone NL

NL : Zone naturelle littorale remarquable

La commune dispose d'un patrimoine naturel et paysager exceptionnel qui participe à la qualité de son cadre de vie et à son attractivité. Le zonage NL traduit, à l'échelle du PLU, l'exigence de préservation des espaces remarquables littoraux tels que définis par l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme. Ces espaces se distinguent par la richesse de leurs milieux écologiques, la diversité de leurs paysages et leur rôle structurant dans les équilibres naturels et écologiques du territoire.

La délimitation retenue repose sur une démarche volontairement cumulative et protectrice. Le zonage NL issu du précédent PLU a été intégralement maintenu, car les caractéristiques qui avaient conduit à sa reconnaissance demeurent pertinentes : vallons humides et zones de sources, landes littorales, caps et falaises, boisements côtiers et rétro-littoraux. Ces espaces forment un maillage écologique et paysager qui n'a rien perdu de sa valeur ; au contraire, il se trouve renforcé par la montée des enjeux liés au changement climatique et à l'érosion côtière.

À ce socle existant viennent s'ajouter les secteurs nouvellement identifiés comme Espaces Naturels Sensibles par le Département. Leur intégration permet de mettre à jour la connaissance des milieux, de prendre en compte l'évolution des inventaires naturalistes et de renforcer la cohérence écologique de la commune. Ces ajouts concernent notamment la coupure d'urbanisation entre le bourg et le village des Hôpitaux pour son rôle de corridor écologique majeur, ainsi que les abords de la vallée Denis pour la valeur écologique et paysagère de ses boisements confrontés à la proximité du village des Hôpitaux.



Sur l'ensemble de la côte Nord allant du port d'Erquy à l'Islet, le zonage NL s'appuie sur un faisceau d'arguments convergents : la présence cumulée de réservoirs de biodiversité, de zones de protection spéciale (ZPS), de ZNIEFF de type I et II, Natura 2000, et la trame verte et bleue particulièrement active dans les vallons. Ces secteurs sont également

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

largement couverts par des Espaces Naturels Sensibles départementaux, auxquels s'ajoutent de nombreux boisements protégés qui assurent des continuités écologiques tout en portant de fortes qualités paysagères avec des vues ouvertes vers la mer.

Sur les hauteurs dominant les plages de Caroual et de Saint-Pabu, si des réservoirs de biodiversité sont également présents, c'est surtout la morphologie du relief qui fonde le classement en NL. Les versants dégagent des covisibilités significatives et identitaires sur la baie de Saint-Brieuc, offrant des paysages ouverts de grande qualité et une forte visibilité. Ces caractéristiques paysagères, en particulier sur les hauteurs de Caroual, constituent un élément majeur de l'identité littorale et justifient pleinement le maintien et le renforcement du zonage NL.

Le maintien intégral des anciens zonages NL et l'intégration des compléments identifiés comme Espaces Naturels Sensibles assurent la continuité de la protection et évitent toute rupture dans les corridors écologiques. Ils garantissent également la lisibilité de la politique de préservation et une traduction claire des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui place la protection des richesses environnementales comme socle préalable à l'accueil de la population et au développement urbain.

Ainsi défini, le zonage NL contribue à plusieurs objectifs :

- préserver les réservoirs de biodiversité et la fonctionnalité de la trame verte et bleue ;
- maintenir la qualité des grands paysages littoraux et rétro-littoraux ;
- protéger les ressources en eau par la sauvegarde des zones humides et des vallons d'écoulement ;
- assurer la cohérence du PLU avec les orientations du SCOT en matière de préservation des espaces remarquables.

Cette logique générale s'applique toutefois avec des nuances locales, afin de tenir compte des caractéristiques réelles de certains sites. À la pointe du Champ du Port, la présence du petit port et de son aire de stationnement, intégrés de longue date au fonctionnement du secteur, a conduit à maintenir un zonage en N sur l'emprise du stationnement. Ce choix n'ouvre aucune perspective d'urbanisation nouvelle : il vise uniquement à encadrer un usage existant limité et indispensable, tout en maintenant un zonage NL sur les espaces naturels environnants. De la même manière, la Villa Roseval et son parc arboré constituent un repère identitaire fort sur le front littoral, reconnu pour son intérêt architectural et paysager. Le zonage N a donc été conservé afin de préserver ce caractère patrimonial.

À l'inverse, le site de Roz Ar Mor illustre la nécessité d'un renforcement. Implanté en face du rivage et perceptible depuis l'estran, les dunes et les points hauts du littoral, ce site se caractérise par une très forte sensibilité paysagère et littorale. Son exposition directe aux dynamiques du recul du trait de côte renforce la nécessité d'un encadrement strict. Le choix d'un classement en zone NL traduit ici un parti d'aménagement clair : préserver le caractère naturel et littoral du secteur et garantir la continuité paysagère de la frange côtière.

Ces exemples illustrent la même logique d'ensemble : adapter le zonage aux caractéristiques objectives et avérées de chaque site. D'un côté, il s'agit d'encadrer des usages existants indispensables et de préserver un patrimoine bâti remarquable (Champ du Port, Villa Roseval). De l'autre, il convient de renforcer la protection lorsque la sensibilité paysagère et littorale est particulièrement élevée, en proximité immédiate du rivage (Roz Ar Mor).

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

c) Zone NT

NT : Zone naturelle à vocation d'accueil d'aires naturelles de camping

La zone NT correspond à des secteurs naturels caractérisés par un environnement sensible — souvent en lisière de milieux ouverts ou de franges bocagères — dans lesquels l'accueil d'aires naturelles de camping constitue l'unique forme d'occupation du sol compatible avec la préservation du site. Le classement vise à maintenir une vocation récréative extensive, fondée sur des installations légères et réversibles, tout en évitant toute artificialisation pérenne. Cette zone contribue ainsi à organiser l'accueil touristique dans des espaces maîtrisés, sans compromettre les qualités écologiques et paysagères environnantes.

d) Zone Nm

Nm : Zone naturelle maritime

La zone Nm concerne les espaces soumis à l'influence directe du littoral et des dynamiques marines, incluant estrans, secteurs d'avant-dune ou zones de transition écologiques. Le classement en zone Nm vise à garantir la préservation des milieux littoraux, particulièrement sensibles aux pressions d'usage et aux risques littoraux. Seules les occupations strictement nécessaires à la gestion ou à la valorisation mesurée du domaine maritime sont admises, dans une logique de protection stricte des paysages, des habitats naturels et de la fonction écologique du rivage.

e) Zone Np

Np : Zone à vocation halieutique et conchylicole

La zone Np regroupe un secteur retro-portuaire nécessairesà l'exercice des activités halieutiques et conchylicoles. Le zonage vise à réserver ces espaces à des fonctions économiques directement dépendantes du milieu marin, en limitant les occupations non compatibles et en préservant la possibilité d'installation d'ouvrages techniques liés à la production. La destination économique est donc strictement encadrée afin d'éviter toute concurrence d'usage et de maintenir la qualité fonctionnelle des sites.

f) Zone Ne – Gestion des matériaux inertes et des déchets

Ne : Zone à vocation de gestion des matériaux inertes et des déchets

Le classement en zone Ne répond à la nécessité d'isoler les fonctions de stockage, de dépôt ou de gestion des matériaux inertes et des déchets dans des secteurs déjà artificialisés, éloignés des espaces urbanisés sensibles et des milieux naturels à protéger. Cette zone assure l'encadrement de ces usages techniques en évitant leur dispersion et en maintenant un niveau de compatibilité acceptable avec l'environnement proche.

g) Zone Ng – Exploitation de carrière

Ng : Zone à vocation d'exploitation de carrière

La zone Ng correspond aux emprises dédiées à l'exploitation de carrière, activité nécessitant un zonage spécifique compte tenu de ses impacts potentiels (bruit,

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

mouvements de matériaux, modification du relief). Le classement permet de circonscrire géographiquement les opérations d'extraction et d'en maintenir la cohérence avec les prescriptions environnementales, tout en empêchant toute occupation du sol concurrente ou sensible à proximité immédiate.

h) Zone Nx – Traitement des eaux usées

Nx : Zone à vocation de traitement des eaux usées

La zone Nx identifie les espaces accueillant ou destinés à accueillir des installations de traitement des eaux usées. Le zonage vise à garantir la pérennité et l'évolution des équipements techniques de la commune, en préservant autour d'eux un environnement compatible avec leurs contraintes de fonctionnement (accès, réseau, nuisances potentielles). Les occupations non liées au service public de l'eau y sont donc écartées pour garantir la sécurité et la performance des installations.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

D. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)

1. Méthodologie

a) Rappel du cadre réglementaire

Dans les zones agricoles et naturelles, le principe est l'inconstructibilité ou la très forte limitation des possibilités de construire. La loi ALUR est venue resserrer encore davantage les conditions de recours aux STECAL, afin d'éviter que ces secteurs ne deviennent un moyen détourné d'étendre l'urbanisation dans des espaces dont la vocation première n'est ni résidentielle ni économique hors agriculture.

L'esprit de la loi est le suivant : le STECAL doit rester une dérogation exceptionnelle, justifiée par des besoins particuliers ou par des situations locales précises. Les pratiques antérieures – caractérisées sur certains territoires par une multiplication des « pastilles », parfois importantes en superficie ou trop nombreuses – ont montré leurs limites. Elles entraînaient des coûts d'équipement disproportionnés, contribuaient à la consommation d'espaces agricoles, accentuaient les conflits d'usage et dégradaient les paysages.

La loi ALUR rappelle donc que l'exceptionnalité d'un STECAL dépend :

- du contexte territorial (présence ou non de mitage, niveau de pression foncière, sensibilité des milieux naturels et agricoles) ;
- de la nature du besoin (sécurité, risques, emploi, nécessité économique, équipements nécessaires, usage strictement encadré) ;
- et de la cohérence avec la vocation agricole ou naturelle des secteurs concernés.

Le contenu et la portée de chaque STECAL relèvent d'un choix local argumenté, soumis à l'avis de la CDPENAF. L'objectif reste d'éviter tout recours systématique à ce dispositif pour traiter le bâti dispersé existant, afin de préserver la vocation des zones A et N.

b) Détermination des STECAL

La Commune a d'abord défini un cadre d'intervention : les STECAL ne peuvent être envisagés que s'ils respectent les orientations du PADD et, en particulier, ses objectifs structurants.

Le premier renvoie à l'orientation III.B – Juguler la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, qui acte l'arrêt de toute ouverture nouvelle à vocation touristique ou d'hébergement de plein air sur ENAF. Cette position découle du niveau déjà très élevé de capacités d'accueil sur la commune et de la nécessité d'éviter un accroissement de la saisonnalité de l'occupation du territoire. Il en résulte que les STECAL ne sauraient constituer un support d'un développement touristique supplémentaire.

Le second objectif concerne le développement économique. Le PADD prévoit de maîtriser l'implantation des activités en dehors du pôle des Jeanettes, sans l'interdire totalement : les extensions bâties restent possibles, mais les extensions d'urbanisation doivent être recentrées dans le périmètre des Jeanettes afin d'assurer une structuration cohérente et de limiter les conflits d'usages en zone agricole.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

Dans cette logique, la commune a souhaité analyser de manière spécifique le corridor reliant les Jeanettes et la Couture, un secteur déjà ponctué d'activités relevant des sous-destinations « industrie » ou « artisanat et commerce ». On y retrouve notamment des garages automobiles, des entreprises nautiques et des entreprises du bâtiment, dont la localisation historique et les besoins opérationnels peuvent justifier une évolution ponctuelle.

Afin de disposer d'une base objective d'évaluation, un courrier a été adressé à chacune des entreprises installées le long de cet axe ainsi qu'aux acteurs économiques situés en périphérie immédiate de la zone d'activités des Jeanettes. Cinq réponses ont été reçues, faisant état de besoins d'agrandissement ou d'amélioration fonctionnelle de leurs installations.

Sur la base de ces retours, la commune a identifié 5 STECAL potentiels, exclusivement destinés à permettre l'évolution raisonnée des entreprises existantes. Leur périmètre a été volontairement limité au strict nécessaire, afin de rester en cohérence avec les orientations générales du PADD concernant la limitation de l'artificialisation et la préservation des espaces agricoles. Chaque secteur retenu répond à un besoin avéré, lié à une activité existante, et ne crée pas de potentiel d'urbanisation diffuse.

La démarche combine ainsi :

- la prise en compte des dynamiques économiques réelles du territoire,
- la maîtrise de l'étalement et la préservation des continuités agricoles,
- et le respect du caractère exceptionnel des STECAL.

Elle garantit que ces secteurs demeurent des ajustements ponctuels, ciblés et justifiés, au service du fonctionnement économique local, sans remettre en cause l'armature territoriale définie par le PADD.

c) Les règles de la zone AY

La volonté de la commune d'encadrer strictement les cinq STECAL retenus se traduit par la création de la zone AY, dont les règles ne visent qu'à permettre l'évolution mesurée des activités déjà implantées. La constructibilité y est volontairement limitée : seules des extensions modestes des bâtiments existants, dans la limite de 30 %, ainsi que des changements de destination portant sur le bâti en place, peuvent être admis lorsque ces évolutions répondent à un besoin fonctionnel avéré des entreprises. Ce choix garantit que les STECAL restent des ajustements ponctuels, en cohérence avec les orientations du PADD visant à maîtriser l'artificialisation et à préserver les espaces agricoles.

Afin d'éviter tout élargissement non maîtrisé des usages, la zone AY n'autorise que la sous-destination « industrie », correspondant au profil d'activités présentes sur l'axe reliant les Jeanettes à la Couture. Les interventions admises doivent rester directement liées au fonctionnement des entreprises concernées, sans générer de nouvelles emprises ou de conflits d'usage avec les terrains agricoles voisins.

L'intégration paysagère constitue un autre volet essentiel de l'encadrement des STECAL. Les matériaux doivent être sobres et de qualité, avec un recours privilégié au bardage bois vertical, et l'architecture des extensions doit rester cohérente avec les volumes existants. Ces exigences évitent toute rupture dans le paysage rural et assurent une présence maîtrisée des extensions bâtimentaires permises.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

2. Les STECAL à vocation d'activités économiques

Numéro du STECAL	1
Lieu-dit	La Couture
Caractéristiques du STECAL	
Surface	1 400m²
Nombre de constructions	1
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Activité concernée	Vente à la ferme

Numéro du STECAL	2
Lieu-dit	La Croix Rouge
Caractéristiques du STECAL	
Surface	780m²
Nombre de constructions	1
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Activité concernée	Garage

Numéro du STECAL	3
Lieu-dit	La Croix Rouge
Caractéristiques du STECAL	
Surface	4 700m²
Nombre de constructions	2
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Activité concernée	Nautisme

Numéro du STECAL	4
Lieu-dit	Le Petit Plessix
Caractéristiques du STECAL	
Surface	1 300m²
Nombre de constructions	1
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Activité concernée	Artisanat bâtiment

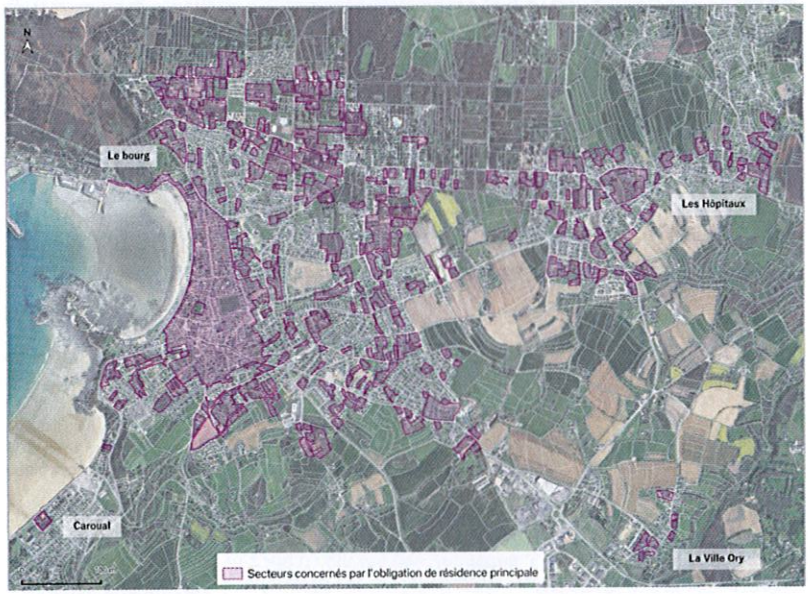
Numéro du STECAL	5
Lieu-dit	Jeanettes
Caractéristiques du STECAL	
Surface	1 900m²
Nombre de constructions	1
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Activité concernée	Artisanat bâtiment

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

E. Le périmètre d'application de l'obligation de « résidence principale »

La commune d'Erquy est confrontée à une forte saisonnalité de l'occupation des logements, liée à une proportion très élevée de résidences secondaires (56,7% du parc en 2022 – *INSEE*). Ce phénomène engendre une raréfaction des logements disponibles pour les ménages à l'année et fragilise la vie locale hors saison.

Conformément aux orientations du PADD (*axes II. C. Garantir une production de logement diversifiée, favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle, et l'occupation permanente des logements ; II. D. Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation*), la commune entend tirer parti de la récente loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 (dite loi Le Meur), laquelle autorise l'instauration d'une obligation de résidence principale dans les PLU des communes touristiques sous tension. Ce dispositif vise explicitement à favoriser l'habitat permanent dans les zones à forte pression touristique et à lutter contre la prolifération des meublés de tourisme. Erquy remplissant les conditions légales (notamment un taux de résidences secondaires largement supérieur au seuil de 20%), le PLU peut instituer cette obligation afin que les constructions nouvelles de logements soient occupées en tant que résidences principales (au moins 8 mois par an).



Critères de zonage : Le périmètre d'application de l'obligation a été défini selon des critères objectifs étroitement liés aux caractéristiques urbaines de la commune et aux enjeux identifiés. Il s'agit de cibler en priorité les secteurs où la nécessité de maintenir ou renforcer une population à l'année est la plus avérée, et où l'évolution du tissu urbain vers la résidence secondaire apparaît nécessaire éviter la sous-occupation à l'année de quartier, en cohérence avec le PADD. Chaque critère de délimitation, détaillé ci-après, est accompagné de son fondement et de sa justification :

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

1. Le secteur de centralité (OAP centralité – mixité fonctionnelle)

La centralité d'Erquy constitue le cœur de vie communal, regroupant commerces, services, équipements publics et logements dans un tissu urbain dense et historique. Il s'agit d'un secteur à forte **mixité fonctionnelle** (présence conjointe d'activités économiques et d'habitat), dont l'animation et la viabilité dépendent directement d'une fréquentation permanente. Afin de **faire vivre les commerces et les équipements à l'année**, le PLU entend y privilégier l'habitat permanent. Imposer l'obligation de résidence principale dans la centralité garantit en effet que toute nouvelle construction accueillera des habitants à demeure, et non des occupants occasionnels. Ce choix contribue à **soutenir l'activité économique de proximité toute l'année**, à pérenniser les services publics locaux et à renforcer la **logique de ville de proximité** prônée par le PADD. En d'autres termes, en maintenant une occupation résidentielle continue au cœur de la commune, on consolide les équilibres urbains (écoles, commerces, associations…) sur l'ensemble de l'année. Cette mesure, conforme à l'intérêt général de lutte contre l'attrition des résidences principales, s'inscrit donc pleinement dans l'objectif de sauvegarde de la centralité en tant que pôle dynamique central.

2. Secteurs dotés d'OAP sectorielles

Le PLU identifie certains secteurs de projet à travers des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** dites sectorielles, où sont envisagées des opérations spécifiques de renouvellement urbain ou de construction nouvelle. Ces OAP fixent pour chaque site une densité de logements à réaliser, **répondant aux besoins en habitat fixé pour l'accueil et le maintien de la population tel qu'inscrit au PADD**. Il est donc cohérent d'y appliquer l'obligation de résidence principale afin de **garantir que les nouveaux logements prévus remplissent leur rôle de résidences à l'année**. En effet, la réussite de ces opérations d'aménagement dépend de l'installation de ménages permanents, contribuant à la vie locale. Assujettir les constructions nouvelles de ces secteurs à une occupation annuelle exclusive permet d'**éviter que les efforts de densification ou de renouvellement urbain ne soient détournés au profit de résidences secondaires** peu occupées. Ce critère s'appuie sur les orientations du PADD encourageant le **renouvellement urbain ciblé sur certains sites stratégiques** du tissu existant. En somme, là où le projet prévoit une intensification maîtrisée de l'habitat, celle-ci doit profiter en priorité aux habitants à l'année, condition indispensable pour atteindre les objectifs de dynamisation sociale et commerciale recherchés.

Il est précisé que l'obligation de résidence principale ne s'applique pas rétroactivement aux opérations d'aménagement ou de construction dont la demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou permis de construire) aura été déposée antérieurement à l'entrée en vigueur du présent PLU, y compris dans les secteurs d'OAP ou sur les gisements fonciers stratégiques concernés par la mesure. Ces dossiers, dits "coups partis", demeurent régis par la réglementation applicable à la date du dépôt, conformément au principe de non-rétroactivité posé à l'article L.600-2 du Code de l'urbanisme.

3. Parcelles et unités foncière supérieurs à 1000m² dans l'agglomération d'Erquy et village des Hôpitaux

Choix de l'agglomération d'Erquy et du village des Hôpitaux

- D'une part, l'agglomération d'Erquy regroupe les quartiers urbanisés en continuité du centre-bourg, formant un pôle urbain central et dynamique où réside la majeure partie de la population permanente.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

- D'autre part, le village des Hôpitaux, identifié comme secteur à conforter au titre du PADD, bénéficie d'orientations affirmées en matière de renouvellement urbain et de densification, dans un contexte de forte attractivité littorale et de pression saisonnière accrue.

Choix des parcelles et unités foncières de plus de 1000 m² : objectifs et fonctionnement

À l'intérieur de l'agglomération et du village des Hôpitaux, l'obligation de résidence principale s'applique exclusivement aux grandes propriétés foncières, c'est-à-dire aux parcelles ou unités foncières d'une superficie supérieure à 1 000 m², à l'exclusion des zones d'équipements publics et des habitats groupés ou collectifs. Ce ciblage repose sur plusieurs objectifs fondamentaux, en parfaite cohérence avec les orientations du PADD :

- **Préserver la vocation résidentielle du territoire en maîtrisant la transformation du foncier.** Les grands terrains encore disponibles constituent un enjeu déterminant pour l'équilibre démographique d'Erquy : leur mobilisation doit prioritairement contribuer à l'installation de ménages à l'année, condition essentielle à la vitalité du tissu local, au maintien des services, et à la consolidation de la vie collective tout au long de l'année.
- **Accompagner une densification qualitative et maîtrisée.** En réservant l'obligation aux grands gisements fonciers, la commune entend encourager des projets d'ensemble cohérents, tout en évitant que des divisions parcellaires importantes ne conduisent à une densification non maîtrisée, susceptible de fragiliser la cohésion urbaine et la qualité du cadre de vie. Cela s'inscrit dans la perspective de long terme : faciliter la densification de demain dans le cadre zéro artificialisation nette après 2050.
- **Permettre l'évolution naturelle du tissu urbain existant.** À l'inverse, les parcelles plus petites, généralement intégrées dans des quartiers anciens ou denses, ne sont pas soumises à l'obligation de résidence principale. Cette approche garantit la souplesse nécessaire pour que le tissu urbain continue d'évoluer en fonction des besoins des habitants, par des projets à échelle humaine (extensions, comblement ponctuel des dents creuses, surélévation, etc.).
- **Favoriser l'équilibre entre attractivité et vie permanente.** Cette mesure participe d'une stratégie globale : renforcer l'attractivité de la commune pour de nouveaux habitants, tout en luttant contre la pression saisonnière sur le marché du logement, conformément aux engagements du PADD et à la volonté de préserver le caractère vivant et durable d'Erquy et de ses villages.

En synthèse, cette obligation de résidence principale ciblée répond à une exigence d'équilibre et de cohérence : elle oriente le développement urbain vers la consolidation du parc de résidences principales, tout en préservant la capacité d'accueil, la diversité et la qualité de vie qui font l'identité d'Erquy. Ce dispositif n'exclut pas, par ailleurs, la possibilité de création de résidences à usage secondaire lorsque celles-ci s'inscrivent dans le cadre d'une densification mesurée et adaptée du tissu urbain existant, contribuant ainsi à maintenir un équilibre harmonieux entre attractivité, renouvellement urbain et vie permanente.

La cartographie détaillée des périmètres concernés figure au règlement graphique ainsi qu'en annexe du PLU.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

F. Les dispositions se superposant au zonage

1. Les prescriptions ponctuelles

a) Les arbres remarquables

✳ Arbre remarquable à préserver au titre du L.151-19 du CU

Les arbres remarquables identifiés — qu'il s'agisse de leur essence ou encore de leur valeur historique et symbolique — constituent de véritables repères paysagers et participent pleinement de l'identité réginéenne. Ils structurent les allées d'accès, ponctuent le cœur de bourg par des sujets isolés et s'imposent en belvédère dans le grand paysage.

L'inventaire des arbres singuliers commandité par la commune dans le cadre du projet a permis de recenser 753 sujets présentant un intérêt écologique, paysager ou patrimonial avéré sur le territoire d'Erquy. *L'inventaire des arbres singuliers figure en annexe du PLU.*

Il convient de souligner que l'inventaire a été circonscrit au bourg et au secteur des Hôpitaux, dans la mesure où les protections réglementaires en vigueur en zones agricoles et naturelles étaient jugées globalement satisfaisantes. À l'inverse, ces dispositifs se révélaient insuffisants au sein des deux secteurs urbanisés, où aucune protection écologique ne venait soutenir la stratégie de renforcement de la nature en ville.

Cette carence ne permettait pas de répondre pleinement à l'objectif du PADD (I.B.) visant à « améliorer la qualité urbaine et paysagère des espaces urbanisés », rendant nécessaire la mise en place d'un outil de protection spécifique pour préserver et valoriser les composantes arborées de ces tissus.

Le parti retenu a consisté à classer les arbres isolés au titre du patrimoine et du paysage (article L.151-19 du Code de l'urbanisme), dans la mesure où leur contribution relève prioritairement de la qualité du cadre de vie et de l'enrichissement du paysage et du patrimoine communal, sans occulter pour autant leur intérêt écologique individuel. À l'inverse, lorsque les arbres présentaient une organisation en alignements ou en groupes constitués, ils ont été inscrits au titre de l'article L.151-23, afin de traduire la fonction écologique collective que ces formations arborées assurent.

L'ensemble des arbres recensés (hors doublons) a été intégré au PLU, considérant qu'ils représentent des composantes majeures du paysage et de l'identité communale, participant directement à l'attractivité d'Erquy.

Outre leur protection réglementaire au titre de l'article L.151-19, le PLU instaure un rayon de protection autour du houppier ainsi que l'obligation de mesures compensatoires équivalentes en cas d'abattage dûment justifié. Ces dispositions visent à prévenir toute intervention susceptible de compromettre la pérennité de ces sujets à long terme.

Cette approche s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD (I.B.) visant à « valoriser le patrimoine et les paysages réginéens » et plus précisément à « améliorer la qualité urbaine et paysagère des espaces urbanisés », en portant une attention particulière non seulement aux ensembles paysagers structurants, mais également aux éléments ponctuels qui en constituent la trame fine.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

En secteurs urbanisés, cette prescription encourage une organisation maîtrisée des implantations bâties et des espaces libres autour des arbres remarquables, qui deviennent autant de supports pour la création de micro-espaces publics, de squares ou de jardins, renforçant ainsi la qualité d'usage et l'agrément du tissu urbain.

b) L'absence d'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole

Le PLU d'Erquy ne retient pas l'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole permise au titre de l'article L.151-11 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme. Ce choix s'explique d'abord par l'orientation générale du projet communal : les élus souhaitent préserver les espaces agricoles et naturels dans leur vocation première et éviter toute évolution qui pourrait ouvrir la porte à une urbanisation diffuse. Le changement de destination de bâtiments isolés en milieu agricole risquerait en effet d'encourager des usages nouveaux, déconnectés du tissu bâti existant, alors que la commune concentre son développement dans les zones déjà urbanisées.

Concernant le SCOT, la prescription évoquée sur l'identification des friches agricoles vise avant tout les secteurs où des extensions urbaines ou des besoins en compensation foncière sont envisagés. Or, le projet n'ouvre aucune zone nouvelle à l'urbanisation sur des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (ENAF) – hors en cours – et ne prévoit pas d'artificialisation future. Le besoin auquel cette prescription répond habituellement ne se pose donc pas ici. Le projet communal reste cohérent avec les orientations du SCOT, notamment celles qui encouragent la maîtrise de l'urbanisation, la préservation des espaces agricoles et la recentralisation de l'habitat.

Par ailleurs, la question du changement de destination en zone agricole reste étroitement liée à la réglementation littorale. L'article L.121-10 du Code de l'urbanisme ne permet pas la transformation des bâtiments agricoles construits après 1943. Sur la commune, cela réduit très fortement les possibilités. Seuls quelques bâtiments anciens pourraient potentiellement être envisagés, mais ils sont peu nombreux, dispersés, et leur mobilisation ne correspond ni aux besoins ni au projet d'aménagement retenu.

Dans ce contexte, la commune fait le choix de ne pas identifier de bâtiments pouvant changer de destination. Ce choix s'inscrit dans une démarche de cohérence : préserver l'espace agricole, éviter l'urbanisation diffuse, respecter les règles du littoral et rester en accord avec les orientations du SCOT tout en tenant compte des spécificités locales.

2. Les prescriptions linéaires

a) Les haies, talus ou alignements d'arbres

●●● Haie, talus ou alignement d'arbres à préserver au titre du L.151-23 du CU

La commune d'Erquy a fait le choix d'identifier, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, un réseau élargi de haies, talus et alignements d'arbres. Ce choix s'inscrit directement dans les orientations du PADD et répond aux constats établis par l'évaluation environnementale.

L'inventaire communal réalisé dans le cadre de l'étude a identifié près de 139 km de haies, talus plantés et alignements, formant un maillage très variable selon les secteurs. L'évaluation environnementale souligne que ce bocage joue un rôle clé à la fois pour la

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

biodiversité, la gestion des eaux pluviales, la protection contre le vent et la cohérence paysagère, tout en assurant la connexion entre les ensembles boisés

L'état initial rappelle l'importance du bocage et des lisières boisées dans la trame verte et bleue, en particulier leur rôle de connexion entre zones humides, vallées et milieux forestiers, qui constituent des réservoirs majeurs de biodiversité. Ces structures paysagères ne sont pas seulement des éléments identitaires : elles contribuent aussi au fonctionnement écologique du territoire, en maintenant la perméabilité des milieux et en limitant la fragmentation liée à l'urbanisation.

Le PADD confirme cette priorité en inscrivant clairement la préservation des continuités écologiques comme fondement du projet communal. Il mentionne la nécessité de protéger la trame bocagère, de maintenir les lisières et boisements, et de préserver les corridors naturels qui structurent le territoire et forment l'un des socles du cadre de vie reginéen. L'augmentation du périmètre de haies et talus identifiés dans le PLU est donc une traduction directe de ces orientations.

L'évaluation environnementale souligne que le développement attendu de la commune peut générer des pressions sur les continuités écologiques, notamment en périphérie des secteurs urbanisés. Pour limiter ces effets, elle met en avant l'importance d'éviter la fragmentation, de conserver les maillages bocagers existants et de restaurer les liens écologiques lorsque cela est possible. L'identification plus large de haies et talus participe directement à cet objectif : elle permet de préserver les continuités encore fonctionnelles et d'encadrer les projets de manière à maintenir une lecture claire du paysage rural.

Le règlement du PLU applique concrètement la protection des haies, talus, alignements d'arbres et boisements identifiés au titre du L.151-23. Leur maintien est requis, et toute intervention susceptible de les modifier ou de les supprimer doit être autorisée et, le cas échéant, compensée par des plantations d'un intérêt équivalent. La protection s'exerce sur une largeur de 20 m pour les linéaires (10 m de part et d'autre de l'axe de la haie, du talus ou de l'alignement) et, pour un arbre isolé, dans un rayon de 10 m mesuré depuis le houppier. Ces règles assurent que les projets prennent en compte la structure bocagère et arborée existante, en maintenant la continuité écologique et paysagère tout en permettant les aménagements nécessaires, lorsqu'ils sont justifiés et correctement encadrés.

b) Les cours d'eau

Cours d'eau

Les cours d'eau jouent un rôle central dans le fonctionnement écologique du territoire : ils structurent la trame bleue, accueillent une biodiversité associée et contribuent à la régulation hydraulique. L'évaluation environnementale rappelle leur forte présence sur la partie est et sud de la commune et souligne l'importance de préserver leurs berges pour maintenir la qualité des milieux aquatiques et limiter les risques liés au ruissellement. Le PADD s'inscrit dans cette logique en affirmant la volonté communale d'améliorer la qualité des cours d'eau et des milieux récepteurs, notamment en maîtrisant l'imperméabilisation et en assurant une gestion adaptée des eaux pluviales.

Le règlement du PLU traduit ces orientations en identifiant l'ensemble des cours d'eau au titre du L.151-23 et en instaurant des marges de recul inconstructibles : 10 mètres de part et d'autre du lit en zones A et N, et 5 mètres dans les zones U et AU. Ces distances permettent de préserver un espace tampon indispensable au maintien des berges, à la filtration naturelle des eaux de ruissellement et à la continuité écologique le long des vallées.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

Le dispositif n'empêche pas les aménagements dont la localisation découle de leur fonction (quais, berge maçonnée, moulin, lavoir, ouvrages publics, liaisons douces, voies nouvelles). Il permet également l'extension mesurée de constructions existantes lorsque la configuration des lieux ne laisse aucune alternative, à condition de ne pas aggraver l'emprise vers le cours d'eau.

Ainsi, la protection instaurée concilie la préservation du réseau hydrographique avec les besoins d'aménagement. Elle garantit que les projets futurs respectent les objectifs du PADD en matière de qualité de l'eau, de gestion hydraulique et de limitation de l'imperméabilisation, tout en maintenant les fonctionnalités écologiques et paysagères des cours d'eau dans la durée.

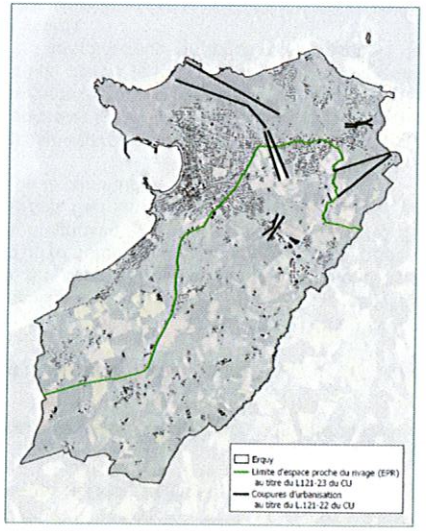
c) Les coupures d'urbanisation

Coupure d'urbanisation

La révision du PLU d'Erquy identifie les coupures d'urbanisation conformément à l'article L.121-22 du Code de l'urbanisme. Leur rôle est double : préserver la lisibilité de l'armature urbaine dans un contexte littoral sensible et maintenir des espaces ouverts nécessaires à l'équilibre paysager et écologique du territoire. Cette démarche répond directement au PADD, qui prévoit d'intégrer pleinement les principes de la loi Littoral, en identifiant les coupures d'urbanisation à l'échelle communale et en structurant clairement les polarités d'Erquy — agglomération, villages et secteurs déjà urbanisés.

Le PLU reprend les deux coupures d'urbanisation définies par le SCOT, auxquelles il doit être compatible. Toutefois, la commune a souhaité aller plus loin afin d'adapter cette logique à sa configuration particulière. Trois coupures locales supplémentaires sont ainsi créées : entre le bourg et le village des Hôpitaux, entre le bourg et la zone d'activités des Jeanettes, et entre la Côtière Perrine et les Hôpitaux.

Il ne s'agit pas d'isoler ces secteurs les uns des autres, mais d'**affirmer des espaces charnières qui jouent un rôle essentiel dans la structure écologique du territoire**. Ces coupures locales permettent en effet **d'assurer la continuité entre plusieurs réservoirs majeurs de biodiversité** identifiés par l'état initial de l'environnement — le cap d'Erquy, la vallée Denis, le plateau bocager intermédiaire et les espaces bocagers au sud. Elles constituent, à long terme, de véritables corridors écologiques, garantissant la circulation des espèces entre les différents milieux naturels et limitant la fragmentation des habitats.



Le règlement du PLU confirme ce rôle en interdisant, à l'intérieur des coupures, toute construction, installation ou changement de destination, afin de préserver la vocation ouverte de ces espaces. Seuls peuvent être autorisés

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

des aménagements légers liés aux circulations douces, aux continuités écologiques ou à la gestion des risques naturels, dès lors qu'ils ne compromettent pas leur fonction. Cette approche permet de concilier la mise en œuvre de la loi Littoral avec les besoins du territoire, tout en protégeant des espaces naturels et agricoles qui constituent des composantes majeures du paysage d'Erquy.

Ainsi, les coupures d'urbanisation ne sont pas seulement un outil d'encadrement de l'urbanisation : elles participent en premier lieu à la cohérence écologique du territoire, soutiennent la structure paysagère décrite dans le PADD, et renforcent le réseau d'espaces naturels déjà identifié dans l'évaluation environnementale.

d) La limite des espaces proches du rivage

Limite d'espace proche du rivage au titre du L.121-23 du CU

La révision du PLU d'Erquy précise la délimitation des espaces proches du rivage conformément à l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme. Cette délimitation répond directement aux orientations du PADD (I.B), qui prévoit d'intégrer les principes de la loi Littoral, notamment en identifiant les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation et les structures paysagères marquant la transition entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels. Cette démarche permet à la commune de disposer d'un cadre lisible pour organiser l'urbanisation dans un environnement littoral sensible.

Les espaces proches du rivage délimités dans le règlement graphique reprennent globalement le tracé défini par le SCOT, auquel le PLU doit être compatible. Leur contour a été légèrement adapté par rapport au PLU en vigueur, notamment entre Saint-Pabu et le château de Bien-Assis, afin de tenir compte à la fois de la topographie (lignes de crête) et de la délimitation retenue par le SCOT.

Cette délimitation joue un rôle important dans l'organisation des zones agricoles littorales : elle permet d'identifier les secteurs où s'appliquent les zones AL, dans lesquelles aucune construction nouvelle n'est autorisée, y compris à usage agricole, contrairement aux zones A situées hors des espaces proches du rivage. Cette distinction clarifie les possibilités d'évolution du tissu agricole et évite des implantations susceptibles d'altérer la lecture du paysage littoral.

Le règlement du PLU reprend les principes de la loi Littoral :

- dans les secteurs urbanisés, seules les constructions en continuité de l'existant peuvent être admises ;
- dans les secteurs non urbanisés, seules des extensions limitées de constructions existantes sont possibles, et uniquement si elles ne portent pas atteinte aux paysages, aux équilibres naturels ou au caractère des sites.

Ces règles évitent une urbanisation diffuse le long du rivage, préservent les vues et les espaces ouverts, et garantissent que les extensions bâties restent situées dans des secteurs déjà structurés.

Ainsi, la délimitation et le traitement réglementaire des espaces proches du rivage permettent :

- de mettre en œuvre les objectifs du PADD concernant la valorisation des paysages littoraux ;
- d'assurer la compatibilité avec la loi Littoral et le SCOT ;

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

- de clarifier les règles d'usage entre zones A et AL ;
- et d'encadrer les extensions tout en préservant l'identité littorale d'Erquy.

e) L'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux

Interdiction de changement des RDC commerciaux

Le PLU d'Erquy maintient et renforce le rôle central du bourg dans l'organisation commerciale de la commune. Le PADD souligne la volonté de conforter les activités commerciales, artisanales et de services en centralité, dans le prolongement d'un développement maîtrisé de la population et d'un renforcement de la fréquentation annuelle. Cette orientation s'appuie sur un constat du diagnostic : le cœur de bourg concentre 55 commerces, principalement autour des rues Foch, Clémenceau et du parvis de l'église, qui forment le principal pôle de vie économique de la commune.

La commune a déjà instauré un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (9 mars 2023). Cet outil permet d'encadrer les mutations commerciales, mais ne garantit pas, à lui seul, le maintien des locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Pour aller plus loin et préserver durablement l'attractivité du centre, le PLU met en place un dispositif complémentaire en identifiant des linéaires commerciaux protégés pour lesquels le changement de destination vers l'habitat est interdit.

L'objectif n'est pas de figer les rez-de-chaussée concernés, mais d'éviter leur disparition progressive au profit du logement, ce qui réduirait les possibilités d'installation de nouveaux commerces et affaiblirait la vitalité économique du centre-bourg. Le règlement prévoit cependant une souplesse : le changement de destination peut être admis si l'inadaptation manifeste du local à un usage commercial est démontrée ou si la commune émet un avis motivé autorisant la reconversion.

Par cet ensemble de mesures, la commune s'assure que l'offre commerciale reste suffisamment diversifiée et accessible, au bénéfice des habitants à l'année comme des visiteurs, tout en consolidant l'armature commerciale définie dans le PADD.

f) Les liaisons douces à conserver ou à créer

Liaison douce à conserver au titre du L.151-38 du CU

Liaison douce à créer au titre du L.151-38 du CU

Le PADD affirme la volonté de développer les mobilités alternatives, en améliorant les déplacements piétons et cyclables, en sécurisant les cheminements existants et en renforçant les connexions entre les différents pôles d'Erquy et les communes voisines. Il souligne notamment la nécessité de créer des itinéraires continus et lisibles, de préserver les cheminements existants et de proposer de nouveaux parcours adaptés aux besoins du quotidien comme aux usages touristiques.

Pour mettre en œuvre ces orientations, le règlement graphique identifie, au titre de l'article L.151-38, des liaisons douces à conserver et des liaisons douces à créer. Leur identification permet de signaler clairement aux porteurs de projets les cheminements existants à ne pas interrompre, ainsi que les liaisons dont la création est souhaitée pour améliorer la continuité des déplacements. Ces tracés deviennent ainsi des éléments à prendre en compte dans la conception des projets : ils doivent être intégrés, préservés ou rendus possibles, selon qu'ils relèvent d'une liaison existante ou projetée.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Ce dispositif complète celui des emplacements réservés, tout en offrant un cadre plus souple. Les liaisons identifiées n'imposent pas une emprise précise ni une réalisation immédiate, mais elles donnent une orientation claire permettant d'anticiper les besoins futurs sans générer de consommation d'ENAF. Cette approche laisse à la commune la possibilité d'ajuster, au moment opportun, le tracé exact des liaisons à créer en fonction des opportunités foncières, des contraintes locales ou des projets d'aménagement.

Ainsi, l'identification des liaisons douces à conserver ou à créer traduit de manière opérationnelle les objectifs du PADD : sécuriser les déplacements, renforcer les connexions entre les polarités (agglomération, villages, hameaux, zones d'activités), développer le réseau cyclable, et favoriser les modes actifs dans un cadre cohérent et évolutif.

3. Les prescriptions surfaciques

a) Les espaces boisés classés

Espace boisé classé (EBC) à protéger au titre du L.113-1 à L.113-5 du CU

La révision du PLU d'Erquy s'est appuyée sur un travail précis d'identification et de qualification des boisements présents sur la commune. Ces entités constituent des éléments déterminants du paysage réginéen et jouent un rôle essentiel dans la structure végétale du territoire, telle que décrite dans le PADD : continuités arborées, vallées boisées, franges littorales, coteaux et massifs contribuant à la trame verte et bleue.

Le PADD prévoit en effet de préserver les richesses environnementales, notamment les forêts et coteaux boisés, et de maintenir la structure végétale du territoire par une protection adaptée des principaux boisements. Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) constitue l'outil le plus approprié pour assurer cette protection : il interdit tout changement d'affectation ou toute occupation du sol susceptible de compromettre le caractère boisé des lieux, et encadre strictement les défrichements, coupes ou travaux pouvant porter atteinte à ces milieux.

Dans ce cadre, le PLU révisé a permis d'identifier les boisements présentant un intérêt marqué, tant pour le paysage que pour la biodiversité. Leur homogénéité, leur surface, leur rôle dans l'organisation des vallées et des franges urbaines, ou encore leur contribution à la perméabilité écologique du territoire justifient pleinement leur classement. Ces espaces sont souvent situés au contact de secteurs urbanisés ou d'espaces agricoles vulnérables, et jouent un rôle important d'interface paysagère et environnementale.

Le classement en EBC garantit leur préservation sur le long terme, en évitant leur dégradation progressive ou leur fragmentation, notamment en périphérie d'agglomération où les pressions foncières sont plus fortes. Il permet également de maintenir des zones d'ombre, de fraîcheur et de respiration paysagère, en cohérence avec les enjeux de cadre de vie et d'adaptation climatique.

La délimitation retenue reprend les contours réels des massifs et bosquets significatifs, de manière à assurer une protection lisible et directement opérationnelle. Le PLU applique la règle de recul de 20 m lorsqu'il s'agit de talus plantés protégés sous le même régime, permettant d'intégrer l'emprise effective du boisement et ses bordures arborées.

Ainsi, le recours aux Espaces Boisés Classés constitue le socle de la protection des grands ensembles boisés d'Erquy. Il assure la préservation d'un patrimoine végétal structurant,

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

indispensable à la qualité des paysages littoraux et rétro-littoraux, et cohérent avec les objectifs du PADD en matière de biodiversité, de cadre de vie et de continuité écologique.

b) Les boisements à préserver

Boisement à préserver au titre du L.151-23 du CU

Aux côtés des Espaces Boisés Classés, la révision du PLU introduit une deuxième modalité de protection des boisements, fondée sur l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection complémentaire permet d'identifier près de 4,5 hectares de boisements qui, bien que ne relevant pas du régime contraignant des EBC, présentent un intérêt écologique ou paysager avéré.

Ce dispositif répond à un besoin spécifique : préserver des boisements plus diffus, discontinus ou de moindre profondeur, qui contribuent néanmoins fortement à la structure paysagère locale, à la présence de corridors arborés et à la qualité du cadre de vie. Dans certains secteurs, notamment en milieu urbain, en entrée de bourg ou en zones de transition entre espaces bâtis et espaces naturels, ces boisements jouent un rôle important de respiration paysagère, d'atténuation des effets de chaleur, et de continuité écologique.

La protection au titre du L.151-23 présente l'avantage d'être plus souple que celle des EBC : elle permet d'encadrer les coupes, défrichements et transformations, tout en autorisant, lorsque cela est justifié, des aménagements accompagnés de mesures de reconstitution équivalente. Cette souplesse facilite l'articulation entre maintien du patrimoine arboré et projets urbains maîtrisés, en particulier dans les secteurs où une requalification est envisagée et où la prise en compte du végétal constitue un enjeu essentiel.

Ainsi, l'identification de ces 4,5 ha de boisements au titre du L.151-23 permet de compléter utilement la protection des grands ensembles boisés, en apportant un niveau de préservation adapté aux milieux arborés intermédiaires et en assurant la cohérence d'ensemble de la trame arborée communale.

c) Les zones humides à protéger

Zone humide à protéger au titre du L.151-23 du CU

Le PADD affirme la volonté de préserver les richesses environnementales du territoire, en particulier les cours d'eau, les vallées et les zones humides qui structurent la trame bleue d'Erquy. Ces milieux constituent des réservoirs de biodiversité majeurs et assurent des fonctions essentielles : régulation hydraulique, filtration naturelle, maintien de la qualité des eaux et continuités écologiques entre les différents secteurs naturels du territoire. Leur protection est explicitement prévue dans le PADD à travers la définition d'une trame verte et bleue cohérente et la préservation des zones tampons associées à ces milieux.

Dans le cadre des études préparatoires à la révision du PLU, des sondages pédologiques ont été réalisés sur l'ensemble des futurs secteurs de projet afin d'identifier, en amont, la présence éventuelle de zones humides. Cette démarche a permis d'écarter de la réflexion les secteurs présentant un risque de présence de milieux humides et de ne retenir que des périmètres dont la compatibilité écologique était avérée.
Les zones humides confirmées ont ensuite été transmises au SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, dont la Commission Locale de l'Eau (CLE) est l'autorité compétente pour la validation officielle des inventaires. L'ensemble des zones humides reconnues figure désormais au règlement graphique, conformément à cette procédure.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Le règlement du PLU applique les prescriptions du Code de l'environnement et du SAGE : toute occupation ou aménagement susceptible de porter atteinte à l'existence ou au fonctionnement des zones humides est interdit, sauf exceptions strictement encadrées par la doctrine « Éviter – Réduire – Compenser ». Seuls les travaux liés à l'entretien, à la conservation ou à la sécurité des personnes peuvent être admis, ainsi que certains ouvrages légers ne modifiant pas le régime hydraulique.

Une bande de recul de 10 mètres autour des zones humides inventoriées ou identifiées ultérieurement est également instaurée. Cette marge tampons vise à éviter toute pression directe sur ces milieux sensibles et à garantir leur fonctionnement hydraulique et écologique. Elle est cohérente avec les préconisations du SAGE et avec l'objectif du PADD de préserver les corridors naturels qui structurent le territoire.

Ainsi, la protection renforcée des zones humides dans le PLU découle à la fois :

- des orientations du PADD en matière de trame verte et bleue,
- des obligations du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc,
- de l'inventaire réalisé dans le cadre du PLU,
- et de la nécessité de maintenir le bon fonctionnement écologique et hydraulique du territoire.

Ces dispositions garantissent que tout projet d'aménagement prend en compte la présence de ces milieux et contribue à leur préservation durable, conformément aux enjeux identifiés à l'échelle communale et intercommunale.

d) Secteurs exposés à l'érosion du trait de côte

Secteur exposé à l'érosion du trait de côte à horizon 30 ans

Secteur exposé à l'érosion du trait de côte à horizon 100 ans

La commune d'Erquy figure parmi les territoires concernés par l'application du dispositif national de prise en compte du recul du trait de côte, instauré par la loi Climat et Résilience et précisé par le décret n°2022-750 du 29 avril 2022. À ce titre, le PLU doit identifier et réglementer les secteurs exposés au recul du trait de côte aux horizons 30 ans et 100 ans, conformément aux articles L.121-22-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

- 1. Étude d'érosion du trait de côte annexée au PLU

Afin d'assurer une traduction opérationnelle du risque littoral, la commune a commandité l'élaboration de la cartographie locale d'exposition au recul du trait de côte. Cette étude, jointe en annexe du PLU, constitue le document de référence pour la détermination des limites des deux horizons réglementaires.

Elle s'appuie sur : l'analyse diachronique du trait de côte depuis 1952, le calcul des taux d'érosion médians et sécuritaires, l'intégration des reculs événementiels majeurs, la prise en compte de l'élévation du niveau marin selon les projections du GIEC, un traitement différencié des secteurs selon leur typologie (falaises, dunes, plages anthropisées, ouvrages), (voir pages 3 à 12 de l'étude). Cette méthodologie est conforme au guide national BRGM–Cerema (2022), garantissant la compatibilité réglementaire de la cartographie.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

- 2. Choix du scénario de référence pour le PLU

L'étude établit les projections réglementaires à 30 et 100 ans selon un scénario médian et un scénario sécuritaire, comme prévu par la doctrine nationale. Pour l'horizon 100 ans, l'étude précise explicitement que, compte tenu : du choix retenu par le Cerema de considérer comme pérennes, dans le scénario médian, les ouvrages d Centre, de Caroual et du Port, et des effets structurants de cette décision sur la cinématique du littoral,

Le scénario retenu pour la carte locale d'exposition est celui fondé sur le taux de recul médian et une élévation du niveau marin de +60 cm (pages 8, 11 et 13 de l'étude). Ce scénario constitue donc le seul horizon opposable pour le zonage du PLU à 100 ans, conformément au Code de l'urbanisme.

Pour l'horizon 30 ans, la commune adopte également le scénario médian, cohérent avec les recommandations du Cerema et suffisant pour caractériser des dynamiques d'érosion à échéance courte, dans un contexte où les ouvrages existants conservent une efficacité opérationnelle.

- 3. Délimitation des secteurs exposés

Les zones exposées à 30 ans et à 100 ans découlent directement des projections retenues. La cartographie échelonnée, produite sur la base du trait de côte 2021, identifie pour chaque secteur la position projetée du rivage selon le scénario médian, après croisement entre :

- le recul par érosion (taux Tx, Lmax, Ldc),
- le recul par élévation du niveau marin,
- l'éventuelle influence des ouvrages (pages 11–13 de l'étude).

La limite la plus éloignée du littoral est systématiquement retenue, conformément au principe de précaution inscrit dans la doctrine nationale.

Ces deux enveloppes géographiques (0–30 ans et 30–100 ans) sont transposées dans le règlement graphique du PLU, où elles sont identifiées comme secteurs exposés au recul du trait de côte.

- 4. Traduction réglementaire dans le PLU

La réglementation applicable dans ces secteurs vise à :

- prévenir l'augmentation de la vulnérabilité,
- assurer la compatibilité des projets avec l'évolution prévisible du rivage,
- garantir la réversibilité ou l'adaptabilité des constructions autorisées,
- sécuriser juridiquement les décisions d'urbanisme,

conformément aux articles L.121-22-2 à L.121-22-4.

Les orientations retenues dans le règlement du PLU découlent directement des exigences nationales, en appliquant une graduation stricte entre :

- l'horizon 30 ans, où le législateur prohibe les usages permanents et sensibles dans les secteurs menacés à court terme ;
- l'horizon 100 ans, où les constructions ne peuvent être admises qu'à condition d'être réversibles, limitées dans le temps ou adaptées au risque.

Cette structuration réglementaire permet de maîtriser la vulnérabilité future, tout en autorisant des usages compatibles à long terme.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

- 5. Articulation avec les dispositifs d'indemnisation et de relocalisation

Conformément aux textes nationaux (articles L.121-22-4 et suivants du Code de l'urbanisme et décret n°2022-750), l'indemnisation des biens et les modalités de relocalisation relèvent de dispositifs spécifiques portés par l'État et les collectivités. Le PLU se limite à la délimitation et à la réglementation des zones exposées, sans préjuger des modalités financières ou opérationnelles de ces dispositifs.

- Conclusion

En s'appuyant sur l'étude jointe au PLU, la commune d'Erquy intègre pleinement les obligations du décret « recul du trait de côte ». La justification réglementaire repose sur une cartographie détaillée, conforme aux standards nationaux et fondée sur le scénario médian retenu comme référence scientifique et juridique.

e) Les emplacements réservés

Emplacement réservé

Le PLU d'Erquy identifie 41 emplacements réservés correspondant à des projets d'intérêt général portés par la commune ou par d'autres personnes publiques. Leur inscription répond à plusieurs objectifs du PADD : améliorer la sécurité et la qualité des déplacements, développer les mobilités douces, renforcer l'accessibilité aux équipements publics, et accompagner l'évolution des centralité et des quartiers.

Une grande partie des emplacements réservés concerne l'élargissement ou la requalification de voies existantes (rues du Doué de la Cuve, de la Côtére Perrine, de Longchamp, du Rocher Morieux, etc.) ou encore la création de liaisons nouvelles, permettant de sécuriser les circulations et de mieux connecter les différentes polarités (centre-bourg, port, Saint-Pabu, les Hôpitaux, Caroual). Ces opérations traduisent directement l'orientation du PADD visant à développer les mobilités alternatives, à fluidifier les déplacements et à sécuriser les intersections, tout en intégrant les besoins piétons et cyclables.

Plusieurs emplacements réservés portent également sur des parkings publics, des bassins de gestion des eaux pluviales, des espaces verts, ou des ouvrages de protection littorale (prolongement de la digue de Caroual, aménagements du front portuaire). Ils répondent à des enjeux identifiés dans le diagnostic et l'évaluation environnementale : gestion du ruissellement, adaptation au changement climatique, etc.

D'autres emplacements réservés sont liés à des projets plus localisés, tels que des aménagements du domaine public communal, des cheminements doux, ou des améliorations de carrefours et d'accès. Leur insertion dans le document permet d'anticiper les besoins fonciers nécessaires à la réalisation d'aménagements structurants, tout en apportant une transparence sur les intentions communales.

L'ensemble de ces emplacements réservés constitue donc un outil de mise en œuvre du projet d'aménagement communal : ils sécurisent la faisabilité foncière des projets prévus, facilitent la planification des mobilités douces et des espaces publics, et accompagnent les politiques locales de déplacement, d'environnement et de valorisation du cadre de vie. Leur diversité reflète la volonté de la commune de disposer d'un urbanisme opérationnel, capable de soutenir les ambitions du PADD et des OAP.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

f) Les secteurs soumis à l'obligation de résidence principale

Secteur soumis à l'obligation de résidence principale au titre du L.151-15 du CU

Voir chapitre II. G. « Le périmètre d'application de l'obligation de « résidence principale » du présent document.

g) Le secteur d'OAP Centralité – secteur de mixité fonctionnelle

OAP Centralité - secteur de mixité fonctionnelle

- 1. Bien fondé du secteur de centralité – mixité fonctionnelle

Les dispositions de l'article 14 du règlement écrit visent à traduire, de manière opérationnelle, les orientations du PADD et de l'OAP « Centralité » qui font de la centralité d'Erquy le lieu prioritaire pour le développement de l'habitat, des commerces, des services et des activités. Il s'agit d'y conforter un tissu urbain compact, animé et multifonctionnel, plutôt que de disperser les fonctions dans des secteurs périphériques.

Le classement en « secteurs de centralité – mixité fonctionnelle » permet de cibler la polarité urbaine centrale de la commune, s'étendant du cœur de bourg au front portuaire, où la présence simultanée de commerces, de services, de logements et d'équipements constitue un enjeu central pour la vie quotidienne des habitants et l'attractivité touristique.

Dans ce secteur, le règlement fixe des règles spécifiques (hauteur sous plafond minimale en rez-de-chaussée, accès indépendant aux étages, obligation de mixité fonctionnelle sur les grandes unités foncières, attention à la réversibilité des locaux) afin de :

- préserver la possibilité d'accueillir des activités en rez-de-chaussée à moyen et long terme ;
- éviter l'enfermement définitif de ces secteurs dans une vocation uniquement résidentielle ;
- favoriser la superposition et la complémentarité des usages (commerces/activités en rez-de-chaussée, logements ou hébergements en étages).

Ces prescriptions viennent en appui des orientations de l'OAP Centralité qui insistent sur le renouvellement urbain, la consolidation des activités existantes et la mixité des fonctions. Elles complètent également le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité instauré en 2023, en agissant non plus seulement sur la mutation des fonds de commerce, mais sur la forme bâtie elle-même, pour garantir durablement la capacité d'accueil de locaux actifs en centralité.

- 2. Choix de la délimitation du secteur de centralité – mixité fonctionnelle

La délimitation du secteur de centralité repose sur des critères tirés du diagnostic et des enjeux identifiés dans l'OAP Centralité.

<u>Critère n°1 : la densité commerciale et le rôle structurant des linéaires actifs :</u>

Le périmètre retenu englobe en premier lieu le cœur de bourg autour de l'église, des rues Foch et Clemenceau, où se concentrent la grande majorité des commerces reginéens : environ 55 commerces recensés dans ce secteur. Les abords immédiats de ces rues ont été intégrés pour tenir compte du fonctionnement réel de la centralité et des possibilités d'évolution du tissu bâti.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Le périmètre inclut également le front portuaire, où une vingtaine de commerces et activités contribuent fortement à l'économie touristique et commerciale de la commune. Leur maintien et leur évolution doivent être facilités, conformément aux objectifs du PADD et de l'OAP, qui identifient la rue du port et le boulevard de la mer comme un site pour le renouvellement urbain et la requalification des espaces publiques.

Le choix du périmètre vise donc à englober les secteurs où l'activité commerciale joue un rôle structurant, afin d'y appliquer les règles de mixité fonctionnelle et de réversibilité les plus adaptées.

Critère n°2 : la compacité et la forme urbaine du tissu bâti

Ont été retenus dans les secteurs de centralité les tissus urbains les plus compacts : fronts bâtis continus ou quasi-continus, forte présence de maisons mitoyennes ou très rapprochées, îlots denses et formes bâties urbaines. Ces caractéristiques sont celles qui permettent le mieux d'accueillir et de maintenir, en rez-de-chaussée, des locaux d'activité ou des commerces, tout en offrant une capacité de densification raisonnée en étage.

À l'inverse, les secteurs de tissu pavillonnaire plus lâche, avec des constructions plus espacées, des parcelles plus grandes et une moindre continuité bâtie, n'ont pas été inclus dans le périmètre des secteurs de centralité. Ces tissus offrent moins de potentiel pour structurer des linéaires commerciaux continus et ne correspondent pas au cœur de la centralité urbaine, telle que définie par le PADD et l'OAP.

Ainsi, la délimitation des secteurs de centralité – mixité fonctionnelle résulte du choix de concentrer les outils de mixité et de réversibilité là où se trouvent déjà les principaux commerces et services, et où le tissu urbain présente les qualités nécessaires pour accueillir durablement une centralité active et multifonctionnelle.

4. Les informations et obligations diverses

a) Les marges de recul

Marges de recul

Les marges de recul inscrites dans le règlement ont pour objet d'intégrer, dans le PLU, les prescriptions imposées par le Département pour les abords des routes départementales. Il s'agit d'une règle de sécurité et de fonctionnement de la voirie, destinée à garantir la visibilité, la gestion des accès et la préservation du domaine public routier. Leur inscription dans les prescriptions du PLU permet d'assurer qu'elles soient correctement prises en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

b) Les zones de préemption de prescription archéologique

Zone de présomption de prescription archéologique

La commune d'Erquy est concernée par des zones de présomption de prescription archéologique définies par l'arrêté préfectoral n° ZPPA-2022-0001 du 3 janvier 2022, annexé au PLU. Cet arrêté, pris par l'État, identifie les secteurs où des vestiges archéologiques sont susceptibles d'être présents, et où les projets doivent faire l'objet d'un examen préalable par le Service Régional de l'Archéologie (DRAC).

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

L'intégration de ces zones dans le PLU n'a pas pour objet de créer une règle supplémentaire, mais simplement de rendre visible une procédure existante, indépendante du document d'urbanisme. Le PLU sert ici de support d'information, afin que les porteurs de projets et les instructeurs puissent anticiper les obligations liées à l'archéologie préventive.

Dans ces secteurs, les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que les lotissements ou aménagements soumis à déclaration préalable, doivent être transmis à la DRAC pour avis, conformément aux dispositions du Code du patrimoine. L'inscription des ZPPA dans le PLU facilite cette mise en relation et garantit une bonne articulation entre l'instruction des autorisations d'urbanisme et la procédure archéologique.

Ainsi, la présence des ZPPA dans le PLU répond à un objectif de lisibilité et de sécurité administrative, en permettant aux demandeurs de disposer dès l'amont de l'information nécessaire sur l'existence de secteurs soumis à un avis archéologique obligatoire, sans que le PLU ne modifie la portée de l'arrêté préfectoral.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

III. EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

A. La cohérence des OAP avec le PADD : la mise en œuvre du PADD à l'échelle opérationnelle

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pièce maîtresse du PLU, définissant les grandes orientations d'urbanisme pour l'ensemble de la commune. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), quant à elles, sont élaborées pour traduire ces orientations générales du PADD à une échelle plus opérationnelle. Autrement dit, les OAP sont le lien direct entre le projet stratégique du territoire et sa réalisation concrète sur le terrain. Elles complètent le PADD en ciblant soit des secteurs géographiques précis, soit des thématiques transversales, afin de préciser « les transformations envisagées par la commune pour certains périmètres ou certaines thématiques ». Conformément au Code de l'urbanisme, elles sont élaborées en cohérence avec le PADD, ainsi chaque OAP vise à décliner un aspect du projet communal défini par le PADD, assurant ainsi une continuité entre la vision stratégique et les opérations d'aménagement.

Le PADD d'Erquy fixe des objectifs clairs en matière de développement durable, de maîtrise de l'urbanisation et de satisfaction des besoins du territoire. Par exemple, afin d'accompagner une croissance démographique raisonnable, il retient un objectif global d'environ 400 nouveaux logements sur les dix prochaines années. Ce volume intègre la construction neuve mais aussi la mobilisation du parc existant (réhabilitation de logements vacants, etc.), en tenant compte du desserrement des ménages et de l'attractivité résidentielle de la commune. Pour atteindre cet objectif sans compromettre les équilibres du territoire, le PADD insiste sur plusieurs principes structurants : d'une part, une diversification de l'offre de logements pour répondre à tous les besoins (jeunes, seniors, familles) et renforcer la mixité sociale – notamment en réservant « à minima 35% des futurs logements […] à une vocation locative sociale » sur la durée du PLU ; d'autre part, une gestion économe de l'espace, visant à concentrer l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante et à limiter l'étalement sur les espaces naturels ou agricoles. Ainsi, le PADD prévoit que « jusqu'en 2031, au moins 60% de la production de logements sera réalisée en renouvellement urbain […] à l'intérieur de l'enveloppe urbaine; à compter de 2031, cette part sera portée à 75% ». En d'autres termes, la majeure partie de la croissance urbaine doit être absorbée par la densification et le renouvellement des zones déjà urbanisées, afin de préserver les espaces naturels et agricoles périphériques.

Les OAP du PLU sont précisément l'outil permettant de mettre en œuvre ces orientations du PADD de manière pré-opérationnelle. La Commune d'Erquy a d'ailleurs donné « une place significative aux OAP afin d'insuffler une dynamique de projet et une vision prospective du territoire autour des grands enjeux identifiés » dans le PADD. Chaque OAP découle d'une orientation stratégique du PADD : par exemple, l'enjeu de la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, affirmé dans le PADD, se concrétise par l'OAP thématique « Trame verte et bleue » qui en détaille les actions à mener. De même, la priorité donnée au renforcement de la centralité urbaine (pour un développement urbain plus compact et plus animé) trouve sa traduction dans l'OAP thématique « Centralité ». Les objectifs relatifs à l'habitat (accueillir de nouveaux ménages, diversifier les logements tout en évitant la consommation d'espace) sont pris en charge par des OAP sectorielles qui identifient les secteurs à urbaniser ou à requalifier, et par des OAP "densité" qui encouragent le comblement des dents creuses et la densification mesurée au sein du tissu urbain existant.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

Orientations du PADD	Traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Axe I – Valoriser le cadre de vie en assurant la préservation et la mise valeur des richesses environnementales, paysagères, et patrimoniales	
A. Préserver les richesses environnementales • Définir une Trame Verte et Bleue (TVB) pour préserver les fonctionnalités de réservoirs de biodiversité, des secteurs de perméabilité écologique et des corridors écologiques : Protéger les composantes de la TVB (cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons ; forêts et côteaux boisés ; maillage bocager des milieux agricoles). • Eviter le fractionnement et l'isolement des espaces, et permettre la remise en état des continuités écologiques dégradées. • Déterminer les réservoirs de biodiversité, et assurer leur préservation en tant qu'espaces naturels préservés. • Dans les milieux urbains, promouvoir la nature en ville (continuités bocagères, intégration des zones humides, gestion différenciée des eaux pluviales, valorisation des friches urbaines), favoriser la réintroduction d'espaces de biodiversité, et créer des îlots de fraîcheur. • Maintenir et restaurer les lisières boisées à l'interface entre les milieux urbains et agricoles.	**OAP TVB** : elle décline les attendus du PADD en matière de TVB : maintien et renforcement des composantes naturelles du territoire (réservoirs de biodiversité et corridors) et prise en compte systématique dans l'urbanisation future, en liant biodiversité, cycle de l'eau, régulation du microclimat, adaptation climatique et préservation des paysages . Sur le volet "définir et protéger la TVB", l'OAP met en place une série d'orientations opérationnelles : protéger les réservoirs de biodiversité (non-fragmentation, adaptation des abords, conservation/renforcement des haies et ripisylves, gestion hydrologique des cours d'eau et zones humides) ; préserver les corridors écologiques aquatiques et terrestres (continuité fonctionnelle, densification du maillage bocager, création d'emplacements réservés pour de nouvelles haies, réduction des obstacles aux continuités, franchissements écologiques) ; restaurer le réseau hydrographique (renaturation, suppression d'obstacles, aménagements doux compatibles avec les milieux) ; et préserver les zones humides (interdiction d'atteinte, prise en compte des zones tampons, intégration des fossés/zones humides comme armature du projet, recommandations techniques type platelages) . Sur le volet "nature en ville" et "îlots de fraîcheur", l'OAP formalise des leviers concrets : lutte contre les îlots de chaleur par la végétalisation, la renaturation de friches, la limitation des surfaces minérales, l'usage de revêtements perméables et la gestion alternative des eaux pluviales , complétés par des orientations sur la désimperméabilisation et l'infiltration , ainsi que sur la gestion de l'eau à ciel ouvert (noues, fossés, bassins paysagers) et la récupération/réutilisation des eaux pluviales . Enfin, l'OAP TVB répond à l'objectif du PADD relatif à la préservation des lisières et des interfaces urbain/agricole par une logique générale d'"adaptation du projet à l'existant" (conserver talus, haies, arbres, intégrer les éléments naturels comme structurants du parti d'aménagement) et par des prescriptions de plantation, de clôtures perméables et de réduction des impacts de chantier, afin d'éviter le fractionnement et de contribuer à la remise en état des continuités dégradées .
B. Valoriser le patrimoine et les paysages régionéens • Valoriser et protéger les grands espaces naturels littoraux qui font déjà l'objet d'une reconnaissance nationale voir internationale pour leur richesse écologique ou paysagère (sites classés, sites inscrits, site Natura 2000). • Intégrer la loi Littoral : identifier les coupures d'urbanisation, les cônes de visibilité, les espaces proches du rivage, à l'échelle communale, et mettre en	**OAP TVB + OAP Centralité** : intégration de la préservation des paysages et du patrimoine local dans les principes d'aménagement. L'OAP TVB vise à préserver au mieux les paysages lors des projets urbains (maintien du maillage bocager, végétalisation, etc.). De plus, l'OAP Centralité prévoit l'aménagement de belvédères, de mobiliers urbains adaptés et la valorisation du front de mer, ainsi que des prescriptions architecturales s'inspirant du patrimoine maritime local afin de respecter

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations du PADD	Traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
œuvre l'armature territoriale (hiérarchisation agglomération / village / secteur déjà urbanisé). • Préserver les espaces naturels rétro-littoraux : avec des mesures de protection des landes, pelouses sèches, et tourbières. • Préserver et recréer la structure végétale de la commune : les principaux boisements feront l'objet d'une protection adaptée, et le linéaire bocager sera repéré afin de concilier sa conservation et son exploitation. • Assurer la cohérence du PLU avec les dispositions du Site Patrimonial Remarquable. • Améliorer la qualité urbaine et paysagère des espaces urbanisés.	l'identité bâtie (formes sobres, éviter les ruptures d'échelle) . Ces orientations garantissent la mise en valeur des vues paysagères et du patrimoine urbain dans chaque projet.
C. Gérer durablement les ressources • Encourager la sobriété énergétique par l'installation de dispositifs économes en énergie dans les nouvelles opérations et permettre l'évolution des logements existants pour une meilleure efficacité énergétique et viser à l'amélioration énergétique des constructions existantes. • Favoriser le développement de l'énergie photovoltaïque en milieu urbain • Accompagner l'adaptation et la sécurisation des réseaux d'énergie, en anticipant les besoins liés à la transition énergétique • Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques. • Améliorer la qualité des cours d'eau et des milieux récepteurs par une bonne gestion des eaux pluviales et par la limitation de l'imperméabilisation des sols.	**OAP TVB + OAP sectorielles** – gestion durable de l'eau et sobriété énergétique : les OAP précisent des principes d'aménagement écoresponsables, par ex. privilégier la gestion douce des eaux pluviales à la source (noues d'infiltration, stockage pour réutilisation domestique) dans tous les nouveaux projets . Chaque OAP de secteur intègre ainsi des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales (bassins de rétention, surfaces perméables) pour limiter le ruissellement et améliorer la qualité des eaux . En matière d'énergie, le PADD encourage l'installation d'énergies renouvelables et d'équipements économes (principe repris dans la zone d'activités des Jeanettes – voir V.A) afin de tendre vers la sobriété énergétique du bâti nouveau
D. Se prémunir des risques et nuisances • Se prémunir du risque d'inondation, en particulier dans le cadre de l'aménagement du centre d'agglomération, du fait de la convergence des eaux pluviales dans l'amphithéâtre naturel : Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondation – Submersion Marine (PPRI-SM). • Anticiper l'impact du changement climatique, notamment vis-à-vis des risques de submersion marine et d'érosion. • Proposer une gestion adaptée des déchets au sein des nouvelles opérations.	**OAP Centralité + OAP TVB** – encouragent des modes d'aménagement limitant les nuisances : développement des mobilités douces (réduction des congestions estivales et de la pollution automobile – voir IV.C) et insertion paysagère soignée des projets (pour minimiser l'impact visuel et les nuisances sonores des nouvelles constructions). **Organisation spatiale des OAP** – Les choix de localisation des OAP sectorielles, ont veillé à éviter les secteurs soumis aux risques, ainsi aucune OAP sectorielle ne projette des constructions nouvelles sur des secteurs concernés par le PPRi-sm ou par l'érosion du trait de côte.
Axe II – Accueillir la population dans sa diversité, en privilégiant l'occupation permanente des logements	
A. Assurer l'accueil de nouveaux ménages et permettre une croissance raisonnée de la population • Maintenir une trajectoire de croissance démographique raisonnée : + 0,15% par an, soit une population municipale portée à environ 4 000 habitants à l'horizon 2036.	**OAP sectorielles habitat** – phasage de l'ouverture des nouveaux quartiers : le PLU planifie l'urbanisation de manière échelonnée pour contenir la croissance. Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation fixe pour chaque secteur de logements la période de réalisation (court, moyen, long terme), garantissant un rythme modéré de croissance.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations du PADD	Traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
B. Mettre en œuvre la capacité d'accueil par une production de logement adaptée • Fixer un objectif global de création de 400 logements environ sur dix ans afin d'assurer les capacités d'accueil de la commune	**Volet programmatique des OAP** – Les OAP sectorielles habitat + les OAP Densité totalisent un minimum de logement à produire correspondant à 332 logements. Les OAP contribuent à 83% de la production totale de logements projetée dans le PLU (les 68 logements restants étant apportés par la densification spontanée du tissu urbain hors OAP). Voir « E. Programmation en matière de logement » du présent chapitre.
C. Garantir une production de logement diversifiée, favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle, et l'occupation permanente des logements • Réserver, à minima, 35% des futurs logements produits sur la durée du PLU à destination d'une vocation locative sociale (LLS). • Favoriser la production de logements en accession aidée, en produisant à minima 5 logements communaux et 9 logements privés conventionnés • Diversifier les typologies de logement offerts pour ne pas obérer l'avenir : en particulier avec des logements collectifs, intermédiaires, et des petits logements. • Maintenir un rythme régulier d'ouverture à l'urbanisation sur la durée du PLU.	**Volet programmatique des OAP** – Les OAP sectorielles habitat + les OAP Densité traduisent l'objectif de 35% de logements sociaux minimum dans les nouveaux programmes, en réservant sur chaque secteur une part de logements locatifs sociaux. Elles totalisent 115 logements locatifs sociaux minimum à créer. **OAP sectorielles habitat** – prescriptions qui sont orientés vers un habitat diversifié en gamme sur la plupart des secteurs d'OAP habitat : habitat individuel, intermédiaire et collectif. **OAP sectorielles habitat** – phasage de l'ouverture des nouveaux quartiers : le PLU planifie l'urbanisation de manière échelonnée pour contenir la croissance. Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation fixe pour chaque secteur de logements la période de réalisation (court, moyen, long terme), garantissant un rythme modéré de croissance.
D. Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation • Prendre en compte les conséquences de la saisonnalité en matière de capacités des équipements, de production de déchets, de capacités de la STEP, de consommation d'eau potable, et de nuisances sonores.	**OAP Centralité** - préconise une programmation mixte (logements, commerces, loisirs) afin d'assurer la vie du quartier toute l'année, y compris hors saison touristique . De même, le soutien aux commerces de proximité en centre-ville et le développement d'un tourisme à l'année.
Axe III – Juguler la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et limiter l'artificialisation des sols	
A. Organiser le maillage territorial • Le maillage territorial d'Erquy s'appuie sur trois niveaux de hiérarchisation, qui, au titre de la Loi Littoral, et dans le prolongement des choix du SCOT, conditionnent le développement urbain à Erquy : Agglomération d'Erquy, Village des Hôpitaux, Secteur Déjà Urbanisé de la Ville Ory, parc d'activité structurant majeur des Jeanettes. • Créer, en complément des deux coupures d'urbanisation fixées par le SCOT, trois coupures locales supplémentaires : entre l'agglomération et le village des Hôpitaux ; entre l'agglomération et la zone d'activités des Jeanettes ; ainsi qu'entre le secteur de la Côtière Perrine et le village des Hôpitaux.	**Organisation spatiale des OAP** – recentrage du développement urbain sur Erquy bourg et Les Hôpitaux : Les OAP ne prévoient de nouveaux secteurs de développement qu'en lien avec l'agglomération d'Erquy (bourg et nord de Caroual), le village des Hôpitaux, et le parc d'activités des Jeanettes (agglomération à vocation économique). En dehors de ces secteurs hiérarchisés, aucun site ne fait l'objet d'une OAP.
B. Juguler la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers • La consommation d'ENAF à usage résidentiel (hors ZAE Jeanettes) sera ainsi cantonnée aux opérations	**Organisation spatiale des OAP** – Comparativement au PLU de 2008 et en lien avec les évolutions du zonage, le projet opère une réduction significative des surfaces d'OAP, en particulier en extension, ainsi que sur les

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations du PADD	Traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
déjà engagées ou bénéficiant d'une programmation antérieure (environ 2,5 ha). Ainsi sur la période du PLU (hors programmation antérieure) : de l'entrée en vigueur du PLU à 2031 : aucun ENAF mobilisable, de 2031 à 2036 : mobilisation des surfaces déjà artificialisées. Juguler la consommation d'espace des activités économiques en dehors des enveloppes urbaines, par une priorité donnée au renouvellement urbain puis à la densification. Néanmoins, de l'extension est prévue aux Jeanettes. Les extensions d'urbanisation à vocation d'activités économiques sont conditionnées : à être situées en limite de la zone d'activités des Jeanettes ; à ne pas accueillir de nouveaux commerces ; à ne pas dépasser 4 ha. Une optimisation du foncier sera recherchée. • Cesser la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers (ENAF) dédiée aux usages de tourisme, de loisirs, et à l'hébergement de plein air.	espaces naturels, agricoles, et forestiers (ENAF). Les nouvelles OAP (hors secteurs déjà en cours / secteur des Jeanettes inclus) identifiés dans le PLU concernent : - 10,16 ha de sols déjà consommés, à savoir : ○ 4,22 ha de surfaces végétalisées ○ 3,18 ha de jardins ○ 2,76 ha de mutation des espaces bâtis - 2,16 ha d'ENAF (Jeanettes uniquement) Ainsi 82% des surfaces d'OAP ne mobilisent aucun ENAF. (Voir chapitre « VI. Gisements fonciers et tableau des surfaces » du présent document). **OAP Densité** – Leur objectif est de favoriser une utilisation plus efficiente des gisements fonciers, en particulier sur les parcelles constructibles de plus de 2 000 m², en évitant la réalisation de projets insuffisamment denses, tout en encourageant des formes urbaines adaptées au tissu existant et en maintenant un équilibre entre développement résidentiel et qualité du cadre de vie. La consommation ENAF prévue aux Jeanettes (gisements fonciers) est de 2,16 ha, dont 1,8 ha prévus à long terme, un total inférieur aux 4ha maximum fixés par le PADD Aucune OAP n'induit de la consommation ENAF à usage de tourisme, de loisirs, et d'hébergement de plein air. Aucune OAP nouvelle n'induit de consommation ENAF à usage habitat et mixte en dehors des autorisations déjà délivrées.
C. Limiter l'artificialisation des sols • Le développement urbain doit être réalisé préférentiellement par le biais du renouvellement urbain (mobilisation des sols déjà artificialisés, mutation des espaces bâtis, résorption de la vacance, rénovation du bâti, démolition/reconstruction, changements de destination). Jusqu'en 2031, au moins 60 % de la production de logements sera réalisée en renouvellement urbain, sans consommation d'espace naturel agricole et forestier, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ; à compter de 2031, cette part sera portée à 75 %. • Encourager les opérations de renouvellement urbain dans des secteurs d'intervention prioritaires pour le renouvellement urbain. • Le processus de densification urbaine, notamment le comblement des dents creuses, privilégiera préférentiellement l'urbanisation de sols déjà artificialisés.	**Volet programmatique des OAP** – seuls les secteurs d'OAP S11, S12, et S13 (en cours) induisent une consommation d'espace ENAF. Ainsi sur les 400 logements envisagés au projet, 95 logements sont programmés sur des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), et à minima 305 en renouvellement urbain. Ce ratio de 76% des logements réalisés hors ENAF pour l'ensemble de la période du PLU dépasse les seuils de 60% puis 75% fixés par le PADD.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

Orientations du PADD	Traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
• Pour la production des logements, la densité brute minimale moyenne attendue à l'échelle de la commune sera de : 27 log/ha jusqu'en 2031 ; 30 log/ha au-delà de 2031.	
D. Encourager la renaturation des espaces artificialisés et favoriser la nature en ville • Encourager la remise en état des continuités écologiques sur des sols artificialisés. • Encourager les opérations de renaturation volontaires sans motif compensatoire (par exemple : la restauration des mares et des zones humides). • Permettre la renaturation à visée compensatoire, lorsqu'elle intègre les mesures Eviter Réduire Compenser (ERC), et à la condition de ne pas consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers. • Favoriser la création de jardins partagés, en particulier lors de la production de nouveaux logements collectifs.	**OAP TVB** – décline l'ambition de "reverdir" la commune. Les préconisations visent à renforcer la trame verte urbaine : préservation des arbres existants et haies bocagères, programmes de replantation et création d'îlots de fraîcheur en ville. **OAP sectorielle S5** – il y est inscrit que Des jardins partagés pourront compléter les espaces pour améliorer le cadre de vie des habitants.
Axe IV – Préserver durablement la qualité de vie des habitants par le développement préférentiel de la centralité et des mobilités alternatives	
A. Développer préférentiellement la centralité • En centralité le développement urbain sera prioritaire. Il s'agira d'y développer préférentiellement : Le logement, avec des formes d'habitat plus denses qui répondent notamment à des besoins spécifiques (séniors, Personnes à Mobilité Réduite (PMR), jeunes ménages), les emplois et les activités tertiaires ne générant pas de nuisances (bureaux, commerces, …), par l'aménagement de locaux adaptés dans les nouvelles opérations ou en réhabilitation, le commerce, en prévoyant des conditions d'accueil favorables, les services aux habitants. • La partie Nord du centre d'agglomération (de la rue Clemenceau / rue de la Saline à la rue du chemin vert / impasse Foch), l'ancienne mairie, le site de la maison de retraite du village des Hôpitaux, sont identifiés prioritairement pour le renouvellement urbain et la mutation des friches et des espaces bâtis sous réserve de conformité avec le Plan de Prévention des Risques Inondation Submersion Marine (PPRI-SM). • La part restante du développement urbain sera réalisé en densification de l'agglomération et des Hôpitaux, en comblement des dents creuses, et devra s'inscrire de manière privilégiée dans le prolongement de la centralité. Les dents creuses de grande dimension du Hamonet (rue des plages Sauvages), de Castelnau (rue du Dr René Dayot), et de la rue des Bruyères (aux Hôpitaux) constituent des sites d'urbanisation future ciblés pour le développement de l'habitat. Les dents creuses de plus faible dimension, identifiées dans l'agglomération, ont également vocation à accueillir le développement urbain, notamment pour l'habitat. Cette urbanisation sera réalisée préférentiellement sur des sols déjà artificialisés, laissant aux sols non artificialisés une vocation d'îlot de fraîcheur.	**OAP Centralité** – Elle encadre les attendus de la centralité réginéenne en la confirmant comme espace prioritaire du renouvellement urbain, de l'implantation des commerces, des services et des logements, dans une logique de lutte contre l'étalement urbain et la dépendance à l'automobile. Elle vise à structurer et renforcer les pôles urbains en garantissant une mixité fonctionnelle, une densification adaptée (y compris via la densification douce et le BIMBY), et une requalification qualitative des espaces publics, tout en intégrant les exigences patrimoniales du Site Patrimonial Remarquable et les contraintes de risques (inondation/submersion), et en renforçant les mobilités douces, l'accessibilité PMR, la mutualisation du stationnement et la désimperméabilisation afin de créer des îlots de fraîcheur . **Organisation spatiale des OAP** – conformément au PADD, les OAP sont localisées sur des secteurs stratégiques supportant le développement prioritaire en centralité, le renouvellement urbain et la mobilisation des dents creuses structurantes. Sont ainsi ciblés : le périmètre de l'OAP Centralité (sites inclus dans la centralité), l'OAP S3 à proximité de la rue du Chemin Vert, l'OAP S5 sur le site de l'ancienne maison de retraite des Hôpitaux, les OAP S1 et S2 sur le secteur du Hamonet (rue des Plages Sauvages), l'OAP S13 à Castelnau (rue du Dr René Dayot) au titre d'une prise en compte de droits acquis (secteur en cours), ainsi que l'OAP S4 située rue des Bruyères aux Hôpitaux. Ce choix d'implantation des OAP permet d'orienter la production de logements (dont formes plus denses et adaptées aux besoins spécifiques), l'accueil d'activités et de services, et le comblement des dents creuses et en valorisant les opportunités

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations du PADD	Traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
	de mutation des espaces bâtis conformément à la logique de développement urbain prioritaire portée par le PADD. **OAP Densité** – localisées principalement sur les gisements fonciers de plus de 2 000 m², elles répondent directement à l'orientation du PADD visant la mobilisation des dents creuses de l'agglomération pour le développement de l'habitat, en ciblant en priorité des terrains situés au sein de l'enveloppe urbaine existante et déjà artificialisés. En encadrant les niveaux de densité attendus, elles permettent d'optimiser l'usage du foncier disponible, et de limiter le recours à des sols non artificialisés, lesquels sont ainsi préservés dans leur fonction d'îlots de fraîcheur
B. Renforcer l'offre en équipements et services qui participent à l'amélioration de la qualité de vie des habitants • Renforcer l'offre en parcs publics arborés et végétalisés dans le prolongement de la centralité, en proposant l'aménagement paysager de certains espaces en proximité des nouveaux secteurs en renouvellement urbain. • Favoriser la requalification de certains espaces publics, notamment le Boulevard de la Mer. • Développer l'offre en matière de santé en favorisant l'installation et les extensions d'équipements dédiés et en facilitant l'accueil des services médicaux, paramédicaux, et médico-sociaux à Erquy. • Conforter le pôle d'équipements du secteur Notre-Dame, en permettant l'installation de nouveaux équipements d'intérêt collectif. • Favoriser le déploiement des réseaux de communication numérique sur l'ensemble du territoire communal, afin d'assurer un accès équitable aux services numériques, de soutenir l'activité économique et de contribuer à l'attractivité résidentielle, tout en encourageant les démarches d'inclusion numérique.	**OAP Centralité** – Elle prévoit notamment la requalification qualitative des espaces publics structurants, en particulier le boulevard de la Mer, le développement de parcs publics arborés et végétalisés en lien avec les secteurs de renouvellement urbain, ainsi que la création d'îlots de fraîcheur par la désimperméabilisation et la végétalisation. **OAP sectorielle S10** – Cette OAP à dominante d'équipements s'inscrit dans la logique de consolidation du pôle d'équipements du secteur Notre-Dame, en permettant l'adaptation et le développement d'un équipement public existant afin de répondre aux besoins des services municipaux. Elle contribue au renforcement de l'offre d'équipements d'intérêt collectif à l'échelle communale et à l'amélioration du fonctionnement des services publics.
C. Développer les mobilités alternatives • Promouvoir et accompagner le développement des modes de déplacements doux (piétons, cycles, ...) par la réalisation d'aménagements sécuritaires, continus, et intégrés paysagèrement, à la fois dans les nouvelles opérations, et dans le cadre du développement de nouveaux itinéraires. la place du piéton dans la centralité et dans son prolongement sera affirmée : réduction de la vitesse des voitures, espaces piétons en site propre, cheminements sécurisés, traversés de voiries sécurisées, développement d'itinéraires de promenade aménagés (bancs)… la place du vélo sera affirmée dans l'ensemble de l'agglomération : en développant de nouveaux itinéraires adaptés et sécurisés, en sécurisant des itinéraires existants, et en proposant des solutions de stationnement (box sécurisés, solutions de recharge pour vélos à assistance électrique). • Développer l'interconnexion cyclable des principales localités d'Erquy (l'agglomération, les Hôpitaux, la Ville	**OAP sectorielles –** Elles intègrent, pour la plupart, des dispositions en faveur du développement des mobilités alternatives. Leur programmation prévoit ainsi la création de cheminements doux visant à assurer une bonne connexion avec les quartiers environnants et, a minima, à renforcer les liaisons avec le bourg. En matière de sécurisation routière, les OAP identifient les principaux carrefours et intersections à requalifier ou à sécuriser, afin d'améliorer la lisibilité des circulations et la sécurité des usagers.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations du PADD	Traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Ory, les Jeanettes, Caroual, La Couture, Saint-Pabu), et des communes limitrophes, notamment par le biais de nouvelles voies cyclables sécurisées. • Préserver les principaux itinéraires piétons, équestres ou cycles existants. • Les futurs aménagements de voirie devront prendre en compte les besoins particuliers des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). • Permettre la réalisation d'un parc de stationnement relais à vocation de covoiturage et d'autopartage. • Privilégier la mutualisation du stationnement, en particulier dans les nouvelles opérations d'aménagement et de requalification. • Anticiper les besoins futurs en bornes de recharge de véhicules électriques lors des créations et requalifications des parcs de stationnements. • Garantir les conditions de desserte du port lors des réaménagements urbains. • Faciliter l'accès aux embarcations pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).	
Axe V – Assurer le maintien des activités économiques et encadrer leur développement	
A. Garantir le développement des activités économiques • Maintenir et développer les activités économiques de la zone d'activités des Jeanettes : Y développer les entreprises et les emplois, en particulier ceux n'étant pas compatibles avec la proximité de l'habitat et de la centralité. Se conformer aux objectifs de sobriété foncière et ainsi donner la priorité au renouvellement urbain (densification et mutation des espaces bâtis). Pour les opérations d'aménagement et de construction, exiger une production d'énergie renouvelable, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés, une qualité et une intégration architecturale des projets. • Garantir les conditions permettant le maintien des activités en harmonie avec le milieu naturel (activités halieutiques, conchylicoles, …)	**OAP sectorielles S7, S8, S9** – Ces OAP déclinent de manière opérationnelle les objectifs du PADD en affirmant la vocation économique du secteur, en excluant les fonctions commerciales incompatibles avec la centralité, et en favorisant l'accueil d'activités et d'emplois générant des nuisances difficilement conciliables avec l'habitat. Elles s'inscrivent explicitement dans une logique de sobriété foncière, en privilégiant l'optimisation de l'organisation spatiale, la limitation de l'imperméabilisation des sols et la valorisation des espaces non bâtis, traduisant ainsi la priorité donnée au renouvellement et à la densification fonctionnelle des zones d'activités. Par ailleurs, les principes paysagers et d'implantation retenus (écrans végétalisés, traitement des franges, hiérarchisation des activités bruyantes, qualification des entrées de ville le long de la RD 786) garantissent une intégration qualitative des projets et la maîtrise des nuisances vis-à-vis des secteurs résidentiels voisins. Enfin, les dispositions relatives aux accès, aux mobilités et au stationnement traduisent les exigences du PADD en matière de gestion économe de l'espace et d'aménagement durable, en recherchant la mutualisation des infrastructures, l'intégration de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales et une organisation viaire rationnelle, compatible avec le fonctionnement économique du site et son environnement.
B. Favoriser le développement de l'activité touristique et du commerce à l'année • Conforter le développement des activités commerciales, artisanales et de services du quotidien en centralité.	**OAP Centralité** - Elle décline de manière opérationnelle l'objectif de conforter les activités commerciales, artisanales et de services du quotidien en recentrant leur développement au cœur des pôles urbains, identifiés comme espaces privilégiés du renouvellement urbain, de la mixité fonctionnelle et de l'animation à

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations du PADD	Traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
• Favoriser le développement de l'activité touristique à l'année, en lien avec un développement des activités commerciales, artisanales et de service du quotidien et de proximité. • Conforter l'attrait touristique par des aménagements de qualité. • Développer une offre d'hébergement à l'année, pouvant être alternative, et favorisant la mutualisation avec les capacités hôtelières estivale.	l'année. Elle vise ainsi à renforcer l'attractivité commerciale et touristique par une requalification qualitative des espaces publics, la valorisation du front de mer et du port, la promotion d'une programmation mixte associant habitat, commerces, services et loisirs, ainsi que par le maintien d'une offre commerciale de proximité. **OAP sectorielle S6** - Elle est dédiée à un secteur à dominante hébergement, loisirs et services liés à la santé, et participe directement à l'objectif de développement d'une offre d'hébergement à l'année, potentiellement alternative et mutualisable avec les capacités estivales, en privilégiant la réhabilitation du bâti existant, la valorisation paysagère du site et une programmation orientée vers le bien-être, le sport et le paramédical.
C. Pérenniser une filière agricole diversifiée • Limiter l'artificialisation des sols induite par l'activité agricole. Les nouvelles constructions et aménagements chercheront à compenser leur impact par la désartificialisation et viseront à être concentrés autour du siège d'exploitation afin de limiter le mitage. Les nouveaux hébergements des travailleurs saisonniers s'établiront préférentiellement en zone urbaine. • Assurer le maintien et le développement du potentiel agricole du territoire communal. • Soutenir les projets innovants qui favorisent l'installation de nouveaux exploitants. • Favoriser la diversification de l'activité agricole en permettant le développement du commerce à la ferme et le circuit de vente courte.	**Organisation spatiale des OAP** - La révision du Plan Local d'Urbanisme n'introduit aucune nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les anciennes zones agricoles (A) ou naturelles (N) du PLU en vigueur. Les secteurs faisant l'objet d'OAP sont exclusivement localisés au sein des anciennes zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), traduisant une volonté affirmée de ne pas mobiliser de nouveaux espaces agricoles ou naturels. **OAP sectorielle S9** - Parmi l'ensemble des OAP, seule l'OAP S9, déjà identifiée en zone 2AU dans le PLU en vigueur, est susceptible d'induire une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ; toutefois, cette consommation est significativement réduite, la surface de l'OAP passant de 3,4 ha à 1,8 ha dans le PLU révisé. En outre, cette OAP intègre une gestion rigoureuse des franges urbaines, conformément aux orientations du SCoT et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, visant à maintenir et restaurer les lisières boisées à l'interface entre les milieux urbains et agricoles. L'aménagement prévoit ainsi une qualification qualitative des lisières ouest et sud par la mise en place d'un alignement végétal structurant, destiné à renforcer la transition paysagère entre le tissu urbain et l'espace agricole, à améliorer l'intégration du site dans son environnement, tout en contribuant à une gestion optimisée des eaux pluviales et à la réduction des impacts visuels sur les espaces agricoles environnants.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

B. La complémentarité des OAP avec le règlement

Dans le Plan Local d'Urbanisme, les OAP viennent en complément du règlement écrit et du zonage graphique, avec lesquels elles forment un tout cohérent. Chacun de ces documents a un rôle distinct et complémentaire : le règlement fixe des règles juridiques précises, quantitatives ou qualitatives (hauteurs maximales, gabarits, emprise au sol, usages autorisés par zone, etc.), alors que les OAP expriment des orientations d'aménagement plus globales et qualitatives, propres à guider la conception des projets. Les OAP ne se substituent ni ne s'opposent au règlement, elles le « complètent » en apportant une vision d'ensemble sur l'aménagement de secteurs ou sur des thématiques que le règlement, par nature normatif, ne détaille pas. Par exemple, le règlement pourra indiquer une hauteur maximale de construction ou un coefficient d'emprise au sol pour une zone donnée, tandis qu'une OAP relative à ce même secteur suggérera l'organisation générale du site (maillage viaire, emplacement d'espaces verts, orientations architecturales souhaitables) afin d'atteindre les objectifs du projet urbain.

C. Quatre types d'OAP proposés

Afin de couvrir l'ensemble des enjeux identifiés par le PADD et de disposer d'un outil adapté à chaque situation, le PLU d'Erquy comprend quatre types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit de deux OAP thématiques, à vocation transversale, et de deux catégories d'OAP sectorielles. Chacune joue un rôle spécifique dans la mise en œuvre du projet d'aménagement communal. On détaillera ci-après ces quatre types d'OAP :

- L'OAP thématique « trame verte et bleue », consacrée à la préservation et à la valorisation des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal.
- L'OAP thématique « centralité », dédiée au renforcement de la centralité d'Erquy et à l'organisation des principaux pôles urbains de la commune.
- Les OAP de secteur dites « sectorielles », qui portent sur des quartiers ou zones précis à aménager (extensions urbaines, renouvellements de quartiers, grands projets d'équipement, etc.).
- Les OAP de secteur dites « densité », qui ciblent la densification de certaines gisements fonciers stratégiques (principalement de plus de 2000m^2) au sein du tissu urbain existant.

Chacune de ces catégories d'OAP est structurée de manière homogène, tout en répondant à des finalités différentes. On veillera dans leur présentation à traiter de manière équilibrée leurs objectifs et principes, sans redondance, afin de montrer en quoi chaque type contribue, à sa façon, à la réalisation cohérente du PLU.

1. L'OAP thématique « trame verte et bleue »

L'OAP thématique "Trame verte et bleue" (TVB) répond à l'objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine naturel communal, tel qu'affirmé dans le PADD. Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, il est obligatoire pour les PLU d'inclure une OAP traitant de la Trame verte et bleue. Erquy s'inscrit pleinement dans cette démarche en faisant de la TVB un volet central de son PLU. Cette OAP thématique vise à maintenir et renforcer les composantes naturelles du territoire (écosystèmes, paysages, réseau hydrographique, etc.), aussi bien dans l'état existant que dans les futurs secteurs à urbaniser. Elle prévoit ainsi des actions concrètes pour que l'urbanisation à venir contribue à la biodiversité locale plutôt que de la dégrader : il s'agit de respecter le cycle naturel de l'eau, de réguler le

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

microclimat urbain, de favoriser la renaturation des sols et, plus largement, d'intégrer la nature dans tous les projets urbains futurs. L'OAP TVB pose en ce sens des principes d'aménagement transversaux, qui s'appliqueront à l'ensemble des opérations, publiques ou privées, sur le territoire communal.

En effet, cette OAP a un champ d'application général : ce n'est pas un périmètre délimité sur une carte, mais un ensemble d'orientations thématiques valables sur toutes les zones du PLU. Toute construction ou aménagement nouveau doit prendre en compte les prescriptions de la TVB. Le document précise d'ailleurs que « tout projet mené sur le territoire devra justifier de la prise en compte de l'ensemble des thématiques de cette OAP », celle-ci pouvant servir de guide de bonnes pratiques en matière de biodiversité et de gestion écologique des espaces. Les dispositions de l'OAP TVB « sont l'affaire de tous, s'inscrivent sur l'ensemble du territoire et les actions sont facilement applicables partout, pour les acteurs publics comme privés ». Cela signifie que chacun, du lotisseur à l'habitant qui aménage son jardin, est invité à contribuer à la trame verte et bleue par ses choix d'aménagement.

Concrètement, l'OAP « trame verte et bleue » identifie plusieurs orientations stratégiques pour préserver et améliorer le maillage écologique d'Erquy. Elle vise en premier lieu à protéger les réservoirs de biodiversité existants (les grands boisements, zones humides, landes littorales, etc.) et à éviter leur fragmentation. Par exemple, il est demandé d'assurer la pérennité du fonctionnement écologique de ces réservoirs, d'en conserver l'emprise et de ménager leurs abords (création de zones tampons, accès maîtrisés) de manière compatible avec la préservation des milieux. Ensuite, l'OAP insiste sur la préservation du réseau de haies et de corridors écologiques : les haies bocagères existantes doivent être conservées et renforcées, notamment pour reconnecter les haies isolées entre elles. De même, les cours d'eau et zones humides font l'objet d'une attention particulière : il convient de conforter leur fonctionnement hydrologique (par exemple en restaurant des ripisylves le long des ruisseaux) et de supprimer les obstacles artificiels à l'écoulement, afin de reconstituer des continuités aquatiques. Par ailleurs, l'OAP TVB promeut la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'infiltration locale des eaux pluviales, pour maintenir le cycle naturel de l'eau et prévenir le ruissellement excessif. Elle encourage la renaturation des espaces artificialisés dès que possible (végétalisation de parkings, désimperméabilisation de certaines surfaces, création de noues plantées, etc.). L'ensemble de ces principes visent à ce que la croissance urbaine d'Erquy se fasse en harmonie avec le milieu naturel, en renforçant la résilience écologique de la commune (adaptation au changement climatique, maintien de la biodiversité ordinaire et remarquable, etc.).

Enfin, on notera que cette OAP thématique s'articule avec d'autres pièces du PLU. De nombreuses dispositions du règlement écrit ou du zonage participent aussi à la protection de l'environnement (zones naturelles protégées, règles sur les espaces verts, coefficients de biotope, etc.). L'OAP TVB permet de compléter et de coordonner ces dispositions règlementaires, en formulant une vision globale des actions à mener pour constituer une véritable trame verte et bleue communale. Ce faisant, elle offre un référentiel commun aussi bien aux services municipaux qu'aux aménageurs privés : tous disposent des mêmes orientations pour intégrer la nature dans les projets.

2. L'OAP thématique « centralité »

La commune d'Erquy dispose d'un bourg principal et de plusieurs pôles de vie qu'il convient de conforter pour assurer un développement urbain équilibré. L'OAP thématique "Centralité" a précisément pour objet de renforcer la centralité urbaine d'Erquy et des secteurs urbains structurants, en cohérence avec les orientations du PADD et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc place en effet « le

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

renforcement des centralité au cœur de sa stratégie de développement territorial » et affirme que les centres urbains doivent être « les espaces privilégiés pour le renouvellement urbain, l'implantation des commerces, des services et des logements, afin de lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à l'automobile ». Dans cette logique, le PADD d'Erquy insiste lui aussi sur la nécessité de consolider le centre-bourg (cœur historique et front de mer) en y concentrant l'offre commerciale, les équipements et une part significative des nouveaux logements, de manière à créer une ville plus compacte et vivante. L'OAP « Centralité » vient traduire à l'échelle communale cette ambition : elle encadre les attentes d'aménagement pour le centre d'Erquy, identifié par ailleurs comme secteur de mixité fonctionnelle prioritaire dans le PLU.

Cette OAP thématique couvre principalement le centre-ville d'Erquy, incluant le centre historique autour de l'église et de la place de l'Hôtel de Ville, ainsi que le front de mer, son quartier, ainsi que le lais de mer, qui forment un axe stratégique d'animation urbaine. L'OAP « Centralité » vise à structurer et renforcer ce pôle urbain principal, en garantissant une mixité des fonctions, une densification urbaine adaptée et une requalification qualitative des espaces publics. Plus concrètement, elle promeut plusieurs axes d'actions pour atteindre ces objectifs : favoriser l'intensification urbaine du centre (par de nouveaux logements, y compris collectifs, dans le respect du patrimoine bâti existant), soutenir l'animation commerciale et artisanale (remplissage des rez-de-chaussée vacants, installation de nouveaux commerces de proximité), et améliorer l'aménagement des mobilités (plan de circulation apaisée, création de liaisons piétonnes et cyclables, renforcement du stationnement en périphérie immédiate pour libérer le cœur de bourg). Il s'agit d'assurer une centralité attractive, où se concentrent les services et les activités, afin de limiter les déplacements motorisés vers l'extérieur et d'offrir aux habitants un cadre de vie convivial.

L'OAP « Centralité » se décline sous forme d'une ou plusieurs fiches d'orientation. Chaque fiche comprend généralement une analyse du contexte urbain de la centralité concernée, puis une série de principes d'aménagement directeurs. À Erquy, l'analyse met en avant les caractéristiques spécifiques du centre-bourg : ses atouts (cadre balnéaire, patrimoine bâti en grès rose, présence des commerces et du port), mais aussi les enjeux à traiter (circulation estivale, stationnement, requalification de certains espaces vieillissants, mise en valeur du front de mer, etc.). Sur la base de ce diagnostic, l'OAP énonce des principes pour guider les projets : « dans le prolongement des orientations du PADD, la centralité est un espace à consolider et à structurer », et les principes établis « définissent les grandes lignes de son évolution et servent de cadre aux aménagements futurs ». Parmi ces principes figurent, par exemple, l'incitation à construire des logements en dents creuses dans le centre (tout en respectant le caractère architectural local), la réorganisation de certains îlots pour créer des cheminements piétons vers le port, la protection de vues ou de bâtiments remarquables, ou encore la requalification de places publiques pour en faire de véritables lieux de vie. L'OAP précise que « tout projet devra s'inscrire dans cette dynamique et ne pas remettre en cause les options fondamentales » retenues pour la centralité. Cela signifie que les opérations de construction dans le centre devront contribuer au renforcement de ce dernier (et en aucun cas provoquer un affaiblissement, par exemple en vidant le centre au profit de périphéries).

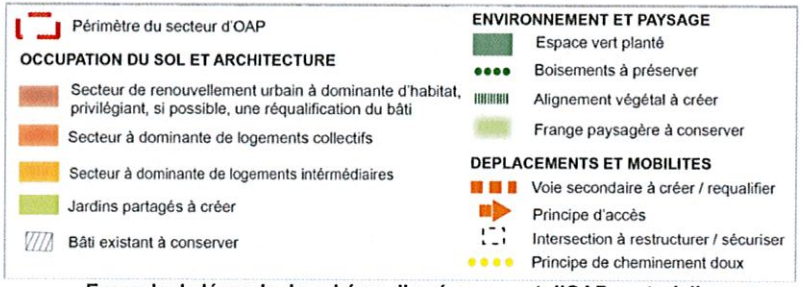
En somme, l'OAP « Centralité » assure la traduction locale des objectifs du PADD relatifs au cœur urbain. Elle garantit que les aménagements du centre d'Erquy, sur la période du PLU, iront dans le sens d'une urbanisation plus compacte, dynamique et résiliente. Grâce à cette OAP, la commune se donne les moyens de préserver et renforcer son attractivité urbaine, en encadrant qualitativement les évolutions de sa centralité.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

3. Les OAP de secteur « sectorielles »

En complément des deux OAP thématiques qui couvrent des enjeux globaux, le PLU comprend plusieurs OAP sectorielles, chacune portant sur un secteur géographique déterminé. Il s'agit de sites à aménager ou à reconfigurer que la commune a identifiés comme stratégiques pour la mise en œuvre du projet urbain. Ces OAP permettent de planifier le développement de nouveaux quartiers d'habitation, l'extension de zones d'activité, la requalification de sites spécifiques ou encore la création hébergement en lien avec les loisirs et la santé. Chaque secteur possède ses propres caractéristiques locales (localisation, topographie, contraintes environnementales, foncier disponible, etc.) et fait l'objet d'une orientation d'aménagement adaptée. Les OAP sectorielles du PLU d'Erquy sont organisées en fiches numérotées (S1, S2, S3, ...).

Le contenu type d'une OAP de sectorielle est généralement le suivant : la fiche présente d'abord le périmètre concerné (souvent reporté sur une carte), puis les orientations programmatiques (par exemple le nombre de logements envisagés, la part de logements sociaux, les équipements publics à prévoir, les surfaces d'activités attendues, etc.), et enfin les principes d'aménagement structurants du secteur. Ces principes peuvent porter sur l'organisation de la voirie (création d'une nouvelle route de desserte, principe d'accès, tracé de liaisons douces), la répartition des différentes fonctions dans le secteur (zones d'habitat, emplacement d'un espace vert central, espace dédié au stationnement, etc.), l'intégration paysagère (création d'un alignements végétalisé, maintien d'arbres existants).



Exemple de légende de schéma d'aménagement d'OAP sectorielle

Des schémas d'aménagement illustratif sont fournis, précisant de façon indicative le plan du futur site (trame viaire, lots, espaces verts, cheminements...). Ces schémas sont indicatifs et non prescriptifs, mais aident à visualiser les intentions du PLU pour le secteur.

Au total, le projet de révision du PLU d'Erquy comporte 13 OAP sectorielles numérotées S1 à S13. Elles couvrent un éventail de situations variées, reflétant les différents projets du territoire. On y trouve par exemple des secteurs de densification urbaine à vocation résidentielle : S1 « Les Plages Sauvages Ouest » et S2 « Les Plages Sauvages Est », S3 « L'Armor » (trois zones d'habitat nouvelles à proximité de la nouvelle centralité) et S4 « Les Bruyères » (densification d'une dent creuse aux Hôpitaux).

D'autres OAP sectorielles concernent des projets spécifiques en renouvellement urbain : S5 « Les Hôpitaux Centre » vise la restructuration de l'ancienne maison de retraire des Hôpitaux et de ses jardins pour y implanter un programme résidentiel maîtrisé ; S6 « Colonie St-Brieuc » concerne la réhabilitation d'un ancien centre de colonie de vacances en un ensemble d'hébergement liés aux loisirs et à la santé.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

Concernant les Jeanettes, les OAP S7 « Poteau Bleu » et S8 « La Petite Ville Es Marès » prévoient l'extension de zones d'activités économiques en densification du perimètre des Jeanettes. Quand l'OAP S9 « Les Chênais » correspond à une réserve foncière en 2AU pour une extension à plus long terme, reprenant - en diminuant en surface - l'ancienne 2AU du PLU en vigueur.

L'OAP S10 « Centre technique municipal » accompagne le projet d'extension du Centre technique municipal sur une parcelle en friche.

Enfin, trois OAP sectorielles (S11 « Le Clos Neuf », S12 « Bellevent », S13 « Castelnau ») correspondent à des opérations d'aménagement déjà engagées (ces secteurs sont indiqués « en cours ») – il s'agit de projets initiés lors de la précédente période de planification et qui se poursuivent, pour lesquels le PLU actuel fixe la continuité des principes d'aménagement.

Malgré la diversité de leurs contextes, toutes ces OAP sectorielles sont conçues selon une approche homogène. Elles visent à créer des quartiers ou ensembles cohérents, bien intégrés dans le tissu urbain existant, apportant une valeur ajoutée en termes de cadre de vie et de services. Elles répondent aux orientations du PADD : par exemple, les secteurs d'habitat doivent contribuer à l'effort de construction de logements (avec un pourcentage de logements sociaux, en lien avec l'objectif de 35% du PADD), tout en respectant la capacité d'accueil du territoire (densités minimales atteintes pour éviter la consommation d'espace) et la qualité paysagère (préservation de haies, insertion douce dans le site). Les secteurs d'activités économiques sont dimensionnés pour répondre aux besoins identifiés du tissu économique local, sans excès afin de ne pas sur-consommer de foncier. Chaque OAP sectorielle a fait l'objet d'études et de concertations pour affiner les choix retenus, de sorte que les choix d'aménagement présentés dans ces fiches sont justifiés par une analyse approfondie des spécificités locales (contraintes naturelles, voiries existantes, riverains, etc.) et des besoins de court à long terme.

4. Les OAP de secteur « densité »

Parmi les OAP de secteur, le projet a intégré un type particulier d'orientations, appelées OAP "Densité". Il s'agit d'OAP thématique à portée sectorielle, visant à identifier et encadrer la densification de certains terrains situés à l'intérieur des zones urbaines existantes. L'objectif est de répondre aux obligations du SCoT en matière de lutte contre l'étalement urbain : le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT impose en effet de définir, dans le PLU, d'encadrer spécifiquement les gisements fonciers supérieurs à 2000m^2. En cohérence avec cette exigence et avec les principes du PADD (densifier dans le bourg), l'OAP Densité vise d'optimiser l'utilisation des espaces constructibles disponibles dans le bourg et de favoriser un développement urbain mesuré correspondant aux capacités d'accueil du territoire et aux objectifs de sobriété foncière fixés par la loi.

Concrètement, les OAP Densité ciblent spécifiquement des gisements de grande taille (principalement plus de 2000 m²), situés dans la zone urbaine de l'agglomération, et qui sont aujourd'hui non-bâtis. Il s'agit souvent des dents creuses, d'espaces enherbés sans vocation définie. Sans cadre particulier, ces terrains pourraient accueillir spontanément quelques logements, mais d'une densité bien inférieure aux attentes du PADD, ce qui représenterait un usage peu économe du foncier en cœur de bourg. Pour éviter ces situations de sous-densité, la commune a choisi d'élaborer pour chacun de ces sites une OAP fixant des objectifs minimums de construction. L'OAP Densité « définit des principes conduisant à optimiser l'utilisation des espaces constructibles et à favoriser un développement urbain cohérent avec les objectifs du PADD et les exigences de sobriété foncière ».

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Le document de l'OAP Densité précise qu'elle « concerne en particulier les parcelles de plus de 2 000 m², identifiées comme des opportunités d'urbanisation permettant une utilisation plus efficiente du foncier disponible », avec pour objectif « d'éviter la réalisation de projets dont la densité serait insuffisante au regard des capacités d'accueil du territoire et des enjeux de réduction de l'artificialisation des sols ».

Chaque OAP Densité prend la forme d'une fiche descriptive (numérotée D1, D2, D3, ...) qui indique le site visé (adresse ou lieu-dit, références cadastrales), la surface du terrain, et surtout les prescriptions en termes de densification : la fiche fixe une densité minimale (exprimée en logements/ha) et en déduit un nombre minimal de logements à réaliser sur le site, dont éventuellement un minimum de logements sociaux.

Ces valeurs tiennent compte de la situation de chaque site et de la capacité des réseaux : un terrain très bien situé, proche du centre et des commerces, peut supporter une densité plus forte (par exemple 50 logements/ha), tandis qu'un site plus excentré restera sur une densité plus modérée (30 logements/ha). De fait, la détermination de la densité "cible" pour chaque OAP Densité a pris en compte divers critères de contexte : « leur localisation dans l'aire agglomérée, leur proximité avec les équipements publics et commerciaux, leur desserte par les transports en commun, leur connexion au réseau routier, et la nature du tissu urbain environnant ». Ces facteurs, identifiés dans le PADD et les études préalables, garantissent que la densification proposée est adaptée à chaque site et ne compromettra pas la qualité du cadre de vie.

Outre ces prescriptions de densité, les OAP Densité énoncent également des recommandations qualitatives pour l'aménagement des sites concernés. Celles-ci rejoignent souvent des préoccupations d'insertion urbaine et paysagère : ainsi, il est demandé de maintenir un équilibre entre le renforcement résidentiel et le respect du voisinage, ou de veiller à la qualité architecturale des constructions nouvelles (par exemple en prévoyant des gabarits cohérents avec le bâti environnant, l'OAP D4 suggérant de « veiller à la bonne intégration architecturale avec le patrimoine bâti environnant » et de « maintenir, dans la mesure du possible, les murets en moellons » existants sur le site). L'idée directrice est de prouver qu'on peut densifier intelligemment, sans nuire au caractère du quartier : « encourager des formes urbaines cohérentes avec l'organisation du tissu bâti existant, assurer une utilisation raisonnée des gisements fonciers sous-exploités, et maintenir un équilibre entre développement résidentiel et qualité du cadre de vie ».

Les OAP Densité se caractérisent enfin par leur souplesse d'application. Elles ne sont pas là pour imposer un projet prédéfini, mais pour fixer un cadre dans lequel pourront s'inscrire les initiatives privées ou publiques concernant ces terrains. « Sans imposer de prescriptions rigides, ces orientations permettent d'accompagner l'aménagement des secteurs concernés en offrant un cadre facilitant la mise en œuvre de projets compatibles avec les ambitions du territoire ».

Enfin, ces secteurs contribuent, au même titre que les OAP sectorielles, à l'effort communal en matière de production de logements locatifs sociaux. Le principe retenu consiste à imposer une part minimale de LLS dès lors qu'un site dépasse le seuil de 9 logements, seuil à partir duquel l'intégration d'une offre sociale devient opérationnellement réaliste et compatible avec les modèles économiques des opérateurs. À l'inverse, les secteurs dont le potentiel reste inférieur ou égal à 8 logements ont été exclus de cette obligation : en deçà de ce seuil, la réalisation de 1 à 2 logements locatifs sociaux conduirait à des montages disproportionnés, difficilement articulables avec les formes urbaines attendues et peu incitatifs pour les porteurs de projets. Ce calibrage permet ainsi de garantir une production effective de logements sociaux, tout en maintenant des exigences proportionnées et techniquement réalisables.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

D. Hypothèses de densité

L'établissement des OAP, plus précisément des OAP sectorielles d'habitat et des OAP Densité, s'est appuyé sur des hypothèses de densité précises, découlant là encore du PADD et des orientations supra-communales (SCoT). Ces hypothèses définissent combien de logements, en moyenne, le projet souhaite voir réalisés par hectare de terrain ouvert à l'urbanisation, de manière à dimensionner la capacité d'accueil du PLU tout en respectant la consommation foncière raisonnable.

Le PADD d'Erquy, en cohérence avec le SCoT du Pays de Saint-Brieuc, fixe une densité brute minimale moyenne à atteindre pour les nouveaux aménagements : « 27 logements par hectare jusqu'en 2031, et 30 logements par hectare au-delà de 2031 ». Cette cible s'entend comme une moyenne à l'échelle communale, tous projets confondus, nécessaire pour atteindre les objectifs de production de logements fixés à savoir 400 unités sur la durée du PLU.

A ce titre, le PADD précise que « La densité urbaine constitue l'un des principaux leviers permettant de limiter l'artificialisation des sols. En accueillant un plus grand nombre de logements sur une surface donnée, les besoins fonciers s'en trouvent réduits. »

Dans le PLU, ces hypothèses de densité se traduisent de plusieurs manières. D'une part, le règlement et les zonages ont été conçus pour permettre cette densité : par exemple, les hauteurs autorisées et les règles d'implantation dans les zones UO (zone urbaine correspondant aux secteurs de projet), dans les zones UA (zone urbaine dense), ou encore dans les zones UB (zone urbaine intermédiaire) sont cohérentes avec la possibilité d'atteindre ~30 logements/ha (en autorisant les petits collectifs R+1 ou R+2, des implantations et retraits adaptées, etc.).

D'autre part, les OAP sectorielles et densité imposent des densités plancher pour chaque site. Dans les fiches des OAP de secteur à vocation résidentielle, figure systématiquement une densité brute minimale attendue (souvent autour de 30 à 35 logements/ha), un nombre minimal de logements à produire, ainsi qu'un pourcentage et un nombre minimal de logements sociaux à produire, afin de garantir la mixité et l'atteinte des objectifs du Programme Local de l'Habitat.

La moyenne pondérée des OAP d'Erquy dépasse légèrement les objectifs fixés par le PADD : en cumulant les surfaces à urbaniser et les logements prévus, on obtient une densité globale d'environ 32,6 logements par hectare. Plus précisément, sur les 10,82 ha que totalisent les OAP (sectorielles de projet + sectorielles en cours + densité), quelques 332 logements sont attendus, soit 32,6 log/ha, avec environ 115 logements locatifs sociaux (35%) intégrés. Ce léger dépassement de la cible de densité minimale inscrite au PADD permet de dégager une marge de sécurité raisonnable, garantissant que, même si certains secteurs ne sont pas mobilisés intégralement ou si les opérations résultent en des formes urbaines légèrement moins denses, le volume de logements attendu pourra malgré tout être atteint.

Ce niveau de densité témoigne d'une **gestion particulièrement économe du foncier**, en cohérence avec les orientations du SCoT et les ambitions du PADD en matière de sobriété et de renouvellement urbain. Il garantit également une capacité d'accueil adaptée aux besoins identifiés : les 332 logements programmés dans les OAP, auxquels s'ajouteront les apports issus du renouvellement urbain diffus, de la densification ponctuelle sur de petits gisements (inferieurs à 2 000 m²) et des divisions parcellaires rendues possibles par le zonage, permettront d'atteindre — et potentiellement de dépasser — l'objectif de 400 logements sur dix ans fixés par le PADD. Cette combinaison d'outils et de gisements offre

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

ainsi une trajectoire de production robuste, répartie entre opérations planifiées et mécanismes diffus, et sécurise la capacité du PLU à répondre aux besoins résidentiels de la période.

Il convient de noter que ces densités exprimées sont des densités brutes, incluant l'ensemble des surfaces du secteur (voiries internes, espaces verts, etc.). Les densités nettes sur les îlots bâtis seront donc plus élevées en pratique. L'important, du point de vue de la planification, est que ces hypothèses de densité garantissent une sobriété foncière : aucune zone ouverte à l'urbanisation ne sera sous-exploitée.

Enfin, les hypothèses de densité s'accompagnent d'hypothèses sur la typologie des logements à produire. Densifier implique souvent de construire plus de logements de petite taille, intermédiaires ou collectifs. Le PADD insiste par exemple sur la nécessité de diversifier les formes d'habitat (logements pour seniors, logements adaptés PMR, logements intermédiaires et petits collectifs étant « sous-représentés à Erquy »).

Les OAP imposant 30 à 50 log/ha induisent mécaniquement la réalisation de formes de logements différentes du modèle de la maison individuelles. Ainsi, les hypothèses de densité et de programmation travaillées dans les OAP garantissent aussi la diversification de l'offre de logements. Cette adéquation qualitative fait partie intégrante des "hypothèses de densité" au sens large : densité ne vaut que si elle est synonyme de projets urbains équilibrés et vivables.

En conclusion, les choix de densité retenus pour les OAP d'Erquy traduisent une volonté de rationaliser l'urbanisation conformément au PADD. Ils offrent un compromis entre la nécessaire intensification (afin d'accueillir de nouveaux habitants sans étaler la ville) et la prise en compte des capacités locales (chaque secteur a une densité appropriée à son contexte). Ces hypothèses, validées par les études et l'analyse du PLU, donnent au projet d'aménagement communal une base solide pour conjuguer accueil de population, préservation des espaces naturels et qualité du cadre de vie.

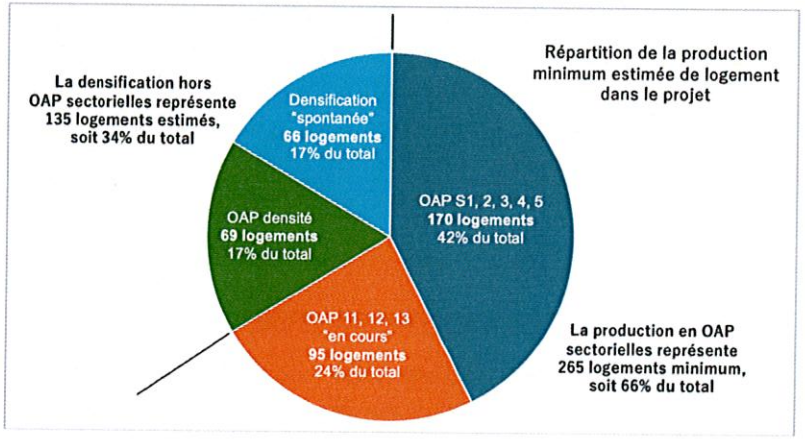
Secteur d'OAP	Typologie d'urbanisation	Consommation ENAF ou artificialisation post-2031	Surface du périmètre OAP	Densité urbaine minimale (logements)	Nombre de logements minimum attendus	Part minimale de logements sociaux	Nombre minimum de logements sociaux
S1 : Les Plages Sauvages ouest	Densification	Non	0,32 ha	30 log / ha	10	30 %	3
S2 : Les Plages Sauvages est	Densification	Non	1,16 ha	35 log / ha	41	30 %	14
S3 : L'Armor	Densification	Non	0,78 ha	30 log / ha	23	30 %	10
S4 : Les Bruyères	Densification	Non	0,32 ha	30 log / ha	10	40 %	4
S5 : Les Hôpitaux Centre	Renouvellement et densification	Non	2,88 ha	30 log / ha	86	50 %	43
Sous-total OAP sectorielles hors en cours			**5,46 ha**	**32 log / ha**	**170**		**74**
S11 (en cours) : Le Clos Neuf	Densification	ENAF	1,29 ha	17,5 log / ha	21	-	6
S12 (en cours) : Bellevent	Extension	ENAF	1,77 ha	22,5 log / ha	38	-	6
S13 (en cours) : Castelnau	Densification	ENAF	0,58 ha	62 log / ha	36	-	12
Sous-total en cours			**3,64 ha**	**26,1 log / ha**	**95**		**24**
D1 : rue de Tu es Roc nord	Densification	Non	0,2 ha	30 log / ha	6	0 %	0
D2 : rue de Tu es Roc sud	Densification	Non	0,24 ha	42 log / ha	10	30%	3
D3 : rue des Grès Roses	Densification	Non	0,2 ha	30 log / ha	6	0 %	0
D4 : rue Saint-Jean	Densification	Non	0,21 ha	48 log / ha	10	30 %	3
D5 : rue de l'Armor	Densification	Non	0,32 ha	40 log / ha	13	30 %	4
D6 : rue de l'Horizon Bleu	Densification	Non	0,35 ha	40 log / ha	14	30 %	4
D7 : rue du Tertre Gicquel	Densification	Non	0,2 ha	50 log / ha	10	30 %	3
Sous-total OAP densité			**1,72 ha**	**40,1 log / ha**	**69**		**17**
Moyenne / total			**10,82 ha**	**32,6 log / ha**	**332**	-	**115 (TT : 35%)**

Programmation en matière d'habitat du volet programmatique des OAP

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le 05 JAN. 2026
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

E. Programmation en matière de logements

Le besoin estimé à 400 logements doit être réparti de manière à mobiliser l'ensemble des mécanismes de production à l'œuvre sur le territoire, en combinant des opérations planifiées et des dynamiques plus diffuses. L'objectif n'est pas seulement d'identifier des secteurs capables d'accueillir cette production, mais de structurer une stratégie équilibrée, articulant programmation opérationnelle, renouvellement urbain et densification maîtrisée.



D'une part, le projet cible des secteurs spécifiques identifiés comme prioritaires pour l'accueil de nouveaux logements : il s'agit des **OAP sectorielles** (comprenant celles de projet de S1 à S5 et celles en cours de S11 à S13) et des **OAP "densité"**, qui constituent les principaux gisements d'urbanisation du PLU. Ces secteurs concentrent l'effort de programmation, car ils présentent une capacité foncière résiduelle, une proximité avec la centralité ou des opportunités de mutation d'espaces bâtis, une cohérence d'aménagement et un potentiel de structuration urbaine compatible avec les ambitions du PADD. À eux seuls, ils représentent une capacité minimale de **265 logements**, soit environ **66 %** de la production attendue sur la période.

D'autre part, le projet ne repose pas exclusivement sur ces opérations planifiées. Il valorise également les mécanismes plus diffus d'évolution du tissu urbain existant, au travers de deux leviers complémentaires :

- le **densification maîtrisée sur des gisements de grande taille** (principalement supérieurs à 2000m²), matérialisé par les OAP dites "densité" et par les secteurs où la recomposition parcellaire peut être accompagnée, pour un potentiel d'environ **69 logements** ;
- la **densification « spontanée »**, issue de petites opérations principalement liées à des divisions ponctuelles, mais pas seulement, puisque des dents creuses ou bien encore la mutation d'espaces bâtis peuvent mobilisés. Ensemble ils génèrent un potentiel estimé à **66 logements**, soit **17 %** du total.

L'ensemble de ces leviers permet de constituer une stratégie robuste, diversifiée et compatible avec les exigences de sobriété foncière. Les OAP sectorielles assurent la capacité d'accueil principale ; le densification en OAP densité consolide l'utilisation du tissu bâti existant ; la densification diffuse complète la production de manière souple et

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

progressive. La répartition des gisements identifiés garantit ainsi que les **400 logements** attendus pourront être atteints sans extension urbaine (hors S12 Bellevent en cours), en mobilisant prioritairement les secteurs déjà urbanisés et en assurant une cohérence étroite avec les orientations du PADD.

Point méthodologique concernant la mesure de la densification « spontanée » :

Une partie de la densification attendue relève d'une dynamique plus diffuse, portée par la réhabilitation, la division parcellaire ou la construction de petites opérations dans le tissu existant. Pour estimer ce potentiel, une méthode prudente a été appliquée à partir des 12 hectares identifiés dans le diagnostic :

- en retenant une hypothèse volontairement conservatrice de 5 à 6 logements à l'hectare, compatible avec la morphologie actuelle du tissu pavillonnaire ;
- en intégrant les contraintes liées aux formes bâties existantes (accès limité, profondeur des parcelles, contraintes paysagères) ;
- et en considérant l'effet modérateur de l'obligation de résidence secondaire qui porte sur 39 % de la surface des zones UA, UO, UB, et UD combinée. Voir chapitre II. I. B.

Cette approche permet d'aboutir à un potentiel de l'ordre de 60 à 70 logements sur dix ans, soit 66 logements retenus pour les besoins du PLU. Il s'agit d'un potentiel mobilisable, et non d'un objectif contraignant : il représente ce que la commune peut raisonnablement attendre du tissu existant dans un contexte de maîtrise de l'urbanisation et de stabilisation de l'activité des résidences secondaires.

F. Programmation en matière d'hébergement, d'activités économique et d'équipements

1. Programmation en matière d'hébergement – Secteur S6 « Colonie Saint-Brieuc »

La programmation retenue pour le secteur S6 traduit la volonté du PADD de réhabiliter et valoriser le parc bâti existant, en particulier lorsque celui-ci permet d'offrir de nouvelles fonctions sans extension urbaine. Le site de l'ancienne colonie Saint-Brieuc constitue en ce sens une opportunité rare : il s'agit d'un ensemble bâti d'emprise significative, situé à proximité immédiate du littoral, dont l'usage originel n'est plus en adéquation avec les besoins actuels de la commune.

Le PADD identifie explicitement la nécessité de diversifier l'offre d'hébergement, notamment pour répondre aux enjeux touristiques et au développement d'activités sportives, paramédicales ou orientées vers le bien-être. Le site S6 répond pleinement à cette stratégie :

- aucune consommation d'espace naturel ou agricole n'est nécessaire, la constructibilité reposant exclusivement sur une recomposition interne du site ;
- le secteur présente un fort potentiel de réhabilitation, permettant de mobiliser un foncier déjà urbanisé tout en améliorant l'intégration paysagère en entrée littorale ;
- sa configuration spatiale se prête à l'implantation de programmes d'hébergement, loisirs et services, en cohérence avec la vocation affirmée dans les orientations du PADD.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

La surface réellement urbanisable (0,67 ha) a été dimensionnée pour garantir une urbanisation maîtrisée, adaptée au contexte littoral et respectueuse des continuités paysagères. La programmation confirme ainsi les objectifs du PADD consistant à prioriser le renouvellement du bâti existant avant toute extension, en favorisant des fonctions d'hébergement de qualité et complémentaires à l'offre communale.

2. Programmation en matière d'activités économiques – Secteurs S7, S8 et S9

La commune d'Erquy dispose d'un tissu économique dynamique mais fortement contraint : peu de réserves foncières, une pression permanente sur les espaces agricoles et naturels, et une demande croissante d'activité artisanale locale. Le PADD rappelle que le maintien de l'emploi et des services de proximité passe par une offre foncière ciblée, raisonnée et hiérarchisée.

a) Secteurs S7 et S8 – Densification de zones d'activité existantes

Les secteurs du Poteau Bleu (S7) et de la Petite Ville Es Marès (S8) relèvent d'une logique de densification et d'optimisation des zones déjà urbanisées. Cette orientation répond à deux objectifs majeurs du PADD :

1. Favoriser la requalification des espaces économiques existants plutôt que d'en ouvrir de nouveaux ;
2. Limiter la consommation foncière en privilégiant des formes plus compactes d'implantation.

Ces deux secteurs permettent ainsi de :

- soutenir le maintien et l'accueil d'activités artisanales, industrielles ou de services ;
- renforcer l'attractivité du tissu économique local sans artificialiser de nouveaux espaces naturels ;
- consolider des polarités économiques déjà structurées.

b) Secteur S9 – Extension économique encadrée

Le secteur des Chênais (S9) constitue la seule réserve foncière économique du PLU impliquant une extension sur des terrains ENAF. Son inscription répond à un besoin identifié dans le diagnostic et rappelé dans le PADD : offrir à long terme une possibilité d'accueil pour les entreprises lorsque les capacités internes seront saturées.

La planification en long terme (2032–2036) traduit la volonté de :

- préserver autant que possible les espaces agricoles et naturels ;
- n'activer cette extension qu'en cas de nécessité avérée ;
- permettre à la commune d'anticiper, sans subir, les demandes économiques futures.

Ainsi, la programmation économique combine optimisation immédiate et anticipation raisonnée, conformément aux orientations du PADD.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

3. Programmation en matière d'équipements d'intérêt collectif – Secteur S10 (Centre technique municipal)

Le PADD souligne l'enjeu d'adapter les équipements publics aux besoins d'une commune dont les services municipaux sont en tension structurelle : manque de capacités de stockage et d'ateliers.

Le secteur S10 a été défini pour :

- optimiser un espace déjà urbanisé, où seule une artificialisation partielle (0,1 ha) est nécessaire pour rationaliser les emprises.
- répondre aux besoins de stockage des services techniques

Le choix de ce site répond directement au PADD dans ses orientations relatives :

- conforter le pôle d'équipements du secteur Notre-Dame, en permettant l'installation de nouveaux équipements collectifs

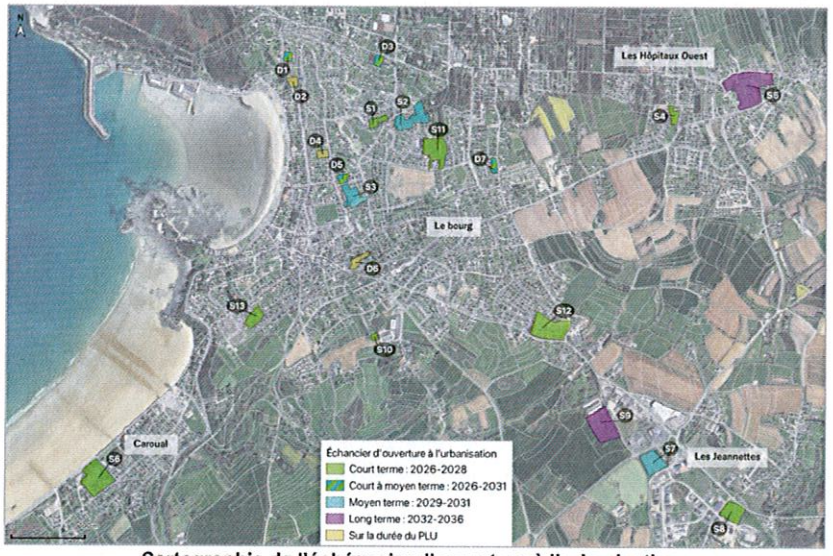
Cette programmation est donc pleinement cohérente avec la trajectoire du PLU, visant une urbanisation sobre mais fonctionnelle, capable d'améliorer la qualité des services publics sans générer d'emprise foncière excessive.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le 05 JAN. 2026
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

G.Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Conformément aux exigences du Code de l'urbanisme et aux orientations du PADD, le PLU est assorti d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs à urbaniser. Cet échéancier vise à phaser dans le temps la réalisation des projets d'aménagement, afin de lisser la production de logements et de maîtriser la consommation d'espace sur la durée du plan. Le PADD insistait en effet sur la nécessité de « lisser la production de logements sur la durée du PLU au travers d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation ». de manière à « maintenir un rythme régulier d'ouverture à l'urbanisation » et à éviter les à-coups (après une période récente où de nombreux logements avaient été construits, il convient d'étaler les prochaines opérations pour stabiliser la croissance).

Le PLU d'Erquy couvre une période d'environ 10 ans (2026–2036). L'échéancier découpe cette période en trois phases successives : le court terme (de 2026 à 2028 inclus), le moyen terme (de 2029 à 2031 inclus), et le long terme (de 2032 à 2036 inclus). Les OAP sectorielles sont chacune positionnées sur l'une de ces phases, en fonction de l'ordre de priorité et de l'opportunité de leur mise en œuvre. L'échéancier indique également, pour mémoire, les opérations « en cours » (dont l'aménagement a déjà débuté sous l'ancien PLU), qui sont de fait classées en court terme puisqu'elles se poursuivent immédiatement.



Cartographie de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

La répartition des secteurs par période répond à plusieurs considérations : l'urgence des besoins, la disponibilité des terrains, la réalisation des équipements préalables, et la volonté politique de séquencer les projets.

À court terme (2026–2028), sont mobilisés en priorité les secteurs répondant aux besoins les plus immédiats de la commune ou présentant un niveau de maturité opérationnelle suffisant

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

pour être engagés rapidement. Par exemple, le secteur S1 « Les Plages Sauvages Ouest » est prévu à court terme : c'est un lotissement d'extension résidentielle qui doit fournir dès les premières années du PLU des terrains à bâtir pour de nouveaux habitants (environ 13 logements attendus en phase initiale). De même, S4 « Les Bruyères » est en court terme, car cette extension modérée peut être engagée rapidement pour offrir une dizaine de lots. Sont également en court terme les trois secteurs en cours S11, S12, S13 (Le Clos Neuf, Bellevent, Castelnau) qui disposent déjà de programmes engagés ou de permis d'aménager en phase de réalisation. On trouve enfin en court terme les secteurs liés à des activités économiques, par exemple S8 « La Petite Ville Es Marès », ou S10 « Centre technique municipal » (nécessaire aux besoins des services techniques, prévu immédiatement). L'OAP S6 « Colonie St-Brieuc » figure aussi en court terme : elle permet la requalification d'un site existant, qui ne consomme pas de foncier vierge et peut être lancé rapidement pour développer de l'hébergement en lien avec les loisirs et la santé. L'idée générale du court terme est de satisfaire les besoins les plus pressants (logements accessibles, locaux d'activité, équipements publics manquants) et de capitaliser sur les opérations déjà prêtes ou entamées.

En moyen terme (2029–2031), l'échéancier place des secteurs dont le développement est souhaitable rapidement, mais pas immédiatement indispensable. Par exemple, S2 « Les Plages Sauvages Est » n'interviendra qu'en 2029–2031, une fois que le secteur Ouest sera bien avancé, afin d'étaler la mise sur le marché des terrains et de ne pas saturer d'un coup l'offre de logements. De même, S3 « L'Armor » est en moyen terme : ce projet d'extension résidentielle partielle nécessite de mobiliser des fonds de jardins, au même titre que l'OAP S3. Côté économique, le secteur S7 « Poteau Bleu » (extension de zone d'activités), site partiellement viabilisé, est prévu à moyen terme. Le moyen terme sert donc à programmer la "seconde vague" d'urbanisation du PLU, celle qui répondra aux besoins apparaissant après 3-5 ans de mise en œuvre.

Enfin, le long terme (2032–2036) regroupe les secteurs dont l'opportunité n'adviendra que dans la dernière temporalité du PLU. S'y trouvent les OAP S5 « Les Hôpitaux Centre » et S9 « Les Chênais ». Le secteur S5 (dans le village des Hôpitaux) est planifié tardivement car les projets de renouvellement urbain requièrent davantage de temps de préparation pour leur mise en œuvre compte tenu la complexité du phasage de ces opérations. Quant au secteur S9, destiné à l'accueil d'activités économiques, il constitue une réserve foncière située sur des terrains agricoles (ENAF) dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'à l'issue d'une procédure de modification du PLU. Ainsi la commune se réserve, la capacité de réévaluer, le moment venu, la pertinence de son urbanisation au regard de l'évolution réelle de la demande et des équilibres territoriaux, en coordination avec LTM, autorité compétente, en matière développement des activités économiques.

Il est à noter que les OAP Densité n'apparaissent pas dans l'échéancier par phase de la même façon que les secteurs. En effet, les OAP Densité portent sur des parcelles en milieu urbain existant et peuvent être activées à tout moment de la période couverte par le PLU, en fonction des initiatives privées ou publiques. L'échéancier les mentionne sur la « durée du PLU » sans distinction de phase. Cela signifie que la densification de ces terrains (souvent via des permis de construire ponctuels) interviendra au fil de l'eau, potentiellement dès le court terme si un opérateur se manifeste.

Néanmoins, certains secteurs d'OAP « Densité » (D1, D3, D5, D7), bien que localisés sur des sols identifiés comme déjà consommés au MOS, correspondent en réalité à des espaces aujourd'hui végétalisés, sans usage résidentiel ni fonction urbaine clairement établie. À ce titre, et conformément au décret n° 2022-1673 du 27 décembre 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols, ces terrains ne relèvent pas des catégories considérées comme

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

artificialisées au sens réglementaire. Leur urbanisation après 2031 serait donc comptabilisée comme génératrice d'artificialisation nouvelle.

Afin d'éviter cet effet et de préserver la trajectoire ZAN, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation positionne ces secteurs en priorité à court et moyen terme (2026–2031). Cette programmation permet de garantir que leur mobilisation ne produira aucune artificialisation comptabilisée au titre de la période post-2031, tout en assurant une cohérence avec les objectifs du PADD en matière de sobriété foncière et de renouvellement urbain.

OAP sectorielles - nombre de logements minimum attendus par période :

Secteur d'OAP	Court terme 2026 - 2028	Moyen terme 2029 - 2031	Long terme 2032 - 2036
S1 : Les Plages Sauvages Ouest	10	-	-
S2 : Les Plages Sauvages Est	-	41	-
S3 : L'Armor	-	23	-
S4 : Les Bruyères	10	-	-
S5 : Les Hôpitaux Centre	-	-	86
S11 (en cours) : Le Clos Neuf	21	-	-
S12 (en cours) : Bellevent	38	-	-
S13 (en cours) : Castelnau	36	-	-
Total	**115**	**64**	**86**

L'échéancier permet de répartir dans le temps la production des 265 logements attendus au titre des OAP sectorielles, afin d'assurer une mise en œuvre progressive et compatible avec les capacités d'accueil du territoire. Ce lissage reste toutefois relatif : le rythme de construction observé lors de la période récente, particulièrement soutenu, contraste avec la trajectoire plus sobre portée par le nouveau PADD et par les exigences de modération foncière. Les trois opérations actuellement en cours d'exécution, bénéficiant de droits acquis antérieurs à la révision, constituent d'ailleurs les dernières opérations héritées d'un mode de développement plus consommateur d'espace. L'échéancier vient ainsi jouer un rôle de régulation, en étalant la production future et en évitant toute concentration excessive des mises en chantier, tout en garantissant l'atteinte des objectifs résidentiels du PLU.

En synthèse, l'échelonnement temporel des ouvertures à l'urbanisation permet de phaser les projets en accord avec la capacité d'absorption de la commune. En ouvrant progressivement les zones AU, la commune peut adapter son rythme de croissance : en cas de forte demande, elle activera les secteurs prévus, et en cas de ralentissement, elle pourra décaler l'aménagement des secteurs long terme pour éviter la surproduction ou la consommation foncière superflue.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

IV. JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS, DE L'ARTIFICIALISATION ET DE LA DENSIFICATION

A. La temporalité de la consommation foncière sur la période 2026-2036 (enveloppe générale)

1. Contexte national et objectifs supra-communaux.

La loi du 22 août 2021 dite "Climat et Résilience" a fixé un objectif national de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 2031 par rapport à la décennie précédente, puis l'atteinte du zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050. Ces objectifs ont été déclinés à l'échelle régionale (SRADDET) et locale (SCoT) pour encadrer strictement la consommation foncière.

Dans le SCoT de la Baie de Saint-Brieuc, la commune d'Erquy appartient au pôle littoral et rétrolittoral Est en binôme avec Pléneuf-Val-André. Ce pôle s'est vue attribuer une enveloppe théorique de consommation d'espace pour période 2021-2031 et 2031-2032.

OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE 2021-2031				
Secteurs géographiques et pôles	Estimation du besoin de logements à produire	Part de logements à produire en renouvellement urbain sans consommation foncière dans l'enveloppe urbaine	Densité moyenne en extension (log/ha)	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha)
Pôle littoral et rétrolittoral Est	880	60%	27	12

Extrait du SCoT : Enveloppe de consommation ENAF allouée 2021-2031

OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE 2031-2041				
Pôle littoral et rétrolittoral Est	960	75%	30	7

Extrait du SCoT : Enveloppe de consommation Artificialisation 2032-2041

Enveloppe pour Erquy (au prorata production PLH au sein du pôle = 44%)	
Enveloppe ENAF 2021-2031	5,3 ha
Enveloppe Artificialisation 2032-2041	3,1 ha
TOTAL 2021-2041 **à ne pas dépasser**	**8,4 ha**

En particulier, en retenant la même proportion que son poids en logements (environ 44% de l'ensemble du pôle – voir chapitre II. I. A. du présent document), Erquy disposerait d'environ **8,4 hectares pour l'ensemble de la période 2021-2041** (dont environ 5,3 ha sur 2021-2031 et 3,1 ha sur 2031-2041).

Il convient de souligner que cette dotation est extrêmement contrainte au regard des dynamiques passées de la commune, laquelle, pour rappelle a consommé 25,83 ha entre 2011 et 2021 (données MOS).

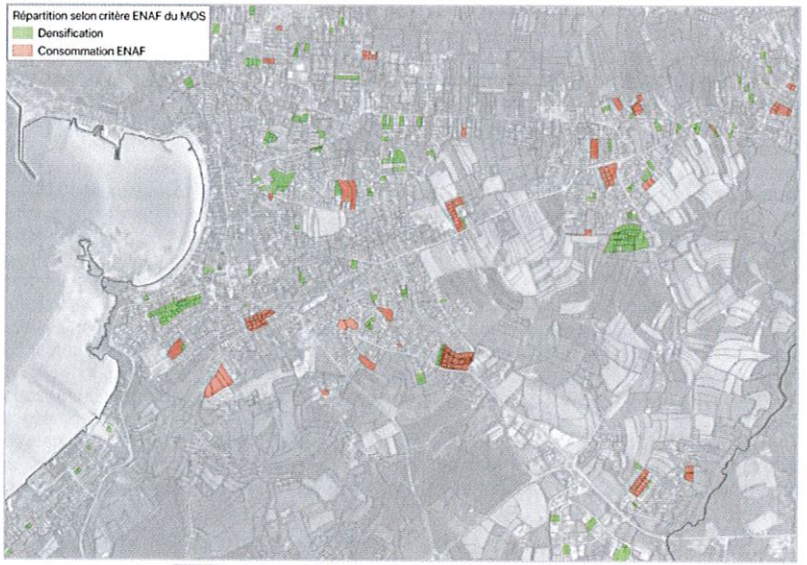
Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

2. Trajectoire récente 2021-2025 : une consommation d'espace en excès

L'analyse des droits d'urbaniser délivrés entre 2021 et 2025 révèle en effet une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers trop élevée au regard des objectifs de sobriété. Sur cette période, environ 15,1 hectares ont été autorisés en espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

L'analyse a été réalisée en croisant l'ensemble des permis délivrés pour constructions (entre le 1er janvier 2021 et le 1er octobre 2025 – hors doubles comptes – et agriculture incluse) et les ENAF tels que référencés par le MOS (mode d'occupation des sols – inventaire de référence à l'échelle régionale).



	Densification (ha)	Consommation d'ENAF (ha)
Année 2021	4,50	1,55
Année 2022	4,16	2,24
Année 2023	2,21	2,81
Année 2024	2,82	3,10
Année 2025 (9 premiers mois)	1,04	2,14
Secteurs en cours : Bellevent, Clos Neuf, Castelnau	0,41	3,26
TOTAL	**15,14 ha**	**15,10 ha**

Droits d'urbaniser acquis entre le 1/01/2021 et le 1/10/2025
(source : Commune d'Erquy)

Tout permis n'étant pas suivi d'une réalisation effective immédiate, une pondération par un taux de concrétisation usuel de 70% permet d'estimer la consommation réellement

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

observée à environ **10 à 11 hectares sur 2021-2025**. Cela correspond déjà à une moyenne annuelle d'environ **3 ha consommés par an**, en légère hausse par rapport à la décennie précédente (2,58 ha/an entre 2011 et 2021).

3. Des capacités de développement internes suffisantes

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis réalisée dans le cadre du diagnostic met en évidence l'existence de gisements significatifs de développement au sein des enveloppes urbaines existante, permettant d'assurer la trajectoire résidentielle et économique du projet sans recours à de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Ces capacités internes reposent sur :

Espace bâti de faible densité pouvant faire l'objet d'une division parcellaire	11,3 ha
Espace libre en densification	11,5 ha
Espace bâti pouvant muter	2,2 ha
TOTAL DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	**25,0 ha**
En cours et déjà réalisé	32,3 ha

Extrait du rapport de présentation tome 1 – diagnostic territorial – chapitre IV. C.

À ce titre, le projet communal ne se trouve pas en situation de dépendance à l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation. Les besoins en logements, en équipements et en activités peuvent être absorbés par les seuls gisements disponibles (hors ENAF) à l'intérieurs des enveloppes urbaines, ce qui rend possible le choix d'un gel strict de la consommation d'ENAF sur la durée du PLU.

4. Un gel de toute nouvelle consommation d'espace

Constatant que l'enveloppe supra-communale allouée pour la période 2021-2041, estimée à 8,4 hectares, est d'ores et déjà entièrement consommée – et même dépassée – dès l'année 2025, avec plus de 10 hectares effectivement mobilisés, **le projet de PLU opère un arbitrage majeur : aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** ne sera autorisée sur l'ensemble de la durée du document, s'agissant de l'enveloppe générale hors secteur des Jeanettes et hors droits acquis.

Il convient de souligner que, dès 2023, lors du premier débat sur le PADD, la collectivité avait identifié le rythme habituel soutenu – et structurellement intenable – de consommation d'espace engagé depuis 2021, au regard de la trajectoire imposée par la loi « Climat et Résilience » (notamment l'exigence de division par deux de la consommation d'ENAF à horizon 2031). Cette anticipation précoce avait conduit à un choix stratégique résolu : n'afficher aucune nouvelle consommation d'ENAF destinée à l'habitat, aux loisirs ou à l'hébergement de plein air, recentrant l'ensemble du développement urbain sur les seules surfaces déjà consommées (au sens du MOS).

La lecture actualisée de la consommation d'espace – issue de l'analyse des permis délivrés entre 2021 et 2025 et du calcul consolidé de la trajectoire foncière – n'a fait que confirmer la pertinence de cette orientation. Le diagnostic actualisé valide pleinement la nécessité d'un PLU construit sans recours à de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers, hormis les ajustements strictement encadrés prévus sur le secteur économique des Jeanettes. Cette convergence entre l'analyse rétrospective et les choix prospectifs du projet atteste d'une cohérence stratégique robuste, inscrivant durablement le développement

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

communal dans une logique de sobriété foncière renforcée et de compatibilité avec les objectifs ZAN.

5. Introduction de la notion d'artificialisation.

La seconde période d'application de la loi "Climat et Résilience" (2031-2041) introduit une nouvelle approche, fondée sur le suivi de l'artificialisation nette des sols plutôt que la seule consommation brute d'ENAF. Le décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols établit une nomenclature pour évaluer et suivre l'artificialisation des sols dans les documents de planification urbaine.

Toutefois, le présent PLU ne couvre que la première moitié de cette décennie (jusqu'en 2036). Dans ce cadre, et dans le prolongement de la stratégie "zéro ENAF" initiée précédemment, le projet entend limiter strictement toute nouvelle artificialisation sur 2031-2036. Concrètement, cela signifie qu'aucun aménagement ne viendra imperméabiliser ou urbaniser des sols qui n'étaient pas déjà artificialisés au sens du décret.

6. Synthèse de compatibilité avec le SCoT

Sur l'ensemble de la période de référence 2021-2041, qui sert de base à l'appréciation de la compatibilité du PLU avec le SCoT, la consommation d'espace programmée à Erquy demeure globalement conforme aux orientations et plafonds fixés. Certes, la commune présente un léger dépassement de son enveloppe théorique (8,4 ha) du fait de la consommation importante observée en début de période (2021-2025) – et sur lequel le présent projet n'a aucune maîtrise. Néanmoins, grâce à l'absence de toute nouvelle consommation ENAF / artificialisation sur le reste du cycle, le solde final à horizon 2041 restera contenu dans des proportions acceptables et compatibles avec le cadre du SCoT.

Le dépassement ponctuel enregistré en début de trajectoire peut par ailleurs être relativisé : d'une part il devrait être compensé en partie par la réduction conséquente des aménagements futurs ; d'autre part, il s'inscrit dans la marge d'appréciation tolérée par les pouvoirs publics pour juger de la compatibilité des documents d'urbanisme. En effet, la doctrine nationale considère qu'un document d'urbanisme peut prévoir une surface ouverte à l'urbanisation jusqu'à 20% supérieure à l'objectif du document de rang supérieur, sans être automatiquement regardé comme incompatible. Cette tolérance, explicitée par la circulaire du 31 janvier 2024 relative au ZAN, a été validée par le Conseil d'État lui-même (arrêt du 24 juillet 2025, n° 493126). Au final, **la consommation d'espace planifiée par le présent PLU révisé – réduite à néant** sauf pour les Jeanettes et les droits déjà acquis – est bien jugulée et compatible avec les objectifs supérieurs en matière de lutte contre l'artificialisation des sols.

Secteur	Surface des gisements foncier	Consommation ENAF & Artificialisation	Densification sur sols déjà artificialisés		
			Surfaces végétalisés*	Jardins	Mutation des espaces bâtis
Sous-total secteurs d'OAP	8,49 ha	0 ha	2,01 ha	3,18 ha	2,76 ha
Sous-total gisements hors OAP	0,27 ha	0 ha	0,27 ha	0 ha	0 ha
TOTAL PLU	**8,76 ha**	**0 ha**	**2,28 ha**	**3,18 ha**	**2,76 ha**
Sous-total en cours	3,06 ha	3,06 ha	0,05 ha	0 ha	0 ha
TOTAL PLU + en cours	**11,82 ha**	**3,06 ha**	**4,84 ha**	**3,18 ha**	**2,76 ha**

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

* catégories 4 ou 5 du décret n°2023-1096 sur la nomenclature de l'artificialisation des sols

Synthèse des gisements fonciers (voir chapitre VI. du présent document)

B. La méthode de calcul de la consommation d'espace

1. Définition légale de la consommation d'ENAF

Avant de préciser les choix de calcul retenus, il convient de rappeler la définition juridique de la "consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers" introduite par la loi Climat et Résilience. Au sens de l'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme modifié par la loi du 20 juillet 2023, il s'agit de "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". En d'autres termes, un espace n'est considéré comme consommé que lorsqu'il y a transformation effective d'un sol naturel, agricole ou forestier en un espace urbanisé (terrain bâti, aménagé ou imperméabilisé durablement). À l'inverse, la "renaturation" d'un sol auparavant artificialisé (déconstruction suivie de remise en état naturelle) peut être déduite en contrepartie, ce qui permet de calculer une consommation nette.

2. Prise en compte des zones ouvertes à l'urbanisation

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, telle que définie par le Code de l'urbanisme, s'apprécie à partir de la nature réelle du sol, indépendamment de sa localisation au sein ou en périphérie de l'enveloppe bâtie. Un terrain non bâti peut ainsi relever de la catégorie des ENAF dès lors qu'il présente les caractéristiques fonctionnelles ou écologiques de ces espaces. Dans cette perspective, le présent PLU a engagé un travail de mise en cohérence approfondie entre l'état réel des sols et leur classement réglementaire, afin de garantir une évaluation rigoureuse et conforme aux exigences de sobriété foncière.

Dans les secteurs où l'extension de l'urbanisation et la densification sont autorisés (agglomérations du bourg et des Jeanettes, village des Hôpitaux, secteur déjà urbanisé de la Ville Ory) chaque terrain non bâti a ainsi été analysé individuellement. Lorsque ses caractéristiques témoignaient d'une vocation naturelle, agricole ou forestière, il a été reclassé en zones N ou A, y compris lorsqu'il se trouvait inséré au sein de l'enveloppe urbaine. Ce principe a permis d'écarter de toute urbanisation future des surfaces qui, en raison de leur état ou de leur fonctionnalité, doivent être préservées de l'artificialisation. Réciproquement, seules demeurent classées en zones urbaines ou à urbaniser les surfaces dont l'analyse a permis d'établir l'absence d'attributs les rattachant à la catégorie des ENAF.

En conséquence, et conformément aux orientations du PADD, le PLU n'a retenu aucun ENAF au sein de ses espaces constructibles. Les zones ouvertes à l'urbanisation n'intègrent que des terrains ne relevant pas de la qualification d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Cette approche garantit que la consommation d'ENAF générée par le projet repose uniquement sur des surfaces qui répondent effectivement à cette définition au sens de la loi.

Réciproquement, seules sont comptabilisées comme consommation d'ENAF les surfaces ouvertes à l'urbanisation sur des terrains répondant effectivement à cette qualification au sens de la loi. Dans le cas présent, le PLU, conformément aux orientations de son PADD et au parti d'aménagement fondé sur la non-consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, n'a retenu aucun ENAF au sein des zones constructibles. Tous les terrains présentant les caractéristiques d'un sol naturel, agricole ou forestier ont été écartés des zones ouvertes à l'urbanisation et reclassés en zones N ou A.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

3. Exclusion des micro-ENAF interstitiels en zone urbaine

À l'issue de cette mise en cohérence, seuls subsistent en zone urbaine quelques micro-interstices non bâtis, dont la qualification ne permet pas de les assimiler à des ENAF. Ces espaces correspondent principalement à des voies, marges de voirie, emprises de desserte, dispositifs techniques tels que des bassins d'orage, ou résidus parcellaires résultant de la morphologie urbaine existante. Leur surface réduite, leur fonction et leur absence totale de vocation agricole ou naturelle excluent toute assimilation à des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Leur maintien en zone urbaine répond à un impératif de cohérence spatiale et morphologique du zonage. Leur urbanisation éventuelle ne saurait, en tout état de cause, être qualifiée de consommation d'ENAF, dès lors qu'elle ne conduit pas à une extension de l'urbanisation mais relève d'un simple ajustement interne ou d'une densification marginale sur des terrains dépourvus de toute vocation naturelle ou agricole.

Ces interstices ont été identifiés et justifiés au cas par cas dans le rapport de présentation. Pour chacun d'eux, il est démontré que leur configuration physique, leur usage effectif et leur intégration à l'enveloppe urbanisée ne les rattachent pas à la catégorie juridique des ENAF. Leur présence en zone U n'a par ailleurs aucune incidence sur la trajectoire foncière du PLU, puisqu'ils ne génèrent pas d'artificialisation nouvelle.

C. Délimitation de l'enveloppe urbaine

1. Objectifs de la délimitation

Dans le cadre du projet de PLU, la commune d'Erquy a procédé à la délimitation d'enveloppes urbaines afin d'identifier les secteurs déjà urbanisés au sein desquels le développement futur est susceptible d'être accueilli, exclusivement par des logiques de renouvellement urbain, de densification mesurée et d'optimisation du tissu existant.

Cette démarche ne constitue ni un zonage réglementaire, ni un document opposable aux autorisations d'urbanisme. Elle s'inscrit dans le tome de justification des choix du PLU et a pour seul objet d'expliciter les arbitrages opérés par la collectivité en matière de sobriété foncière, de lutte contre l'artificialisation des sols et de maîtrise de l'étalement urbain, dans le respect des objectifs fixés par la loi « Climat et Résilience », le SCoT et la loi Littoral.

La délimitation des enveloppes urbaines permet ainsi de démontrer que les besoins de développement identifiés par le projet communal peuvent être absorbés à l'intérieur des espaces déjà urbanisés, sans recours à de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers.

2. Méthodologie retenue pour la délimitation des enveloppes urbaines

La délimitation des enveloppes urbaines repose sur une analyse multicritère, fondée sur les constats établis dans le diagnostic, et articulée autour des principes suivants :

- l'état de l'occupation du sol, apprécié au regard du caractère artificialisé ou non des terrains (bâti, voiries, équipements, espaces imperméabilisés) ;
- la continuité morphologique du tissu urbain, entendue comme la présence d'un bâti dense, structuré et cohérent, formant un ensemble urbain lisible ;

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

- le niveau de desserte par les réseaux et équipements publics, caractérisant l'intégration fonctionnelle des secteurs au fonctionnement urbain ;
- la prise en compte des contraintes environnementales, agricoles et paysagères, notamment la présence d'ENAF, d'espaces de respiration paysagère, de coupures d'urbanisation ou de secteurs à vocation agricole ;
- le respect des principes de la loi Littoral, en particulier la limitation de l'extension de l'urbanisation et la préservation des espaces remarquables et des équilibres paysagers.

Cette méthodologie conduit à une délimitation volontairement prudente, visant à circonscrire l'enveloppe urbaine aux seuls secteurs présentant un caractère urbain avéré, sans anticiper d'éventuelles extensions futures.

3. Éléments intégrés aux enveloppes urbaines

Sont intégrés aux enveloppes urbaines :

- les prolongements des polarités identifiées dans l'armature territoriale définie par le PADD, à savoir l'agglomération d'Erquy, le village des Hôpitaux, le secteur déjà urbanisé de la Ville Ory et le pôle économique des Jeanettes, dès lors que ces prolongements s'inscrivent dans la continuité du tissu bâti existant et participent au fonctionnement de la polarité considérée ;
- les secteurs à caractère urbain correspondant à des tissus bâtis constitués et continus, présentant une organisation morphologique lisible et un fonctionnement urbain avéré, sans rupture fonctionnelle et écologique ;
- les secteurs urbanisés présentant un niveau de densité et de compacité cohérent avec la polarité à laquelle ils sont rattachés, traduisant une intégration fonctionnelle et spatiale au tissu urbain existant ;
- les opérations d'aménagement ou de construction en cours, ainsi que les droits d'urbanisme acquis, dès lors qu'ils s'inscrivent dans la continuité immédiate du tissu urbain existant et ne préjugent pas d'extensions ultérieures de l'urbanisation ;
- les équipements publics, techniques ou collectifs implantés sur des terrains artificialisés (équipements sportifs, scolaires, techniques), ainsi que les espaces nécessaires à leur fonctionnement ;
- les voiries et espaces de desserte internes aux tissus urbains, participant directement à la structuration et au fonctionnement des espaces bâtis.

4. Éléments exclus des enveloppes urbaines

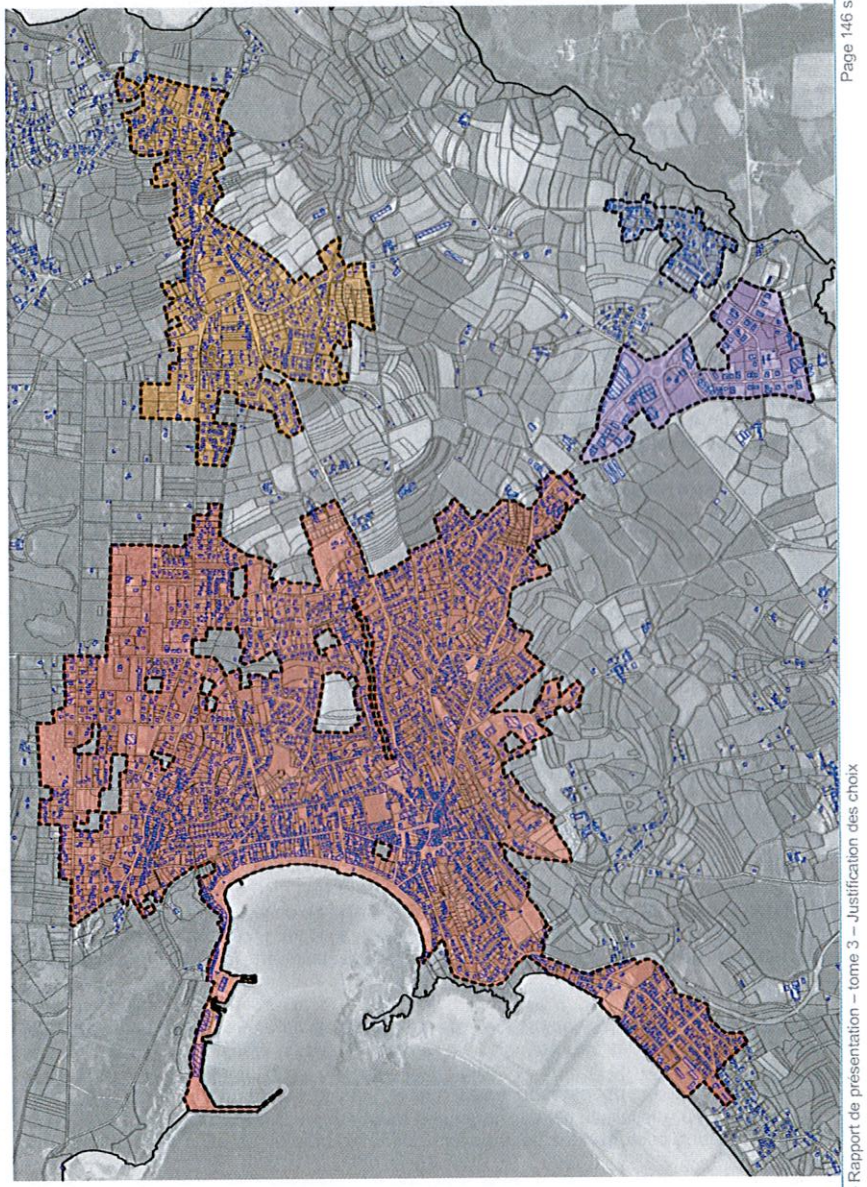
À l'inverse, sont volontairement exclus des enveloppes urbaines :

- les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), y compris lorsqu'ils sont enclavés au sein de secteurs urbanisés - hors micro-ENAF interstitiels (voir chapitre II. IV. B. La méthode de calcul de la consommation d'espace du présent document) ;
- les terrains à vocation agricole ou les bâtiments agricoles situés en lisière urbaine, ne participant pas au fonctionnement urbain ;
- les zones naturelles ou techniques non urbanisées (y compris certaines zones N à vocation d'équipement) ;

Ces exclusions traduisent le choix de ne pas considérer comme urbanisable tout espace situé à l'intérieur d'un périmètre bâti, et de préserver des discontinuités fonctionnelles, paysagères ou agricoles au sein et en lisière de l'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

5. Cartographie des enveloppes urbaines



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

6. Focus : délimitation de l'enveloppe urbaine au Sud-Ouest de l'agglomération (secteur de Caroual).

Le secteur de Caroual présente une organisation urbaine contrastée, qui a conduit le projet de PLU à opérer une distinction nette entre sa partie nord-est, intégrée à l'enveloppe urbaine, et sa partie sud, exclue de celle-ci.

La partie nord-est de Caroual s'inscrit dans la continuité immédiate de l'agglomération d'Erquy et présente les caractéristiques d'un tissu urbain constitué. Elle se distingue par une densité bâtie élevée, associant habitat collectif et maisons individuelles implantées de manière rapprochée sur des parcelles de surface relativement homogène, de l'ordre d'environ 400 m². L'organisation urbaine y est lisible et structurée, reposant sur un réseau viaire maillé et hiérarchisé, avec des voies transversales et parallèles assurant une bonne desserte interne. La compacité du bâti et la continuité des fronts urbains permettent une lecture claire d'un ensemble urbain cohérent, fonctionnel et directement rattaché à l'agglomération principale.

À l'inverse, au sud de la Colonie Saint-Brieuc, le tissu urbain évolue vers une morphologie sensiblement différente, ne répondant plus aux critères retenus pour l'identification d'une enveloppe urbaine. La densité y devient nettement plus faible, les constructions étant implantées sur des parcelles plus vastes et de manière plus espacée. L'urbanisation repose quasi exclusivement sur le linéaire de l'avenue de Caroual, sans structuration par un réseau viaire secondaire ni axes parallèles permettant de constituer un tissu urbain maillé. La continuité bâtie apparaît fragmentée, et la compacité de l'urbanisation s'atténue fortement.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

7. Focus : délimitation l'enveloppe urbaine au Nord-Est des Hôpitaux

a) Appréciation de la continuité urbaine et du périmètre de l'enveloppe du village des Hôpitaux

La délimitation de l'enveloppe urbaine du village des Hôpitaux repose sur une analyse croisée de la continuité du bâti, de la densité, de la structuration viaire et de la cohérence morphologique du tissu urbain.

À l'issue de cette analyse, il apparaît que le secteur de la Côtière Perrine (au Nord) ne présente pas les caractéristiques permettant de l'assimiler à un prolongement urbain du village des Hôpitaux (au Sud). En effet, entre ces deux ensembles, la trame bâtie présente une discontinuité lisible, matérialisée par des espaces ouverts, des parcelles largement non bâties et une rupture dans la structuration urbaine. Cette discontinuité ne relève pas d'un simple interstice urbain ou d'une dent creuse, mais correspond à une séparation fonctionnelle et spatiale nette entre deux entités distinctes.

Limite de l'enveloppe urbaine au Nord-Est des Hôpitaux

Par ailleurs, le secteur de la Côtière Perrine ne présente pas une densité suffisante, ni une continuité du bâti permettant de caractériser un tissu urbain constitué. L'urbanisation y est discontinue, hétérogène et faiblement structurée par des voies et réseaux, ce qui ne répond pas aux critères objectifs retenus pour l'intégration à une enveloppe urbaine au sens des articles L.121-8 et suivants du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Dès lors, le secteur ne peut être regardé comme relevant d'une extension en continuité du village des Hôpitaux. Le choix opéré par le PLU consiste ainsi à s'appuyer sur une discontinuité existante pour marquer la limite de l'enveloppe urbaine, conformément aux principes de maîtrise de l'urbanisation en contexte littoral.

b) Différenciation morphologique et paysagère entre le village des Hôpitaux et le secteur de la Côtière Perrine

L'analyse morphologique et paysagère met en évidence des différences entre le village des Hôpitaux et le secteur de la Côtière Perrine, confirmant l'absence d'unité urbaine entre ces deux ensembles.

Le village des Hôpitaux se caractérise par un tissu bâti ancien et relativement dense, structuré autour de constructions traditionnelles en pierre de taille ou en moellons, complétées par des maisons édifiées principalement entre les années 1960 et 1980, ainsi que par des constructions plus récentes venant ponctuellement combler des dents creuses. Ce tissu présente une forte compacité, des parcelles de taille modeste, des jardins réduits et un réseau de voies étroites, traduisant une morphologie de village ancien structuré, inscrit dans une logique de polarité historique ancienne.

À l'inverse, le secteur de la Côtière Perrine présente une organisation urbaine fondamentalement différente.

Dans sa partie sud-ouest, le bâti est composé de constructions en dur récentes, sans présence de bâti ancien en pierre ou de structures patrimoniales comparables à celles du village des Hôpitaux. Les parcelles y sont sensiblement plus vastes, les jardins plus ouverts, et les espaces viaires plus larges, traduisant une urbanisation plus lâche et moins structurée.

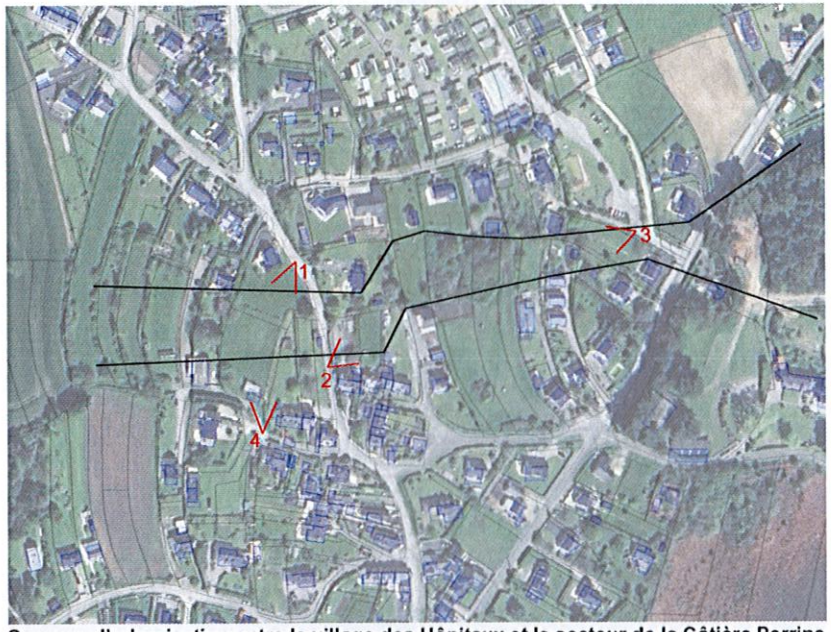
Le reste du secteur de la Côtière Perrine est majoritairement occupé par des habitations légères de loisirs, des installations démontables et des cabanes, implantées de manière diffuse au sein d'un vaste ensemble homogène. Cet espace ne constitue pas un tissu d'habitat permanent structuré, mais relève d'une urbanisation de loisirs historiquement issue de régularisations ponctuelles, sans organisation urbaine cohérente.

Au-delà de ces différences morphologiques, le secteur de la Côtière Perrine s'inscrit dans un contexte littoral et paysager particulièrement sensible. Sa partie nord se situe en covisibilité directe avec le rivage et en contact immédiat d'espaces naturels à forts enjeux écologiques, identifiés notamment au titre de la trame verte et bleue, des espaces naturels sensibles départementaux et des continuités écologiques reliant le Cap d'Erquy au marais de l'Islet. La préservation de ce secteur contribue ainsi à la protection des paysages littoraux, au maintien des continuités écologiques et à la maîtrise de l'urbanisation diffuse en espace proche du rivage, conformément aux principes de la loi Littoral.

Ces éléments conduisent à considérer que le secteur de la Côtière Perrine ne présente ni les caractéristiques morphologiques, ni la cohérence urbaine, ni l'inscription paysagère compatibles avec une intégration dans l'enveloppe urbaine du village des Hôpitaux.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

c) Instauration d'une coupure d'urbanisation et préservation des continuités écologiques



Coupure d'urbanisation entre le village des Hôpitaux et le secteur de la Côtière Perrine

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Le projet de PLU s'appuie sur la discontinuité existante entre le village des Hôpitaux et le secteur de la Côtière Perrine pour instaurer une coupure d'urbanisation.

Cette coupure d'urbanisation répond à un objectif prioritaire de préservation des continuités écologiques à l'échelle communale. Le secteur concerné constitue un espace de transition entre les coteaux de la vallée Denis et les plateaux agricoles bocagers situés en arrière du littoral. La présence de jardins ouverts, de parcelles non bâties et de surfaces végétalisées permet aujourd'hui le maintien de fonctionnalités écologiques favorables au déplacement de la faune et à la continuité des milieux.

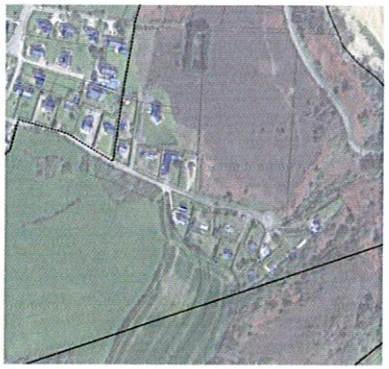
L'urbanisation de cet espace, par la création de nouvelles constructions et la fermeture progressive des parcelles, conduirait à un cloisonnement de ces continuités et à la création d'une rupture écologique significative, susceptible d'altérer durablement le fonctionnement de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune. Le choix opéré par le PLU vise ainsi à éviter la constitution d'un front bâti continu entre le village des Hôpitaux et le secteur de la Côtière Perrine, qui aurait pour effet de fragmenter les habitats et de renforcer l'artificialisation en espace littoral.

d) Conclusion – Qualification du secteur de la Côtière Perrine au regard de l'armature territorial urbaine et des équilibres territoriaux

L'ensemble des dispositions retenues par le projet— limitation stricte de l'enveloppe urbaine du village des Hôpitaux, instauration d'une coupure d'urbanisation, et règles de zonage associées — concourt à qualifier le secteur de la Côtière Perrine comme un espace à sensibilité écologique et paysagère relevant d'un contexte d'urbanisation diffuse. Ce choix s'inscrit dans une logique de planification raisonnée, proportionnée et fondée sur des critères objectifs, garantissant la cohérence du projet communal avec les exigences réglementaires, environnementales et paysagères propres au territoire littoral d'Erquy.
Enfin, cette qualification participe directement aux objectifs de modération de la capacité d'accueil saisonnière du territoire. En évitant toute densification ou extension de l'urbanisation dans des secteurs littoraux sensibles, le PLU contribue à contenir la fréquentation induite, à préserver les équilibres écologiques et paysagers, et à maintenir une cohérence entre les capacités réelles du territoire et les usages saisonniers observés (voir chapitre II. V. B. – La capacité d'accueil).

8. Focus : délimitation de l'enveloppe urbaine à l'Est des Hôpitaux

L'urbanisation observée le long de la rue de Beaumont ne présente pas les caractéristiques d'un tissu urbain constitué justifiant son intégration à l'enveloppe urbaine. Elle se développe selon une logique strictement linéaire, par juxtaposition ponctuelle de constructions isolées, sans continuité bâtie réelle, ni densité ou compacité suffisantes pour constituer un ensemble urbain structuré. Par ailleurs, ce secteur s'inscrit à proximité immédiate de la vallée Denis, identifiée comme un espace de coupure d'urbanisation au SCoT et reconnue pour ses qualités paysagères et écologiques. La non-intégration de cette extension linéaire à l'enveloppe urbaine vise également à préserver les continuités paysagères et écologiques.



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

D. Cas particuliers

1. Focus : l'extension économique limitée de la zone des Jeanettes

Le pôle d'activités des Jeanettes constitue le principal secteur à vocation économique (hors centralité commerciale) de la commune d'Erquy. Identifié comme parc d'activité structurant majeur au SCoT, il présente un enjeu particulier en termes d'accueil d'entreprises et d'emplois à l'échelle intercommunale. Conformément aux orientations du PADD, le projet de PLU révisé cherche à concilier ce développement économique avec la nécessaire modération de la consommation foncière.

a) Une extension strictement encadrée, conformément aux besoins indiqués au SCoT

Le SCoT prévoit pour le parc des Jeanettes : un développement strictement lié aux activités productives (principalement industrie et artisanat hors de tout commerce). Pour le l'évolution du secteur, il identifie 4,8 ha en densification, un objectif maximum de 1,8 ha en extension, puis après 2031 une enveloppe commune à l'échelle communautaire de 26,2 ha.

	Nom du parc d'activités structurant majeur	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
			2021-2041	2021-2031	2031-2041
Parcs d'activités économiques structurants majeurs de Lamballe Terre & Mer	PA CARREFOUR DU PENTHEVIERE - PLESTAN	41	5.5	13,0	
	PA DE LA VILLE ES LAN – LAMBALLE ARMOR	72	1.4	2.2	
	PA DE LANJOUAN – LAMBALLE ARMOR	34	2.1	3.4	
	PA DE L'ESPERANCE -QUESSOY	21	5.3	0	
	PA DE POMMERET	15	0.9	2.9	
	PA DES QUATRE ROUTES –JUGON LES LACS CN	7	0,9	5,0	26,2
	PA DU POIRIER – ST ALBAN	10	2.0	0,1	
	PA DU VENTOUE – LAMBALLE ARMOR	8	1.5	0	
	PA LA TOURELLE – LAMBALLE ARMOR/NOYAL	29	6.9	22,1	
	PA LES JEANNETTES - ERQUY	18	4.8	1.8	
	PA DES VALLEES – JUGON LES LACS CN	14	1.5	1.8	
	TOTAL Lamballe Terre & Mer	269	32,6	52,3	26,2

Enveloppe de consommation d'espace du SCoT dédiée aux parcs structurants majeurs

b) Priorité au renouvellement et à l'optimisation interne

Dans un premier temps, la commune entend mobiliser en priorité les terrains disponibles à l'intérieur de la zone d'activité existante (restructuration de parcelles sous-occupées, extension sur des sols déjà artificialisés, optimisation du bâti existant). Cet effort de densification interne permet de limiter le recours à des terrains vierges.

Le parti d'aménagement retenu vise à juguler la consommation d'espace économique hors enveloppe urbaine en limitant toute expansion. Ainsi, le PLU prévoit l'extension de la zone d'activité des Jeanettes à hauteur maximale de 4 hectares d'ici 2036. Cette extension

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

répond à des conditions précises, formulées dans le PADD : (1) elle devra être située en continuité directe de la zone actuelle, évitant toute dispersion de l'urbanisation ; (2) elle n'accueillera aucune nouvelle grande surface commerciale, étant destinée prioritairement à des activités artisanales ou de production ; (3) elle sera limitée à un périmètre réduit (4 ha au maximum) et mise en œuvre de façon progressive ; (4) une optimisation du foncier sera recherchée dans son aménagement (par exemple par le biais d'un plan d'ensemble assurant un usage rationnel des parcelles et des mutualisations). Ces objectifs garantissent que l'impact foncier de l'extension économique restera contenu.

Néanmoins, il est apparu que le gisement foncier interne aux Jeanettes est restreint et ne saurait répondre à l'ensemble des besoins à moyen terme en matière d'implantation d'activités artisanales et tertiaires, en particulier puisque les investigations ont permis de mettre à jour la présence de zones humides potentielles. Les 4,8 ha identifiés par le SCoT ne sont en pas mobilisables en intégralité. Ainsi, le PLU n'identifie que deux sites qui présentent un potentiel de densification pour un total de 1,94 ha.

Par ailleurs, aucun permis de construire récent n'a consommé d'ENAF depuis 2021, traduisant déjà une optimisation poussée des disponibilités existantes sur la période récente (2021-2025), puisque quatre permis ont été délivrés en densification. Enfin, les trois OAP sectorielles portant sur des sites aux Jeanettes affichent toutes des prescriptions en faveur d'une une optimisation du foncier.

c) Phasage temporel et bilan foncier aux Jeanettes.

Secteur	Vocation dominante	Surface du gisement foncier	Consommation ENAF & Artificialisation – Enveloppe communautaire	Densification sur sols déjà artificialisés – Surfaces végétalisées* – Enveloppe communautaire
S8 : Jeanettes Ouest	Activités économiques	1,03 ha	-	1,03 ha
S9 : Jeanettes Est	Activités économiques	0,83 ha	-	0,91 ha
S10 : Jeanettes Nord	Activités économiques	1,8 ha	1,8 ha	-
Sous-total secteurs d'OAP		**3,72 ha**	**1,8 ha**	**1,94 ha**
G2 : Activité – Jeanettes - rue des Chênaies	Activités économiques	0,36 ha	0,36 ha	-
Sous-total gisements hors OAP		**0,36 ha**	**0,36 ha**	**0 ha**
TOTAL PLU		**4,08 ha**	**2,16 ha**	**1,94 ha**

- Le potentiel foncier du PLU distingue quatre possibilités

D'une part la mobilisation des secteurs OAP S7 et S8 qui se trouvent être des surfaces végétalisées en densification. Il est à noter que l'OAP S7 est partiellement viabilisés. Ces deux implantations pourraient connaître une urbanisation rapide conformément à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Une troisième, très limitée, est identifiée pour être mobilisable à court terme (avant 2031) afin de répondre à une opportunité immédiate d'installation d'entreprise. Cette poche représente environ 0,36 ha d'ENAF (repérée comme "gisement G2" dans les études préparatoires) et s'intégrera en continuité directe d'une parcelle déjà artificialisée au bord de la zone d'activité.

Par ailleurs, le PLU révise à la baisse le périmètre d'une zone 2AU précédemment prévue aux Jeanettes, pour la restreindre à environ 1,8 ha. Cette zone, désignée 2AUy dans le nouveau document, ne sera ouvrable à l'urbanisation qu'à compter de 2031 (deuxième période), et constitue la réserve foncière à moyen terme pour l'accueil d'activités.

Ainsi, sur la durée d'application du PLU (2026-2036), la consommation d'ENAF sur le secteur des Jeanettes s'élèvera à environ 2,16 ha (0,36 + 1,8 ha), répartie entre la fin de la première période (d'ici 2031) et le début de la seconde (2031-2036). Le reste des surfaces incluses dans l'extension (jusqu'à 4 ha) correspond à des terrains déjà artificialisés ou à des optimisations internes, et ne générera donc pas de consommation nouvelle d'ENAF.

- Compatibilité et ajustements réglementaires

L'effort consenti sur la maîtrise de l'artificialisation résidentielle permet à la commune d'Erquy de dédier une part très modeste de son enveloppe foncière à ce développement économique stratégique, tout en demeurant dans une trajectoire globale conforme au SCoT. En outre, si l'on considère séparément cette composante économique, son impact de 2,16 ha sur 2021-2036 reste marginal et potentiellement absorbable à l'échelle intercommunale. Il est enfin à noter que, en dehors de ce pôle économique des Jeanettes, le projet de PLU n'autorise aucune consommation d'ENAF supplémentaire pour des résidentiels, usages de loisirs, de tourisme ou d'hébergement de plein air, ou même économiques tierces.

2. Focus : classement du jardin de l'ancienne maison de retraite des Hôpitaux

Le jardin attenant à la maison de retraite des Jeanettes constitue un cas particulier parmi les espaces non bâtis inclus dans l'enveloppe urbanisée. Bien que figurant dans certains inventaires techniques comme une surface non bâtie, son statut juridique réel ne relève en aucun cas de la catégorie des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Ce terrain constitue en effet un espace d'accompagnement d'un établissement résidentiel, directement lié à l'usage principal du site. Il s'agit d'un jardin à vocation fonctionnelle et paysagère, intégré au fonctionnement d'un équipement médico-social, et destiné à l'usage des résidents et du personnel. Il ne présente aucune vocation agricole, n'accueille aucune activité de production, et ne relève pas davantage d'un écosystème naturel au sens du Code de l'urbanisme.

La réglementation nationale relative à l'artificialisation des sols confirme d'ailleurs cette analyse. Le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 prévoit explicitement que les terrains attenants à une construction et relevant de son usage fonctionnel sont classés parmi les "surfaces à usage résidentiel (…) dont les sols sont couverts par une végétation herbacée" (catégorie 4). Cette catégorie, par définition, appartient aux sols déjà artificialisés, même lorsqu'ils ne sont pas bâtis, dès lors qu'ils concourent à l'usage de l'établissement principal et qu'ils ne constituent pas une surface naturelle autonome.

Le jardin de la maison de retraite répond parfaitement à cette qualification :

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

- il est intégré au périmètre d'un équipement tertiaire,
- il remplit une fonction d'agrément, de sécurité et de service,
- il n'a aucune vocation productive ou naturelle,
- il est conçu, entretenu et utilisé comme jardin d'accompagnement, à l'instar de tout espace vert privatif attenant à un établissement résidentiel.

Il ne peut donc être assimilé à un ENAF, quand bien même il s'agirait d'un espace enherbé. La qualification juridique repose sur l'usage du sol, et non sur sa seule couverture végétale. En conséquence, son classement en zone urbaine est pleinement cohérent avec le droit applicable et n'induit aucune consommation d'ENAF, que ce soit au stade de l'ouverture à l'urbanisation ou lors de son éventuelle mutation foncière.

La commune a ainsi retenu un classement constructible conforme à la réalité fonctionnelle du site et à la définition réglementaire des sols artificialisés, garantissant une parfaite cohérence entre l'usage de la parcelle, le droit en vigueur et la trajectoire ZAN.

V. JUSTIFICATION DE LA CONFORMITE AUX PRINCIPES DE LA LOI LITTORAL

A. Articulation avec le SCoT et les objectifs environnementaux

Le présent PLU révisé a été élaboré en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 7 février 2025, en particulier sur l'application de la Loi Littoral et la préservation de l'environnement.

Conformément aux orientations du SCoT, le PLU intègre d'emblée une démarche environnementale forte, consistant à identifier et protéger les espaces naturels sensibles avant de définir les secteurs d'urbanisation . Cette méthode répond aux obligations de capacité d'accueil du territoire imposées par la Loi Littoral et aux objectifs environnementaux du SCoT, en veillant à préserver les écosystèmes littoraux, les continuités écologiques (trame verte et bleue) et les paysages côtiers remarquables d'Erquy.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU affirme ainsi la volonté de protéger les espaces d'intérêt écologique (Natura 2000, sites classés, etc.) en évitant toute urbanisation susceptible de les altérer, hormis ce qui est strictement nécessaire et prévu par la réglementation. Cette approche traduit la prise en compte des objectifs de développement durable et de « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) » portés par les lois récentes, en cohérence avec le SCoT et la Loi Littoral.

En matière de littoral, le SCoT fixe des principes directeurs – par exemple la limitation de l'étalement urbain le long des côtes, la préservation des espaces naturels littoraux et la prise en compte des risques d'érosion et de submersion. Le PLU d'Erquy s'est rendu compatible avec ces orientations (au sens de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme) en inscrivant dans son rapport de présentation et son règlement les mesures nécessaires à la protection du rivage. Il en résulte une comptabilité entre le DOO du SCoT et le PLU : le PADD du PLU réaffirme les objectifs environnementaux du SCoT littoral, notamment *« protéger le littoral et ses espaces rétro-littoraux »* et *« préserver les espaces naturels »*,

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

tout en recentrant le développement urbain sur l'enveloppe urbaine existante . Cette compatibilité garantit que le PLU d'Erquy contribue à un développement équilibré et durable du territoire littoral, conforme aux exigences légales et aux engagements environnementaux supra-communaux.

Pour aller plus loin : Voir chapitre VII.C. de l'évaluation environnementale.

B. La capacité d'accueil

Art. L.121-21 du Code de l'urbanisme

« Pour déterminer la capacite » d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :
1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;
1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.
Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

Cette disposition permet d'évaluer la capacité de la commune d'Erquy à accueillir de nouveaux habitants, et des activités économiques ou de loisirs. Elle se fonde sur la recherche d'un équilibre entre le développement et la préservation des espaces naturels.

1. La capacité d'accueil résidentielle

a) Orientations du projet en matière d'accueil résidentiel

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune d'Erquy s'appuient sur une analyse croisée des dynamiques démographiques, des capacités techniques existantes et des contraintes spécifiques liées au caractère littoral du territoire. Cette analyse vise à apprécier la capacité d'accueil résidentielle au regard des équilibres environnementaux, urbains et fonctionnels, et à vérifier la compatibilité du projet communal avec les capacités réelles des équipements et des ressources.

Dans ce cadre, le projet communal, tel qu'exprimé dans le PADD, repose sur un objectif de croissance démographique raisonné, visant à conforter la population permanente tout en tenant compte de la forte attractivité touristique, de la saisonnalité marquée des usages, et de la nécessité de maintenir une population active sur la commune afin de pourvoir aux emplois locaux.

La population municipale devrait être portée à environ 4 0000 habitants à l'horizon 2036 (soit un taux de croissance annuelle de +0,15% par an en moyenne).

À l'horizon du PLU, cette trajectoire se traduit par la production d'environ 400 logements. Tel qu'exprimés dans le calcul du point mort (voir chapitre II. I. A. du présent document), les logements nécessaires à cet accroissement démographiques ne représentent qu'à peine 35 logements supplémentaires. A l'inverse, les 365 autres logements nécessaires servent, quant à eux, à couvrir les besoins dits « non-démographique » à savoir faire face

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

au phénomène de desserrement (diminution de la taille des ménages estimée à 0,015 points par an) et à la rotation mécanique du parc ancien vers l'occupation en résidence secondaire.

b) Équipements et services à la population

Comme exposé dans la partie diagnostic du présent rapport de présentation, les équipements et services à la population dont dispose la commune d'Erquy sont globalement adaptés à sa taille, à son fonctionnement actuel et aux besoins de la population permanente. Leur dimensionnement permet d'accompagner l'évolution démographique modérée projetée par le PLU, sans création d'équipements structurants supplémentaires à court terme.

En matière d'équipements liés à l'enfance, à la jeunesse et à l'éducation, l'analyse des évolutions démographiques récentes met en évidence une diminution progressive des classes d'âge les plus jeunes au cours des dernières années. Dans ce contexte, les équipements scolaires, périscolaires et d'accueil de la petite enfance présentent aujourd'hui des capacités compatibles avec les besoins existants et futurs, et disposent de marges de fonctionnement suffisantes pour absorber l'accueil d'une population nouvelle limitée, tel que prévu par le projet communal.

La commune bénéficie par ailleurs d'un tissu d'équipements sportifs, socioculturels et de loisirs diversifié, ainsi que d'une offre de commerces et de services de proximité assurant un bon niveau de services à la population permanente. Ces équipements, déjà dimensionnés pour répondre aux besoins actuels, sont en mesure de s'adapter aux évolutions démographiques projetées, sans remise en cause de leur fonctionnement.

S'agissant de l'offre de santé, la mise en service récente de la maison de santé pluridisciplinaire constitue un équipement structurant à l'échelle communale et au délà. Elle permet de répondre de manière adaptée aux besoins actuels de la population en matière de soins et d'accompagnement, dans un contexte marqué par le vieillissement de la population et par les enjeux d'accès aux services médicaux en milieu littoral. Conformément aux orientations du PADD, et notamment à l'objectif de « développer l'offre en matière de santé en favorisant l'installation et les extensions d'équipements dédiés et en facilitant l'accueil des services médicaux, paramédicaux et médico-sociaux à Erquy », le PLU anticipe les besoins futurs en prévoyant, à l'arrière de la maison de santé existante, une réserve foncière en zone UE destinée à permettre une éventuelle extension de cet équipement.

Cette capacité d'adaptation des équipements et services, combinée à une stratégie de développement résidentiel maîtrisée, contribue à conforter une capacité d'accueil résidentielle compatible avec les équilibres du territoire, sans générer de pression excessive sur les équipements publics, et en cohérence avec les principes de la loi Littoral.

c) Alimentation en eau potable

Cette évolution démographique et résidentielle a été analysée dans le cadre de l'évaluation environnementale, notamment au regard des capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement. S'agissant de l'alimentation en eau potable, l'évaluation environnementale indique que la production actuelle est suffisante pour répondre aux besoins de la population existante. Toutefois, l'accueil de nouveaux logements induit mécaniquement une augmentation des consommations, estimée à environ 36 000 m³ par an à l'horizon du PLU, sur la base d'une consommation moyenne de 90 m³ par logement et par an. Cette augmentation demeure compatible avec les capacités du système

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

intercommunal de production et de distribution, sous réserve d'une gestion maîtrisée de la ressource et du respect des procédures de raccordement définies par le gestionnaire compétent.

d) Eaux usées et station d'épuration

Concernant l'assainissement des eaux usées, l'évaluation environnementale précise que le développement résidentiel projeté générera un apport supplémentaire d'environ 1 010 équivalents-habitants, soit une augmentation de l'ordre de 5 % de la charge à traiter. Les données de fonctionnement récentes montrent que la station d'épuration reçoit en moyenne environ 25 % de sa charge nominale, mais qu'elle est soumise à des pointes saisonnières significatives, avec une charge maximale mesurée de 14 142 équivalents-habitants en 2025. En intégrant le développement prévu par le PLU, (soit +1 010 équivalents-habitants estimée par le diagnostic des annexes sanitaires), la charge atteindrait environ 76 % de la capacité nominale de la station. L'évaluation environnementale conclut ainsi à la capacité de la STEP à traiter les effluents futurs générés par le scénario de développement retenu, tout en soulignant la nécessité d'une vigilance particulière sur la gestion des charges en période de forte fréquentation estivale. (Voir point « 2. Capacités d'accueil touristiques » ci-dessous).

e) Eaux pluviales et infiltration

La gestion des eaux pluviales constitue un enjeu majeur du projet communal, compte tenu de la sensibilité des milieux récepteurs littoraux et de la nécessité de limiter les incidences de l'urbanisation sur les écoulements et les risques de ruissellement.

La commune d'Erquy s'appuie tout d'abord sur un zonage et un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDEP), qui encadrent la gestion des écoulements existants et futurs à l'échelle du territoire communal. Ces documents permettent d'identifier les secteurs sensibles, de définir les principes de régulation des débits et de limiter l'impact des rejets pluviaux sur le milieu récepteur.

En complément de ce cadre technique, le règlement du PLU intègre de manière renforcée la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en imposant des prescriptions visant à préserver les capacités d'infiltration naturelle des sols. Le règlement définit notamment la notion de pleine terre pour les zones UB, UD, UO, UE, UY, entendue comme toute surface non imperméabilisée permettant l'infiltration des eaux pluviales et le fonctionnement écologique du sol, et impose, selon les zones, des exigences minimales en matière de traitement des espaces non bâtis.

Ces dispositions réglementaires favorisent :

- la limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- l'infiltration des eaux pluviales au plus près de leur point de chute ;
- le recours à des solutions de gestion intégrée à la parcelle (noues, espaces végétalisés, dispositifs de rétention ou d'infiltration).

En intégrant ces principes directement dans le règlement écrit, le PLU limite de fait l'augmentation des volumes de ruissellement liée aux constructions nouvelles et réduit la pression exercée sur les réseaux publics et sur les milieux récepteurs. Cette approche permet d'accompagner le développement urbain projeté tout en maîtrisant ses incidences hydrauliques, sans reporter les enjeux de gestion des eaux pluviales vers l'aval.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

f) Consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers

En dehors des droits déjà acquis (2,5 ha en OAP), le projet ne prévoit aucune consommation d'espace naturels, agricoles, et forestiers (ENAF) à destination résidentielle et mixte.

g) Protection des espaces remarquables au titre du L.121-23 du Code de l'Urbanisme

La capacité d'accueil résidentielle envisagée ne remet pas en cause la protection envisagée à l'échelle des espaces remarquables au titre du L.121-23 du Code de l'Urbanisme.

2. Capacités d'accueil touristique

a) Orientations du projet en matière d'accueil touristique

Les variations saisonnières de la population constituent un paramètre déterminant de l'analyse de la capacité d'accueil du territoire communal. À Erquy, la fréquentation touristique et la présence de résidences secondaires génèrent en période estivale une augmentation très significative de la population, pouvant atteindre jusqu'à environ 25 000 personnes lors des pics de fréquentation, soit une population multipliée par près de six par rapport à la population permanente.

Cette pression saisonnière s'exerce de manière concentrée dans le temps et dans l'espace, en particulier sur le littoral, les espaces naturels remarquables, les équipements publics, les réseaux et les espaces de stationnement. Elle constitue, à ce titre, un facteur structurant et potentiellement limitant de la capacité d'accueil globale du territoire, indépendamment des seules capacités résidentielles.

Consciente de ces enjeux, la commune a fait le choix volontariste, dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de ne pas accroître la capacité d'accueil touristique non-maitrisée du territoire *« Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation »*. Le PADD affirme ainsi explicitement l'objectif de *« cesser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dédiée aux usages de tourisme, de loisirs et à l'hébergement de plein air »*. Ces orientations se traduisent concrètement dans le PLU par :

- l'absence d'ouverture de nouvelles zones destinées aux activités touristiques ou de loisirs sur des ENAF,
- le reclassement des campings situés en espace diffus en aires naturelles de camping, limitant toute extension ou intensification de ces usages.
- une protection renforcée du secteur écologiquement et paysagèrement sensible de la Côtière Perrine, afin d'y limiter le phénomène de cabanisation des espaces littoraux.

Par ailleurs, le PLU mobilise des outils réglementaires visant à contenir indirectement la pression touristique, notamment en agissant sur le parc de logements. Ainsi, les secteurs soumis à la nouvelle obligation de résidence principale - introduite par le PLU - représentent environ 128 hectares, soit près de 39 % des 326 hectares des zones urbaines concernées (UA, UO, UB et UD). Compte tenu d'une production annuelle moyenne d'environ 21 résidences secondaires, dont environ 7 issues de constructions neuves, l'application de cette obligation permet de neutraliser en moyenne près de 3 logements par an susceptibles d'être dédiés à un usage secondaire. Ce dispositif contribue ainsi à limiter la progression de l'hébergement touristique diffus.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

b) Capacité de la station d'épuration et gestion des déchets au regard des pics estivaux

Au-delà du scénario de développement résidentiel retenu, la capacité d'accueil du territoire communal doit être appréciée à l'aune des pics de fréquentation estivale, qui constituent le principal facteur de sollicitation des équipements techniques. À Erquy, la population présente sur le territoire peut atteindre environ 25 000 personnes lors des périodes de pointe, contre une population permanente de l'ordre de 4 000 habitants, soit un rapport de fréquentation proche de 1 à 6. Cette variation saisonnière induit une augmentation ponctuelle mais très significative des volumes d'eaux usées à traiter et de la production de déchets.

S'agissant de l'assainissement, les données issues de l'évaluation environnementale montrent que les charges maximales observées à la station d'épuration correspondent précisément aux périodes de forte fréquentation touristique, avec une valeur de 14 142 équivalents-habitants mesurée en 2025, très supérieure à la charge moyenne annuelle. Ces pics mobilisent une part substantielle de la capacité nominale de l'équipement et constituent le paramètre dimensionnant réel du système d'assainissement. Si l'intégration du développement résidentiel projeté conduit à une charge globale estimée à environ 76 % de la capacité nominale, cette compatibilité repose sur l'hypothèse explicite d'une stabilité des flux saisonniers, sans augmentation quantitative de la fréquentation estivale.

La gestion des déchets ménagers constitue un indicateur complémentaire de cette pression saisonnière. En période estivale, la multiplication par près de six de la population présente entraîne mécaniquement une hausse très marquée des volumes de déchets produits, nécessitant une adaptation temporaire des fréquences de collecte et des moyens logistiques par la Communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer. Le fonctionnement satisfaisant du service repose ainsi sur la capacité à absorber des pics de production concentrés dans le temps, sans que ces derniers ne deviennent structurels à l'échelle annuelle.

Dans ce contexte, la capacité de la station d'épuration et des services de gestion des déchets doit être regardée comme compatible mais contrainte, dimensionnée pour le fonctionnement actuel du territoire et pour l'absorption des pics saisonniers de fréquentation, sans disposer de marges structurelles permettant une intensification non maîtrisée de ces flux. Cette lecture conforte pleinement les choix du PLU, qui traduisent les orientations du PADD relatives à la maîtrise des causes et des conséquences de la saisonnalité de l'occupation du territoire, en agissant notamment sur la limitation de la progression des résidences secondaires par des dispositifs réglementaires ciblés et sur l'absence de création de nouvelles capacités touristiques extensives impliquant une consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ainsi, en se donnant les moyens de contenir un surplus de fréquentation quantitative, le PLU contribue directement à préserver l'équilibre entre les capacités techniques existantes et les usages saisonniers du territoire, et à sécuriser la capacité d'accueil globale de la commune au regard des exigences de la loi Littoral.

c) Capacités de stationnement

En période estivale, l'augmentation très marquée de la fréquentation entraîne des tensions récurrentes sur le fonctionnement du réseau viaire et sur les capacités de stationnement, en particulier sur le front de mer du bourg et de manière localisée à proximité des plages. Ces phénomènes traduisent un niveau de sollicitation déjà élevé du territoire en période de

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

pointe et constituent, à ce titre, un indicateur de l'atteinte de la capacité d'accueil touristique, indépendamment des capacités résidentielles permanentes.

Ce constat n'appelle pas une réponse par l'augmentation des capacités, mais fonde au contraire le choix communal de ne pas développer de nouvelles capacités de stationnement pérennes à vocation touristique, afin d'éviter tout effet d'aubaine susceptible d'intensifier la fréquentation estivale et d'aggraver les situations de saturation observées. Le projet de PLU s'inscrit ainsi dans une logique de maîtrise et de limitation de la capacité d'accueil, conforme aux principes de la loi Littoral.

À ce titre, les emplacements réservés identifiés au document graphique, et notamment l'ER n°20, ont pour seule vocation de permettre une gestion ponctuelle et réversible du stationnement en période de forte fréquentation. Ces dispositifs, volontairement non pérennes, sont conçus sans artificialisation durable des sols et s'inscrivent dans une logique de régulation des usages et de sécurité, et non dans une logique d'augmentation de la capacité d'accueil touristique du territoire.

d) Protection des espaces remarquables au titre du L.121-23 du Code de l'Urbanisme

Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturel et du rivage qui y sont liés, sont quant à elle, encadrée par l'existence d'un réseau structuré de liaisons douces, de sentiers de randonnée et d'itinéraires inscrits aux dispositifs départementaux (GR, PDIPR), permettant de canaliser les flux et d'éviter une dispersion incontrôlée dans les milieux les plus sensibles. Toutefois, la forte attractivité du littoral renforce la nécessité de préserver ces espaces et de limiter toute création de nouvelles capacités d'accueil susceptibles d'accroître la pression exercée sur les milieux.

e) Conclusion portant sur la capacité d'accueil touristique

La saisonnalité marquée des usages et des fréquentations, caractéristique du territoire d'Erquy constitue le facteur limitant principal de la capacité d'accueil, justifiant le choix du PLU de ne pas accroître les capacités d'accueil estivales et de privilégier une gestion maîtrisée des flux, des usages et des équipements à l'échelle de l'année.

En ce sens, le projet communal ne vise pas un développement quantitatif de la capacité d'accueil touristique, mais une évolution qualitative de l'offre, orientée vers un tourisme à l'année, moins dépendant des pics saisonniers et mieux intégré au fonctionnement permanent de la commune. Le PADD affirme ainsi l'objectif de « *favoriser le développement de l'activité touristique à l'année, en lien avec un développement des activités commerciales, artisanales et de service du quotidien et de proximité* ». Cette orientation traduit la volonté de soutenir l'économie locale tout en limitant les effets de saturation estivale sur les réseaux, les équipements et les milieux littoraux.

Cette stratégie se décline de manière ciblée et maîtrisée dans les documents opérationnels du PLU. L'OAP S6 – Colonie Saint-Brieuc constitue, à cet égard, le seul secteur identifié pour l'accueil d'un projet d'hébergement à usage mixte loisirs / santé, strictement localisé en renouvellement urbain, au sein d'un site déjà urbanisé et desservi par les réseaux et les équipements existants.

Ainsi, le développement touristique envisagé par le PLU ne remet pas en cause la capacité d'accueil du territoire, dès lors qu'il ne génère ni extension de l'urbanisation, ni accroissement significatif de la fréquentation estivale. Il participe au contraire à une meilleure répartition temporelle des usages, en cohérence avec les objectifs de la loi

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Littoral, la maîtrise de la saisonnalité et la recherche d'un équilibre durable entre attractivité touristique, qualité du cadre de vie et fonctionnement communal.

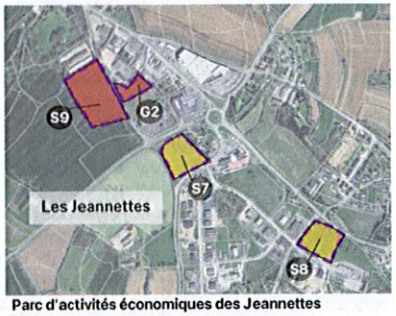
3. Capacité d'accueil économique

La capacité d'accueil du territoire en matière d'activités économiques a été appréciée au regard des principes de la loi Littoral, des objectifs de sobriété foncière et de la soutenabilité du développement économique au regard des équilibres urbains, paysagers et environnementaux.

Le projet de PLU réinterroge le modèle de développement urbain passé et vise à le faire évoluer vers une ville plus compacte et fonctionnelle, en privilégiant un renforcement du développement urbain au sein de la centralité identifiée et dans son prolongement immédiat. Dans cette logique, les activités commerciales sont désormais strictement localisées au sein de la centralité, en cohérence avec le fonctionnement du bourg, l'accessibilité aux services et la recherche d'une ville de proximité. Ce choix permet de limiter les déplacements motorisés, de réduire les distances domicile–services et de préserver durablement les espaces agricoles et naturels situés en périphérie de l'agglomération.

Les activités artisanales et industrielles incompatibles avec l'habitat font l'objet d'un fléchage spatial précis et exclusif vers le parc d'activité structurant majeur des Jeanettes (tel qu'identifié au SCOT), situé en dehors des espaces proches du rivage. Ce secteur constitue le seul espace identifié pour l'accueil de nouvelles activités économiques de ce type, garantissant ainsi une maîtrise de leur localisation et l'absence de diffusion de ces usages sur le reste du territoire communal.

Le développement économique envisagé sur ce secteur repose prioritairement sur des logiques de renouvellement urbain et de densification du tissu existant, pour une surface d'environ 1,94 ha, sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (OAP S7, S8). Deux extensions potentielles sont identifiées à hauteur de 2,16 ha (G2 et OAP S9), dont 1,8 ha classés en zone 2AU, gelée à ce stade et conditionnée à une procédure ultérieure d'évolution du PLU, permettant de réinterroger, le moment venu, la réalité du besoin et sa compatibilité avec les capacités du territoire. Cette approche graduée et conditionnelle participe directement à la maîtrise de la capacité d'accueil économique.



Parc d'activités économiques des Jeannettes
Consommation ENAF - Jeannettes
Surfaces végétalisées - déjà artificialisées - Jeannettes

Extrait de la cartographie des gisements fonciers (voir chapitre II. VI.)

Les orientations d'aménagement et de programmation applicables au secteur des Jeanettes visent par ailleurs une optimisation qualitative du tissu urbain, intégrant des dispositions fortes en matière d'insertion paysagère, de transition avec l'espace agricole et de gestion environnementale. L'aménagement devra notamment tendre à la qualification des lisières tout en contribuant à la gestion des eaux pluviales et à la réduction des impacts visuels. Les stationnements seront conçus dans une logique de limitation de l'artificialisation, intégrant des dispositifs de gestion des eaux pluviales (revêtements

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

drainants, noues végétalisées) et favorisant la mutualisation afin de réduire les surfaces dédiées à l'automobile.

Enfin, le PLU maintient les dispositions existantes en faveur des activités portuaires, maritimes, halieutiques et conchylicoles, qui constituent des composantes structurantes de l'économie locale et dont le développement s'inscrit dans des espaces déjà dédiés et historiquement affectés à ces usages.

Le projet de PLU veille par ailleurs à préserver les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, en évitant toute mise en concurrence avec l'urbanisation résidentielle ou touristique, et en maintenant les affectations et dispositions réglementaires permettant la pérennité de ces activités structurantes de l'économie locale.

Ainsi, la capacité d'accueil du territoire en matière d'activités économiques apparaît réelle mais strictement encadrée, fondée sur la concentration des fonctions en centralité, le renouvellement urbain et un développement maîtrisée hors des espaces proches du rivage. Cette stratégie permet d'accueillir des activités économiques complémentaires sans porter atteinte aux équilibres littoraux, et s'inscrit dans une lecture soutenable de la capacité d'accueil au sens de la loi Littoral.

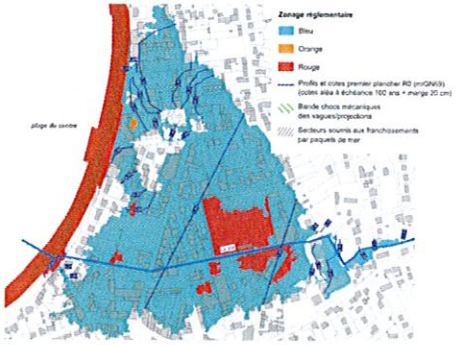
4. Capacité d'accueil au regard des risques et aléas littoraux (inondation - submersion marine et érosion du trait de côte)

La capacité d'accueil du territoire communal a été appréciée au regard des risques littoraux, en particulier la submersion marine et l'érosion du trait de côte, conformément aux principes de prévention des risques naturels et aux exigences de la loi Littoral.

- Prise en compte du risque d'inondation - submersion marine

Le territoire communal est couvert par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation et de Submersion Marine (PPRi-sm) approuvé par arrêté préfectoral le 16 avril 2025 et annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique. Ce document réglementaire définit un zonage précis (zones rouge, orange, bleue et bande de précaution littorale), fondé sur des hypothèses intégrant le changement climatique et une projection à l'horizon de 100 ans.

Une partie de la centralité d'Erquy, correspondant à des espaces déjà bâtis, est située en zone bleue du PPRi-submersion marine, traduisant un aléa modéré. Cette configuration résulte de l'urbanisation historique du centre-ville littoral. Dans ces secteurs, le projet de PLU vise un renforcement maîtrisé du tissu urbain existant, relevant d'une logique de renouvellement urbain, de densification mesurée et de requalification, strictement soumise aux prescriptions du plan de prévention des risques, notamment en matière de conditions d'implantation, de niveaux de planchers, de réduction de la vulnérabilité.



Extrait du zonage réglementaire du PPRi-sm

Les zones rouge et orange identifiées de manière ponctuelle au sein de la centralité concernent des espaces actuellement non bâtis, inscrits pour partie dans des zones

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le 05 JAN. 2026
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

urbaines ou à urbaniser du PLU. Toutefois, la présence de ces secteurs en zonage constructible ne saurait être interprétée comme une capacité d'accueil effective, dès lors que les prescriptions du PPRi-sm, annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique, s'imposent pleinement aux autorisations d'urbanisme. Par ailleurs, le front de mer classé en zone rouge, soumis aux projections de vagues et aux aléas les plus forts, fait l'objet de prescriptions d'inconstructibilité au titre du PPRi-sm.

La situation observée au sein de la centralité se retrouve, de manière comparable, dans d'autres secteurs urbains littoraux, et notamment à Caroual, où une partie du tissu bâti existant est située à proximité immédiate du rivage et concernée par le zonage du PPRi-submersion marine. Ce secteur résulte également d'une urbanisation ancienne, implantée antérieurement à la prise en compte réglementaire des risques littoraux. La capacité d'accueil y est appréciée selon les mêmes principes, distinguant strictement la gestion encadrée du bâti existant et l'exclusion de toute création de capacité nouvelle dans les secteurs exposés aux aléas les plus forts.

Ainsi, au regard du risque de submersion marine, la capacité d'accueil du territoire communal apparaît globalement contrainte et adaptée aux niveaux d'aléas identifiés, le projet de PLU n'ayant pas pour effet d'accroître l'exposition des personnes et des biens, mais d'encadrer l'évolution des tissus urbains existants dans un cadre réglementaire strict.

- Prise en compte de l'aléa érosion du trait de côte

La commune d'Erquy s'est appuyée sur l'étude de cartographie locale d'exposition au recul du trait de côte, réalisée par le Cerema, afin d'apprécier l'impact potentiel de l'érosion littorale à moyen et long termes, en intégrant les effets du changement climatique et des événements tempétueux extrêmes. Cette étude met en évidence une exposition globalement limitée des secteurs urbanisés, en lien avec la morphologie du territoire communal, majoritairement constitué d'un plateau littoral présentant des altitudes élevées en retrait du rivage.

À l'échelle communale, les secteurs urbanisés sont ainsi peu concernés par le recul du trait de côte, celui-ci affectant principalement les espaces naturels littoraux, les plages et certains linéaires rocheux. Les projections à 30 et 100 ans montrent que l'érosion demeure, dans la majorité des cas, sans incidence directe sur les capacités d'accueil urbaines, compte tenu de la topographie et de la nature géologique des formations littorales.

Toutefois, l'étude identifie quelques secteurs ponctuels accueillant des constructions existantes, pour lesquels une exposition au recul du trait de côte est avérée. Il s'agit notamment :

- du secteur portuaire, caractérisé par la présence d'ouvrages anthropiques dont la pérennité conditionne l'évolution du trait de côte ;
- du front de mer de la partie sud de Caroual, où certaines habitations sont situées à proximité immédiate du rivage ;
- du front de mer de Lanruen, également concerné par des projections de recul à long terme.

Dans ces secteurs, le PLU intègre le risque d'érosion par une identification explicite au règlement graphique, et par une approche de gestion encadrée de l'existant, sans ouverture à de nouvelles capacités d'accueil. Les évolutions du bâti y sont strictement limitées et doivent être appréciées au regard de la dynamique du trait de côte et des prescriptions applicables, afin d'éviter toute aggravation de la vulnérabilité.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Ainsi, si le phénomène d'érosion du trait de côte constitue un enjeu localisé, il demeure marginal à l'échelle du territoire communal et n'est pas de nature à remettre en cause la capacité d'accueil globale de la commune. Le projet de PLU permet d'en tenir compte de manière proportionnée, en ciblant les secteurs concernés, tout en maintenant une capacité d'accueil adaptée dans les espaces durablement protégés par la topographie et l'éloignement du rivage.

5. Conclusion portant sur la capacité d'accueil globale du territoire

Au regard de l'ensemble des critères définis par l'article L.121-21 du Code de l'urbanisme, la capacité d'accueil du territoire communal d'Erquy apparaît réelle mais strictement encadrée, et adaptée aux contraintes propres à un territoire littoral fortement attractif.

Le projet de PLU s'appuie sur une trajectoire de développement résidentiel modérée, sur la mise en œuvre des orientations du PADD visant à maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation du territoire, notamment en période estivale, ainsi que sur un dimensionnement prudent des activités économiques, en cohérence avec les capacités des équipements, des réseaux et des ressources.

La prise en compte des risques et aléas littoraux, qu'il s'agisse de la submersion marine ou de l'érosion du trait de côte, constitue un facteur structurant de limitation de la capacité d'accueil, pleinement intégré au projet communal. De même, la protection des espaces naturels, agricoles et remarquables, ainsi que l'absence de consommation nouvelle d'ENAF hors droits acquis et hors Jeanettes, participent à la soutenabilité du développement envisagé.

Ainsi, le PLU ne cherche pas à maximiser la capacité d'accueil théorique du territoire, mais à adapter le niveau d'accueil aux capacités réelles de la commune, dans une logique d'équilibre durable entre attractivité, qualité du cadre de vie et préservation des milieux littoraux, conformément aux principes de la loi Littoral.

Dans ce cadre, il convient de souligner que la saisonnalité marquée de l'occupation du territoire constitue le paramètre dimensionnant principal de la capacité d'accueil à Erquy. Les variations de population observées en période estivale, pouvant porter la population présente à environ 25 000 personnes, sont sans commune mesure avec l'évolution projetée de la population permanente à l'horizon du PLU, estimée à une soixantaine de nouveaux habitants supplémentaires.

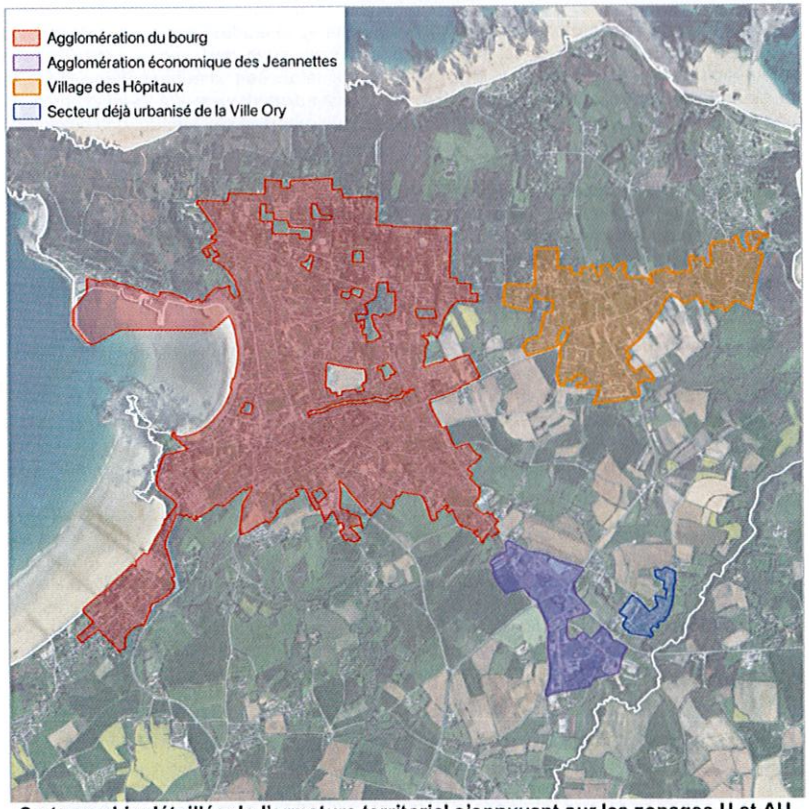
Cette différence d'échelle conduit à considérer que les enjeux majeurs de capacité d'accueil se situent prioritairement dans la gestion et la maîtrise des pics saisonniers, qui concentrent l'essentiel des pressions exercées sur les réseaux, les équipements, les espaces littoraux et le fonctionnement urbain. Le projet de PLU mobilise, dans ce cadre, les outils relevant de sa compétence afin d'encadrer la saisonnalité des usages et de tendre vers un meilleur équilibre de l'occupation du territoire à l'échelle de l'année, sans accroître les capacités d'accueil estivales existantes.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

C. Urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants

La Loi Littoral impose que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants (article L.121-8 du Code de l'urbanisme). Le PLU d'Erquy respecte strictement ce principe de continuité urbaine.

Le DOO du SCoT identifie pour chaque commune littorale les pôles urbains à développer : pour Erquy, il s'agit du bourg d'Erquy en tant qu'agglomération littorale principale, ainsi que du hameau des Hôpitaux reconnu comme village. En outre, le SCoT autorise la prise en compte de certains *secteurs déjà urbanisés* (SDU) hors agglomération/village, lorsque ceux-ci présentent une continuité bâtie et des infrastructures suffisantes – ce qui est le cas du secteur de La Ville Ory à Erquy, retenu par le PADD du PLU comme SDU spécifique . Ces choix, actés en prolongement des orientations du SCoT, permettent au PLU de délimiter une **armature territoriale hiérarchisée** conforme à la Loi Littoral : **Agglomération d'Erquy, Village des Hôpitaux, Secteur déjà urbanisé de La Ville Ory**.



Cartographie détaillée de l'armature territorial s'appuyant sur les zonages U et AU

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Le **développement urbain** prévu par le PLU se concentre **exclusivement sur ces pôles identifiés**, assurant ainsi une extension maîtrisée et *contiguë* du tissu urbain existant.

- Agglomération du bourg : Densification et extension (OAP S12) prévus.
- Agglomération économique des Jeanettes : Densification et extension (OAP S9) prévus.
- Village des Hôpitaux : Densification prévue (OAP S4 et S5), absence d'extension limitée de l'urbanisation par les OAP. Les périmètres de zonage externes (enveloppe urbaine) trop étendus ont été réduits à une distance d'environ 15 mètres des constructions en dur pour les grandes parcelles, et à la limite parcellaire le cas échéant.
- Secteur déjà urbanisé de la Ville Ory : Densification permise. U Le double zonage UB / UN permet de caler précisément l'urbanisation existante en classant en UB l'enveloppe bâtie stricte, afin d'y autoriser uniquement des interventions internes au tissu (réhabilitation, extensions limitées, densification maîtrisée), tandis que le zonage UN, déployé en périphérie immédiate, joue un rôle de zone tampon appliquant des règles analogues à celles des secteurs d'urbanisation diffuse, permettant les seules extensions mesurées des bâtiments existants sans aucune ouverture à l'urbanisation nouvelle, assurant ainsi la maîtrise morphologique et la stabilisation durable du périmètre urbain.

Aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue en dehors de ces secteurs : c'est à ce titre qu'il a déclassé de nombreuses zones U du PLU en vigueur vers la zone UN dite « zone urbaine diffuse » correspondant à des espaces à caractère urbanisés (en termes de compacité et de morphologie urbaine), mais situés en espaces diffus, et pour lesquels l'interdiction des constructions neuves à usage d'habitation de la loi Littoral s'applique.

Cette orientation est clairement énoncée dans le PADD, qui indique que le projet communal vise à « recentrer l'urbanisation sur les secteurs intégrant le maillage territorial (...) et à limiter l'artificialisation des sols ». En pratique, toute zone d'urbanisation future du PLU se Le PLU entérine donc une croissance urbaine *contenue et continue*, en stricte conformité avec l'article L.121-8 précité, ce qui constitue une garantie de sa légalité sur ce point essentiel.

D. Maîtrise de l'urbanisation des espaces proches du rivage

Les **espaces proches du rivage (EPR)** désignent, au sens de la Loi Littoral, les secteurs terrestres situés à proximité immédiate du rivage maritime, qui restent largement naturels ou agricoles et qui forment la transition entre la côte et l'intérieur des terres. Dans ces espaces, l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme prévoit que l'urbanisation ne peut être que limitée et strictement encadrée. Le PLU d'Erquy met en œuvre cette règle de façon rigoureuse. **D'une part, le PLU délimite précisément les EPR sur ses documents graphiques**, en s'appuyant sur la cartographie établie au niveau du SCoT et en la précisant à l'échelle locale (utilisation des lignes de crête et caractéristiques topographiques pour définir le contour de l'EPR). Cette délimitation permet de distinguer les secteurs où les contraintes littorales s'appliquent le plus strictement. **D'autre part, le PLU n'ouvre aucune zone à urbaniser nouvelle à l'intérieur des EPR délimités hors densification en agglomération.** Le parti d'aménagement retenu vise au contraire à contenir le développement urbain à l'intérieur d'une **enveloppe urbaine stable** et à sanctuariser les espaces littoraux ouverts . Ainsi, en dehors des parties déjà bâties en bord de mer, les

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

secteurs proches du rivage demeureront inconstructibles (sauf extensions bâtimentaires autorisées) ou soumis à des protections renforcées par le règlement du PLU.

Il convient de souligner que le **PLU respecte notamment l'inconstructibilité de la bande littorale des 100 mètres** à compter du rivage, principe fondamental de la Loi Littoral. Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans cette bande côtière de 100 m, hormis les aménagements légers destinés, par exception, à l'accueil ou à la sécurité du public (par exemple des équipements de plage démontables), tels que définis par le Code de l'urbanisme. Le DOO du SCoT rappelle d'ailleurs que seules les installations répondant aux critères de l'article L.121-17 du Code de l'urbanisme (notion d'aménagements légers) peuvent y être admises, disposition à laquelle le PLU d'Erquy se conforme entièrement. En conséquence, la frange littorale la plus proche du rivage – dunes, plages, marais côtiers, etc. – est préservée de toute urbanisation dans le PLU. Cette stratégie assure une **maîtrise de l'urbanisation des EPR**, conformément aux prescriptions légales, et garantit la préservation du caractère naturel des abords du rivage d'Erquy.

E. Préservation des coupures d'urbanisation et espaces remarquables

Afin d'éviter le mitage du littoral et la formation d'un front urbain continu le long de la côte, le PLU d'Erquy assure la **préservation de coupures d'urbanisation** entre les différents pôles bâtis. Le **SCoT du Pays de Saint-Brieuc** a identifié sur le territoire communal d'Erquy **deux coupures d'urbanisation majeures** à maintenir : l'une entre le bourg d'Erquy et le village des Hôpitaux, et l'autre vers l'est, du côté du marais des Sables-d'Or (limite avec Plurien) .

Le PLU reprend les coupures identifiées au SCOT et, allant plus loin, en définit **trois supplémentaires** à l'échelle locale afin de conserver d'autres espaces non bâtis significatifs entre des hameaux ou entités urbanisées secondaires . Au total, **cinq coupures d'urbanisation** sont ainsi délimitées au plan du PLU (cf. pièces graphiques), ce qui correspond aux orientations du PADD . Ces coupures sont des « espaces-tampons » où l'urbanisation est gelée pour éviter la coalescence des villages et du bourg, et pour **maintenir des "respirations" paysagères** le long du littoral. Conformément à l'article L.121-22 du Code de l'urbanisme, leur tracé a été motivé par des considérations fonctionnelles et paysagères en cohérence avec la cartographie du SCoT . Le **règlement écrit du PLU** consacre leur rôle en disposant que **toute construction, installation ou extension est interdite à l'intérieur de ces coupures** . En pratique, ces secteurs sont classés en zones non urbanisables (zone **A et N**) et bénéficient d'une protection forte contre toute tentative d'urbanisation. La préservation de ces coupures garantit le maintien du caractère distinct de chaque agglomération/village, la sauvegarde des paysages littoraux ouverts, ainsi que la **prévention de l'étalement linéaire le long du rivage**, conformément à l'esprit de la Loi Littoral .

En parallèle, le PLU d'Erquy met l'accent sur la **protection des espaces remarquables** du littoral, au sens des articles L.121-23 et suivants du Code de l'urbanisme. Les *espaces remarquables* sont les sites littoraux présentant un intérêt naturel, paysager, historique ou patrimonial particulier (dunes, landes littorales, falaises, sites d'intérêt écologique, etc.), devant être préservés de toute urbanisation. Le territoire d'Erquy est riche de tels espaces (par exemple le site du Cap d'Erquy et les landes côtières associées, une grande partie étant classée ou inscrite). **Le PLU les identifie explicitement et les classe en zone "NL" (Naturelle Littorale)** pour marquer leur protection renforcée . En application de la Loi Littoral, **aucune construction n'est admise dans ces zones NL**, à l'exception de quelques installations légères liées à la mise en valeur ou la gestion du site (ex. sentiers, belvédères, équipements de sécurité) strictement définies par la réglementation .

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Le rapport de présentation du PLU explicite que le zonage NL a pour objet de **préserver les espaces d'intérêt national ou patrimonial** (ceux présentant une valeur **artistique, historique, scientifique ou paysagère** particulière) et que la conservation de ces sites relève de l'intérêt général . Il s'agit notamment des grands ensembles naturels littoraux déjà reconnus (Natura 2000, sites classés…) dont la commune d'Erquy est dotée .

Par ailleurs, une partie substantielle du littoral d'Erquy est couverte par un **Site Patrimonial Remarquable (SPR)** protégeant le patrimoine bâti et paysager sur environ 47% du finage communal . Le PLU assure la cohérence de son règlement avec les dispositions de ce SPR, ces dernières prévalant le cas échéant (par exemple sur la zone NL(s) qui correspond aux secteurs littoraux remarquables inscrits dans le périmètre du SPR) . En résumé, la **préservation des espaces littoraux remarquables est pleinement garantie** par le PLU, qui combine les protections réglementaires du Code de l'urbanisme (zonage NL, protections des éléments naturels tels que haies, bosquets, zones humides au titre des articles L.151-23 et L.113-1, etc.) et les protections patrimoniales existantes. Cette approche conforte la légalité du PLU au regard de la Loi Littoral, laquelle proscrit toute urbanisation des **espaces littoraux ou rétro-littoraux remarquables** en dehors des aménagements appropriés et dûment justifiés.

F. Mise en conformité avec les articles L.121-8 à L.121-13 du Code de l'urbanisme

L'analyse qui précède démontre que présent PLU révisé, respecte l'ensemble des **principes imposés par la Loi Littoral**, et en particulier les dispositions législatives codifiées aux articles **L.121-8 à L.121-13 du Code de l'urbanisme**. Ces articles constituent le socle juridique auquel doit se conformer le PLU pour être légal. On peut les résumer ainsi :

Article L.121-8 : ***Continuité de l'urbanisation.*** Le PLU satisfait à cette exigence en limitant strictement l'extension urbaine aux abords immédiats de l'agglomération d'Erquy et à une extension limitée du village des Hôpitaux par son zonage, ici réduit en profondeur. Aucune zone constructible n'est ouverte en rupture avec ces noyaux bâtis existants. Cette continuité géographique de l'urbanisation, excluant tout projet d'urbanisation isolé le long du littoral, est bien en phase avec l'article L.121-8 (*« l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants »*). Le PLU va même au-delà en définissant La Ville Ory comme *secteur déjà urbanisé* très encadré, conformément à la possibilité offerte par le second alinéa de L.121-8 : dans cette localité, seules des constructions ou installations très limitées, sans extension de l'urbanisation, destinées à l'amélioration de l'offre de logement ou de services publics, pourront être autorisées. Le dispositif retenu dans le PLU d'Erquy assure donc une conformité littérale et spirituelle à l'article L.121-8, en privilégiant une extension urbaine mesurée, adjacente au tissu urbain existant.

Article L.121-9 : ***Terrains de camping et caravanage.*** Le PLU n'autorise aucune création de terrain de camping ou d'aire de caravanes en dehors des secteurs urbanisés existants. Cette règle, issue de l'article L.121-9, vise à éviter l'implantation anarchique d'équipements touristiques saisonniers en site naturel littoral. À Erquy, les campings existants sont déjà implantés à proximité du bourg ou dans des sites encadrés via de nouvelles aires naturelles de camping au zonage, et le PLU n'envisage pas de nouveaux terrains. Si un projet de camping devait émerger, il devrait obligatoirement s'inscrire dans un secteur identifié au PLU pour cela, ce qui n'est pas le cas dans la présente révision (aucun nouveau secteur spécifique n'est ouvert). Le PLU est donc conforme sur ce point : il ne contrevient pas à l'interdiction d'aménager des campings diffus le long du rivage sans cadre précis.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Articles L.121-10 et L.121-11 : ***Dérogations agricoles et mises aux normes.*** Le PLU intègre les exceptions prévues par la loi pour permettre certaines constructions liées aux activités primaires en zone littorale non urbanisée. L'article L.121-10 autorise, par dérogation au principe de continuité, les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles, pastorales, forestières ou aux cultures marines, même hors des agglomérations, sous réserve de l'accord de l'autorité administrative et de l'avis des commissions compétentes, et à condition qu'elles soient situées en dehors des espaces proches du rivage (sauf pour l'aquaculture). Le règlement du PLU d'Erquy reprend ces dispositions : en zone A et N, il admet expressément les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou ostréicole, dans le respect du Code de l'Urbanisme . De même, l'article L.121-11 autorise les travaux de mise aux normes sanitaires ou environnementales des exploitations agricoles existantes, y compris hors des zones urbanisées, sans que le principe de continuité ne fasse obstacle (pourvu qu'il n'en résulte pas une augmentation des effluents d'élevage). Là encore, le PLU ne s'oppose pas à de tels travaux nécessaires : il permet, dans ses zones agricoles, les extensions ou adaptations de bâtiments agricoles existants visant à améliorer leur conformité réglementaire. Aucune disposition du règlement n'interdit ces mises aux normes, ce qui assure la conformité à L.121-11. En résumé, le PLU respecte les dérogations agricoles prévues par la Loi Littoral en autorisant, sous conditions, ce qui doit l'être (constructions agricoles justifiées) et en interdisant ce qui doit l'être (changement de destination des bâtiments agricoles hors agglomération, que la commune a choisi de ne pas ouvrir pour éviter l'urbanisation diffuse).

Article L.121-12 : *Éoliennes.* Le Code de l'urbanisme prévoit que les ouvrages de production d'énergie éolienne peuvent être implantés, par exception au principe de continuité, en dehors des zones habitées, sous réserve notamment qu'ils soient éloignés d'au moins 1000 m du rivage et hors des espaces proches du rivage (cette dérogation vise à encourager les énergies renouvelables tout en protégeant le littoral). Le PLU d'Erquy n'identifie pas de zone dédiée aux éoliennes terrestres, la commune se caractérisant par des côtes hautement paysagères peu compatibles avec de telles installations. Néanmoins, le règlement du PLU se montre compatible avec cette disposition : aucune règle locale ne s'oppose à d'éventuels projets éoliens situés dans l'arrière-pays au-delà des espaces littoraux sensibles. En zone naturelle, le règlement renvoie aux *cas prévus par l'article L.121-12* du Code, ce qui signifie qu'un projet éolien remplissant les critères légaux (éloignement des secteurs urbanisés et du rivage, accord intercommunal et avis conformes) pourrait, le cas échéant, être autorisé. Cette approche prudente garantit que le PLU ne crée pas d'entrave illégale au développement des énergies renouvelables, tout en maintenant la protection des sites littoraux remarquables (car l'implantation d'éoliennes y reste de fait exclue). Le PLU est donc en conformité avec l'article L.121-12.

Article L.121-13 : ***Extension limitée dans les espaces proches du rivage.*** Cet article rappelle que *« l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs […] doit être planifiée par le document d'urbanisme »* (formulation résumée) et encadrée de manière à ne pas porter atteinte aux équilibres littoraux. Le PLU d'Erquy répond pleinement à cette exigence en ne planifiant aucune extension d'urbanisation au sein des EPR. Au contraire, le rapport de présentation justifie que le développement futur se fera majoritairement par densification et renouvellement urbain à l'intérieur du périmètre bâti actuel, et que le recours aux extensions en périphérie sera exceptionnel et quantitativement limité (S9 et S12 – tous deux situés en dehors des EPR). Les quelques secteurs d'extension ouverts – par exemple pour de l'habitat ou des équipements – se situent soit en dehors des EPR, soit en frange d'EPR mais attenants au tissu urbanisé, de sorte qu'on puisse les considérer comme une *extension mesurée des agglomérations* plutôt que comme une urbanisation nouvelle en secteur naturel. Le tracé des EPR sur le plan du PLU, harmonisé avec la cartographie du SCoT, assure en outre une base réglementaire solide : il sera possible, lors de l'instruction des permis, de

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

s'appuyer sur cette délimitation pour refuser toute construction incompatible au sein de ces espaces sensibles. En définitive, le PLU garantit le respect du caractère limité et maîtrisé de l'urbanisation des espaces proches du rivage, conformément à l'article L.121-13, en combinant planification restrictive et zonage adapté.

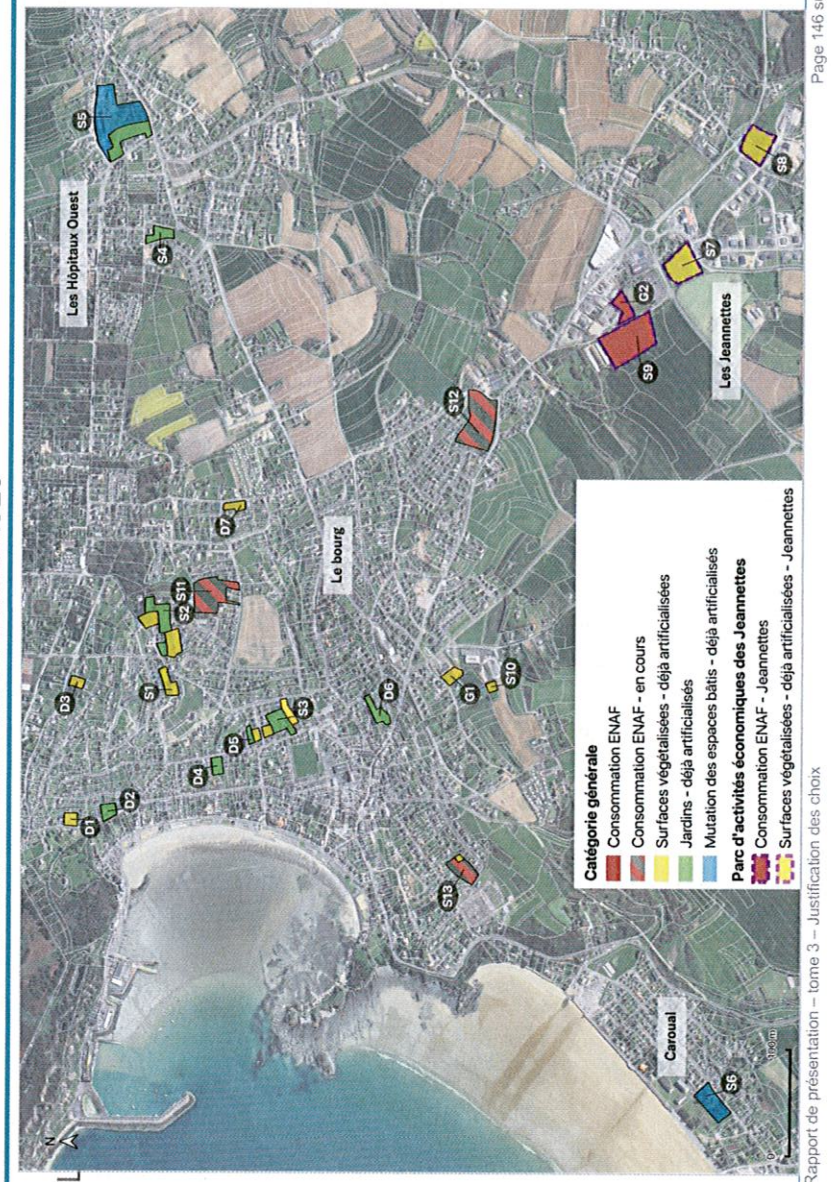
En conclusion, l'ensemble de ces éléments de justification démontre que le présent PLU révisé d'Erquy est **pleinement conforme aux principes de la Loi Littoral**. Il s'articule avec le SCoT du Pays de Saint-Brieuc pour en appliquer localement les objectifs littoraux et environnementaux, et il reprend dans son règlement les prescriptions des articles L.121-8 à L.121-13 du Code de l'urbanisme, ainsi que des articles connexes L.121-22 à L.121-24 pour la protection des coupures et des espaces remarquables. Le document d'urbanisme communal assure ainsi une **pleine légalité** vis-à-vis du cadre législatif littoral en vigueur, évitant les ouvertures à l'urbanisation prohibées et renforçant la protection des espaces côtiers sensibles. Les choix opérés – sobriété foncière, recentrage de l'urbanisation, protection des "poumons" verts littoraux et des sites remarquables – répondent aux exigences tant réglementaires qu'environnementales, assurant un développement communal équilibré sur le littoral, conforme à la Loi Littoral dans son texte et son esprit.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

VI. GISEMENTS FONCIERS ET TABLEAU DES SURFACES

A. L



PLU – Rapport de présentation – tome 3 – Justification des choix Page 146 sur

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

B. Tableau de consommation d'espace par gisement foncier - hors ZAE

Secteur	Vocation dominante	Surface du gisement foncier	Consommation ENAF & Artificialisation	Densification sur sols déjà artificialisés		
				Surfaces végétalisés*	Jardins	Mutation des espaces bâtis
S1 : Les Plages Sauvages Ouest	Habitat et mixte	0,32 ha	-	0,32 ha	-	-
S2 : Les Plages Sauvages Est	Habitat et mixte	1,2 ha	-	0,53 ha	0,63 ha	-
S3 : L'Armor	Habitat et mixte	1 ha	-	0,24 ha	0,54 ha	-
S4 : Les Bruyères	Habitat et mixte	0,6 ha	-	-	0,32 ha	-
S5 : Les Hôpitaux Centre	Habitat et mixte	2,88 ha	-	-	0,79 ha	2,09 ha
S6 : Colonie St-Brieuc	Habitat et mixte	0,67 ha	-	-	-	0,67 ha
S10 : Centre technique municipal	Équipement	0,1 ha	-	0,1 ha	-	-
D1 : rue de Tu es Roc nord	Habitat et mixte	0,2 ha	-	0,2 ha	-	-
D2 : rue de Tu es Roc sud	Habitat et mixte	0,24 ha	-		0,24 ha	-
D3 : rue des Grès Roses	Habitat et mixte	0,2 ha	-	0,2 ha	-	-
D4 : rue Saint-Jean	Habitat et mixte	0,21 ha	-	-	0,21 ha	-
D5 : rue de l'Armor	Habitat et mixte	0,32 ha	-	0,22 ha	0,1 ha	-
D6 : rue de l'Horizon Bleu	Habitat et mixte	0,35 ha	-	-	0,35 ha	-
D7 : rue du Tertre Gicquel	Habitat et mixte	0,2 ha	-	0,2 ha	-	-
Sous-total secteurs d'OAP		**8,49 ha**	**0 ha**	**2,01 ha**	**3,18 ha**	**2,76 ha**
G1 : rue des Ajoncs d'Or	Habitat et mixte	0,27 ha	-	0,27 ha	-	-
Sous-total gisements hors OAP		**0,27 ha**	**0 ha**	**0,27 ha**	**0 ha**	**0 ha**
TOTAL PLU		**8,76 ha**	**0 ha**	**2,28 ha**	**3,18 ha**	**2,76 ha**
S11 (en cours) : Le Clos Neuf	Habitat et mixte	1,29 ha	1,29 ha	0,05 ha	-	-
S12 (en cours) : Bellevent	Habitat et mixte	1,77 ha	1,77 ha	-	-	-
S13 (en cours) : Castelnau	Habitat et mixte	0,58 ha	0,53 ha	0,05 ha	-	-
Sous-total PA en cours		**3,64 ha**	**3,59 ha**	**0,05 ha**	**0 ha**	**0 ha**
TOTAL PLU + En cours		**12,4 ha**	**3,59 ha**	**4,84 ha**	**3,18 ha**	**2,76 ha**

* catégories 4 ou 5 du décret n°2023-1096 sur la nomenclature de l'artificialisation des sols

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

C. Tableau de consommation foncière par gisement foncier - ZAE Jeanettes : enveloppe communautaire

Secteur	Vocation dominante	Surface du gisement foncier	Consommation ENAF & Artificialisation – Enveloppe communautaire	Densification sur sols déjà artificialisés – Surfaces végétalisées* – Enveloppe communautaire
S8 : Jeanettes Ouest	Activités économiques	1,03 ha	-	1,03 ha
S9 : Jeanettes Est	Activités économiques	0,83 ha	-	0,91 ha
S10 : Jeanettes Nord	Activités économiques	1,8 ha	1,8 ha	-
Sous-total secteurs d'OAP		**3,72 ha**	**1,8 ha**	**1,94 ha**
G2 : Activité – Jeanettes - rue des Chênaies	Activités économiques	0,36 ha	0,36 ha	-
Sous-total gisements hors OAP		**0,36 ha**	**0,36 ha**	**0 ha**
TOTAL PLU		**4,08 ha**	**2,16 ha**	**1,94 ha**

* catégories 4 ou 5 du décret n°2023-1096 sur la nomenclature de l'artificialisation des sols

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

D. Tableau des surfaces

Projet de révision générale du PLU					PLU en vigueur approuvé en 2008 (état après modification la plus récente)			Évolution de la représentativité sur le territoire entre les deux documents
Typologie de zonage	Zones	Surfaces (ha) des zones	Surface (ha) selon typologie de zonage	% du territoire d'Erquy	Typologie de zonage	Surface selon typologie de zonage	% du territoire d'Erquy	
U	UA	166,57	393,49	14,87%	**U**	481,84	18,20%	**-18,34%**
	UO	3,93						
	UB	114,77						
	UD	40,11						
	UE	12,29						
	UY	27,35						
	UP (terrestre)	3,64						
	UT	19,76						
	UAM	5,07						
UN	UN	71,19	88,21	3,33%	**UN**	0,00	0%	Création nette **+88,21 ha**
	UNF	12,93						
	UNM	4,09						
1AU	1AUO	1,49	2,59	0,10%	**1AU**	80,46	3,04%	**-96,78%**
	1AUE	0,10						
	1AUY	1,00						
2AU	2AUY	1,80	1,80	0,07%	**2AU**	14,51	0,54%	**-87,59%**
A	A	806,72	1071,21	40,47%	**A**	985,23	37,23%	**+8,73%**
	AL	263,15						
	AY	0,78						
	Ae	0,72						
N	N	436,54	472,49	17,85%	**N**	552,14	20,68%	**-14,43%**
	NT	25,7						
	Np (terrestre)	1,02						
	Ne	6,15						
	Ng	0,99						
	Nx	1,92						
NL	NL (terrestre)	617,13	617,13	23,32%	**NL**	532,48	20,12%	**+15,9%**
TOTAL (surfaces terrestres)		2646,66	2646,66	100%	**Total (terrestre)**	2646,66	2646,66	-

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Projet de révision générale du PLU					PLU en vigueur approuvé en 2008 (état après modification la plus récente)			Évolution de la représentativité sur le territoire entre les deux documents
Typologie de zonage	Zones	Surfaces (ha) des zones	Surface (ha) selon typologie de zonage	% du territoire d'Erquy	Typologie de zonage	Surface selon typologie de zonage	% du territoire d'Erquy	
U (maritime)	UP (maritime)	17,17	17,17	-	**U (maritime)**	21,51	-	**-20,18%**
N (maritime)	Np (maritime)	0,17	4129,39		**N (maritime)**	73,28		**+5535,08%**
	Nm (maritime)	4129,22						
NL (maritime)	NL (maritime)	479,08	479,08		**NL (maritime)**	386,29		**+24,02%**
TOTAL (surfaces maritimes)		4625,64	4625,64	-	**Total (maritime)**	481,08	481,08	-

Projet de révision générale du PLU			PLU en vigueur approuvé en 2008 (état après modification la plus récente)			Évolution de la représentativité sur le territoire entre les deux documents
Type de prescription graphique	Valeur	% du territoire d'Erquy	Type de prescription graphique	Valeur	% du territoire d'Erquy	
Espaces boisés classés (EBC) à protéger au titre du L.113-1 à L.113-5 du CU	210 ha	7,93 %	**Espace boisé classé (EBC) à protéger au titre du L.113-1 à L.113-5 du CU**	220,57 ha	8,33 %	**-5,03%**
Boisements à préserver au titre du L.151-23 du CU	4,5 ha	0,17 %	**-**	-	-	**Création nette +4,5 ha**
Haies talus ou alignements d'arbres à préserver au titre du L.151-23 du CU	139 km	-		95,4 km	-	**+45,7%**
Arbres remarquables à préserver au titre du L.151-19 du CU	753 unités	-	**-**	-	-	**Création nette +753 unités**

05 JAN. 2026

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

2D

ERQUY
L'air qu'il vous faut !

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 4

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Révision générale arrêtée le :	18/12/2025
Révision générale approuvée le :	

Conforme aux lois portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2), ALUR, ELAN, Climat & Résilience, et Zéro Artificialisation Nette

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

I. CADRE JURIDIQUE DE L'EVALUATION 3
A. ARTICLE R104-8 DU CODE DE L'URBANISME (CREE PAR DECRET N°2015-1783 DU 28 DECEMBRE 2015) 3
B. ARTICLE R151-3 DU CODE DE L'URBANISME 4

II. METHODOLOGIE 5
A. METHODE GENERALE 5
B. ETAPES CONDUISANT A L'EVALUATION DES INCIDENCES 5

III. ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 7
A. LES SOLS ET LA CONSOMMATION FONCIERE 7
B. LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITE 9
C. LES ESPACES AGRICOLES 20
D. LES PAYSAGES, LE CADRE DE VIE 24
E. LE PATRIMOINE BATI ET ARCHEOLOGIQUE 26
F. LES DEPLACEMENTS ET LA MOBILITE 29
G. L'ASSAINISSEMENT ET L'EAU POTABLE 31
H. LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS 34
I. LA GESTION DES DECHETS 37
J. LES ENERGIES ET LE CLIMAT 39

IV. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR CES ZONES 42
A. RAPPEL DE LA PROGRAMMATION DES OAP DE SECTEUR 43
B. S1 : LES PLAGES SAUVAGES OUEST 44
C. S2 : LES PLAGES SAUVAGES EST 48
D. S3 : L'ARMOR 52
E. S4 : LES BRUYERES 56
F. S5 : LES HOPITAUX CENTRE 60
G. S6 : COLONIE ST-BRIEUC 64
H. S7 : POTEAU BLEU 68
I. S8 : LA PETITE VILLE ES MARES 71
J. S9 : LES CHENAIS 74
K. S10 : CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL 78

V. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000 80
A. QU'EST-CE QUE NATURA 2000 ? 80
B. LES SITES NATURA 2000 SUR ERQUY 81

VI. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUES 88

VII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRES 93
A. LA COMPATIBILITE DU PLU 93
B. LES DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE 93
C. COMPATIBILITE DU PLU REVISE AVEC LE SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC APPROUVE LE 26 JUIN 2025 ; 94
III.C Juguler la consommation des espaces naturels / limiter l'artificialisation des sols 94
D. COMPATIBILITE DU PLU REVISE AVEC LE PLH 2026-2031 DE LAMBALLE TERRE ET MER (ARRETE LE 17/09/2025) 113
E. COMPATIBILITE DU PLU REVISE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2022-2027 117
F. COMPATIBILITE DU PLU REVISE AVEC LE SAGE DE LA BAIE DE SAINT-BRIEUC 120

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

G. COMPATIBILITE DU PLU REVISE AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) LOIRE-BRETAGNE 2022-2027 124
H. COMPATIBILITE DU PLU REVISE AVEC LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION ET DE SUBMERSION MARINE (PPRI-SM) D'ERQUY ET PLENEUF-VAL-ANDRE. 125
I. PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) 126
J. PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE LAMBALLE TERRE ET MER 131
K. PRISE EN COMPTE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) D'ERQUY APPROUVE LE 5 JUILLET 2016. 137

VIII. DIFFICULTES RENCONTREES. 138

IX. RESUME NON TECHNIQUE (RNT) 139
A. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT PAR UNE APPROCHE THEMATIQUE 139
B. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT PAR UNE APPROCHE SPATIALISEE 143
C. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000 144
D. RESUME NON TECHNIQUE DES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 145
E. RESUME NON TECHNIQUE DE L'ARTICULATION, DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES 145

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

I. CADRE JURIDIQUE DE L'EVALUATION

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 indique que certains plans, schémas, programmes et autres documents de planification susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement ou qui ont des effets prescriptifs à l'égard de travaux ou projets soumis à étude d'impact doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale et d'une consultation du public préalablement à leur adoption. Les dispositions de la directive ont été introduites dans les codes de l'environnement et de l'urbanisme.

Le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Il crée notamment les articles R104-8 à R104-14 du Code de l'Urbanisme qui précisent les PLU qui doivent être soumis ou non à la procédure d'évaluation environnementale.

A. Article R104-8 du Code de l'Urbanisme (créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

B. Article R151-3 du code de l'urbanisme

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation:

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

II. METHODOLOGIE

A. Méthode générale

L'évaluation environnementale se base sur :

- L'ensemble des données disponibles à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunale et communale.
- Des relevés de terrains complémentaires réalisés par les membres du groupement en charge de l'élaboration du PLU et ses documents annexes.

Dans le respect des doctrines élaborées par les différents services de l'État et notamment à partir du guide pratique « de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme » du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, la présente évaluation reprend particulièrement les grands thèmes suivants :

- Milieux naturels et biodiversité.
- Cadre de vie (paysages et patrimoine).
- Ressources naturelles (sol, eau, énergie).
- Risques naturels et technologiques.
- Santé humaine (bruit, pollutions atmosphériques, déchets).

Deux grands types d'incidences sont à étudier, à savoir les incidences directes et indirectes, positives et négatives. En cas d'incidences négatives, des mesures sont mises en place dans le cadre du projet de PLU pour éviter, réduire, ou compenser les incidences. Dans un souci de clarté, les mesures mises en place par la commune sont explicitées dans les mêmes paragraphes que ceux des incidences. À noter que l'évaluation environnementale se construit depuis l'état initial de l'environnement jusqu'à l'arrêt du PLU.

B. Etapes conduisant à l'évaluation des incidences

1. Élaboration de l'état initial de l'environnement

Cette étape a consisté à dresser un état initial précis, rigoureux et actualisé des différentes thématiques de l'environnement. L'état initial constitue le document de référence pour caractériser l'environnement et apprécier les conséquences du projet. Il doit permettre d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire.

L'état initial de l'environnement a concerné tous les compartiments de l'environnement et s'est basé sur :

- L'intégration des résultats des études thématiques réalisées par ailleurs sur le territoire
- La prise en compte de données récentes publiées ou non, disponibles auprès des services de l'État, des gestionnaires, des associations, des structures socioprofessionnelles ;
- L'analyse des éléments environnementaux et d'occupation de l'espace, complétée de prospections de terrain permettant d'appréhender l'organisation spatiale du territoire.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

2. Évaluation du PADD, du zonage, du règlement

La méthode utilisée comporte diverses étapes se répondant l'une l'autre :

- Les enjeux prioritaires du territoire ont été identifiés : sur la base de l'état initial de l'environnement, ont été sélectionnés des thèmes prioritaires pour le territoire (cf. paragraphe précédent) au regard des objectifs du développement durable et des spécificités du territoire ;
- Les orientations qui répondaient aux enjeux mis en évidence, ont été recherchés. Cette analyse a conduit à guider l'élaboration du projet ;
- Enfin, une analyse des incidences, positives ou négatives, du PLU pour chaque thématique environnementale a été effectué. Des mesures prises en compte dans le PLU permettent d'éviter, de réduire ou de compenser certaines incidences négatives du PLU.

3. Modalités de suivi

La dernière étape consiste à proposer un ensemble d'indicateurs qui permet un suivi portant sur les incidences notables (positives, nuisibles, prévues et imprévues) prises en compte dans le rapport d'environnement.

Ces indicateurs vont être utiles pour la commune afin d'entreprendre les actions correctrices appropriées s'ils révèlent l'existence d'impacts négatifs sur l'environnement qui n'ont pas été envisagés dans l'évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

III. Analyse thematique des incidences du PLU sur l'environnement

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du PLU d'Erquy sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- Consommation foncière
- Milieux naturels et biodiversité : la trame verte et bleue
- Espaces agricoles
- Gestion de l'eau (eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
- Cadre de vie, paysages
- Patrimoine
- Climat, air, et énergie
- Risques naturels et technologiques
- Nuisances sonores
- Déchets.

A. Les sols et la consommation foncière

1. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des sols et de la consommation foncière

Contexte	Enjeux et besoins issus du diagnostic et de l'état initial
L'analyse de la consommation foncière observée sur la commune a montré que 40 ha ont été consommés entre 2011-2021, à 85% à destination de l'habitat. L'analyse de densification et de mutation des espaces bâtis met en évidence l'existence de nombreuses parcelles libres et peu denses. Sur la période du PLU en vigueur (2008-2022), 514 logements ont été produits, dont 222 en implantation individuelle et 292 en opération d'ensemble.	• Anticiper le développement du territoire communal en conformité avec le cadre législative (Climat & Résilience). • Identifier l'armature territoriale et les enveloppes urbaines sur le base des éléments figurant au nouveau SCoT. • Prendre en compte les dispositions du Code de l'Urbanisme et du nouveau SCoT qui favorisent la limitation de la consommation d'espaces et la priorité donnée au renouvellement urbain et à la densification.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

2. Incidences potentielles sur les sols et la consommation foncière

a) La nécessité de consommer du foncier pour continuer l'accueil de populations et d'entreprises.

Le PLU doit s'insérer dans la politique d'aménagement du territoire portée par le SCOT et le PLH, tout en répondant aux enjeux démographiques et sociaux propres à Erquy, à savoir un vieillissement de la population, une forte saisonnalité de l'occupation, et des difficultés d'accès au logement.

Afin d'encourager l'occupation de la commune à l'année, il est fait le choix d'une croissance démographique raisonnée. Celle-ci s'inscrit dans le prolongement de la tendance observée ces dernières années à savoir un taux annuel moyen de + 0,15%, soit une population municipale portée à environ 4 000 habitants à l'horizon 2036.

La commune d'Erquy doit accompagner l'évolution démographique et garantir sa capacité d'accueil en matière de logement. Dans une logique de cohérence avec le SCOT et afin d'assurer un développement équilibré, elle retient un objectif global de création de 400 logements environ sur les dix prochaines années.

En outre, la commune entend garantir un niveau d'équipements et de services du pôle urbain et conserver une offre d'accueil de nouvelles entreprises au sein de la ZA des Jeannettes. Ainsi, le PLU participera inévitablement à une certaine consommation d'espace.

3. Mesures envisagées sur les sols et la consommation foncière pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

a) Objectifs et orientations du PADD en faveur de la limitation de la consommation foncière

Pour rappel, près de 40 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont été consommés entre 2011 et 2021 sur le territoire communal. Aujourd'hui, le projet communal prévoit une sobriété foncière et la modération de la consommation foncière pour préserver les espaces agricoles et naturels constitue un objectif essentiel du PLU. La protection des espaces naturels et agricoles passe par une urbanisation raisonnée qui limite l'artificialisation des sols en contenant les constructions nouvelles au sein de l'agglomération et en favorisant la densification de l'habitat et la réhabilitation des bâtiments. On ne peut concevoir de protection sans un développement équilibré et harmonieux de la commune. Ainsi, un inventaire des capacités de densification a été réalisé à l'échelle de l'agglomération et a permis d'évaluer le potentiel foncier constructible et mobilisable dans l'enveloppe urbaine.

Plusieurs orientations du PADD tendent à, participer à la limitation de la consommation foncière :

- Une organisation du maillage territorial : Le maillage territorial d'Erquy s'appuie sur trois niveaux de hiérarchisation, qui, au titre de la Loi Littoral, et dans le prolongement des choix du SCOT, conditionnent le développement urbain à Erquy. Le parti d'aménagement retenu par le présent PADD est de recentrer l'urbanisation sur les secteurs intégrant le maillage territorial, de juguler la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers, et de limiter l'artificialisation des sols.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

- Juguler la consommation des espaces agricoles, naturels, et forestiers : Le parti d'aménagement du PLU consiste ainsi à organiser la programmation urbaine de façon à prioriser la mobilisation des espaces déjà urbanisés et à n'activer la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) que dans la limite de l'enveloppe fixée au niveau supra-communal, en cohérence avec les objectifs Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et la réglementation en vigueur.

- Le renouvellement urbain comme priorité dans le PLU révisé :
  - Jusqu'en 2031, au moins 60 % de la production de logements sera réalisée en renouvellement urbain, sans consommation d'espace naturel agricole et forestier, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;
  - à compter de 2031, cette part sera portée à 75 %.

b) La densification urbaine opérée par le PLU participe pleinement à la limitation de la consommation d'espace au regard de la situation actuelle

Un objectif de densité, maitrisé et adapté, sera appliqué et va confirmer la politique de modération de la consommation d'espace : préférence des opérations en densification et en tenant compte du potentiel microfoncier, avec une densité brute minimale qui permet de limiter l'artificialisation des sols.

- 27 logements / ha jusqu'en 2031
- 30 logements / ha au-delà de 2031

L'objectif est de produire plus de logements sur moins d'espace par rapport à ce qui se faisait jusqu'à présent.

B. Les espaces naturels et la biodiversité

1. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des espaces naturels et de la biodiversité

Contexte	Enjeux et besoins issus du diagnostic et de l'état initial
La commune d'Erquy comprend : • 4 sites Natura 2000 qui se superposent (Cap d'Erquy-Cap Fréhel / Baie de Saint-Brieuc – Est) • 5 espaces naturel sensibles • 4 ZNIEFF de type 1 • 3 sites géologiques Erquy présente une variété de milieux (zones humides, boisements, haies, cours d'eau, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel et à la beauté de ses paysages.	• Prendre en compte les espaces protégés et la proximité avec ces derniers. • Être vigilant quant à la proximité des éventuels projets avec les espaces naturels protégés • Prendre en compte les vallées, les cours d'eau et les bocages et boisements, marqueurs de l'identité réginienne. • Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques constituant la TVB. • Limiter l'impact de l'urbanisation future sur l'environnement en réduisant la consommation des espaces naturels.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

2. Incidences potentielles sur les espaces naturels et la biodiversité

a) Consommation et fragmentation des milieux naturels

Un des objectifs pour la commune est de poursuivre le développement territorial et « d'assurer l'accueil de nouveaux ménages ». Ces objectifs de développement impliquent la création de 400 logements environ sur dix ans afin d'assurer les capacités d'accueil de la commune. Cette croissance démographique et le développement urbain qui l'accompagne pourraient générer une consommation foncière, notamment d'espaces naturels. Selon les milieux, le projet pourrait avoir des incidences sur les continuités écologiques et provoquer la fragmentation des connexions entre les espaces naturels non directement impactés.

b) Dérangement des espèces

Le développement de l'urbanisation et les nouvelles constructions peuvent générer des pressions indirectes sur les milieux naturels et par conséquent gêner les espèces qui en dépendent, via :

- La fréquentation humaine plus importante de certains milieux naturels ainsi que la circulation des voitures, les émissions de pollution lumineuse : Les espèces du groupe des oiseaux et des mammifères (moyenne et grande faune) sont les plus sensibles.
- Les rejets d'eau qui dégraderont la qualité des milieux : eaux usées et eaux pluviales,
- La dispersion d'espèces invasives (notamment L'Arbre aux Papillons, l'Ailante, l'Ambroisie, la Renouée du Japon, l'herbe de la pampa, la jussie, ...) apportées notamment par les engins de chantier sous la forme de semences ou d'organes végétatifs, perturbant la biodiversité autochtone des écosystèmes naturels ou semi-naturels.

c) Incidences sur les sites Natura 2000

Voir ci-après la partie V relative à l'évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000.

3. Mesures envisagées sur les espaces naturels et la biodiversité pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

a) Des orientations du PADD en faveur de la préservation des espaces naturels

Malgré le développement démographique de la commune, le PLU vise à préserver l'identité du territoire, le cadre de vie, le patrimoine naturel et paysager et la richesse de son environnement et de ses ressources qui font la force du territoire et participent à son attractivité, en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Ainsi, dans une logique de préservation de son socle naturel et de sa biodiversité locale, le PLU entend « Préserver les richesses environnementales » et « Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens ».

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Ces 2 grands objectifs se déclinent en diverses orientations spécifiques :

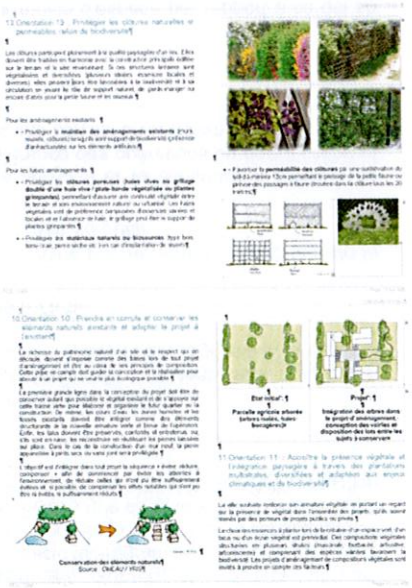
- Définir une Trame Verte et Bleue (TVB) pour préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité, des secteurs de perméabilité écologique et des corridors écologiques
- Protéger les composantes de la TVB
- Eviter le fractionnement et l'isolement des espaces, et permettre la remise en état des continuités écologiques dégradées.
- Déterminer les réservoirs de biodiversité, et assurer leur préservation en tant qu'espaces naturels préservés.
- Promouvoir la nature en ville
- Maintenir et restaurer les lisières boisées
- Valoriser et protéger les grands espaces naturels littoraux dont les sites N2000
- Protéger le littoral et ses espaces rétro-littoraux ;
- Préserver les espaces naturels rétro-littoraux

Erquy offre une diversité de milieux de qualité composés d'éléments riches, favorables au maintien et au développement de la biodiversité. Ces éléments (boisements, maillage bocager, cours d'eau, zones humides, ...) doivent être conservés et protégés. Les actions proposées et les divers outils de protection mis en œuvre permettent de préserver les habitats et milieux naturels, ainsi que les continuités écologiques formant la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire. Ces protections confortent les liens écologiques qui contribuent au maintien de la biodiversité et pérennisent le fonctionnement des milieux naturels.

b) Une OAP thématique « Trame Verte et Bleue et Biodiversité » riche en objectifs et actions en faveur de la biodiversité

La Ville d'Erquy donne une place significative aux OAP afin d'insuffler une dynamique de projet et une vision prospective du territoire autour des grands enjeux identifiés.

Le PLU révisé comporte une OAP thématique « trame verte et bleue et biodiversité » qui porte l'ambition d'inscrire la préservation de la biodiversité dans les opérations d'urbanisation et d'aménagement et les décisions de chaque porteur de projet. Elle comporte de nombreux objectifs et actions visant à maintenir et renforcer les composantes naturelles présentes sur le territoire d'Erquy, ainsi que les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, à la fois dans ce qui existe mais aussi dans l'urbanisation future avec des projets qui doivent contribuer au développement de la biodiversité, au respect du cycle naturel de l'eau, à la régulation du microclimat, à l'adaptation au changement climatique tout en préservant au mieux les paysages.



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

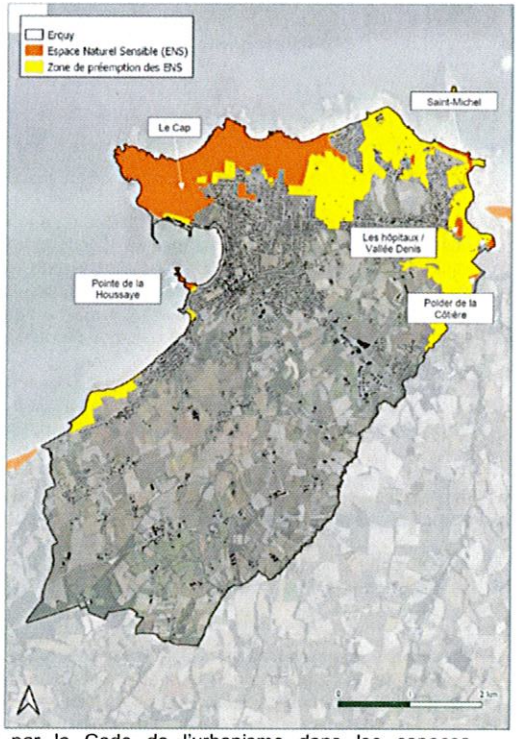
Les dispositions en faveur de la biodiversité, que comporte cette OAP thématique, sont l'affaire de tous, s'inscrivent sur l'ensemble du territoire et les actions sont facilement applicables partout, pour les acteurs publics comme privés.

c) Des sites Natura 2000 identifiés comme réservoirs de biodiversité principaux et protégés dans le PLU révisé

Les incidences et mesures du PLU révisé sur les zones Natura 2000 sont analysées à part entière dans le présent Tome en partie V intitulée " Évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 ".

d) Des Espaces Naturels Sensibles (ENS) protégés et valorisés

Plusieurs Espaces Naturels Sensibles (Pointe de la Houssaye, Saint-Michel, Le Cap, Polder de la Côtière, Les hôpitaux / Vallée Denis) se trouvent sur la commune.



Pour préserver ces espaces d'intérêt, le PLU les a identifiés comme des réservoirs de biodiversité et à ce titre, les a classés dans des zonages permettant leur préservation.

Les ENS « Le Cap », « Pointe de la Houssaye » sont classés en secteur « NL ». En application de l'article L 121-24 du Code de l'Urbanisme et conformément aux prescriptions de la loi Littoral, le zonage NL assure la protection des espaces remarquables tels que définis par l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les zones NL visent à préserver les espaces d'intérêt national, identifiés pour leur valeur artistique, historique, légendaire, scientifique ou pittoresque, et dont la conservation présente un intérêt général. Le règlement y interdit toute construction, mise à part quelques exceptions, notamment les aménagements légers prévus par le Code de l'urbanisme dans les espaces remarquables du littoral.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

En outre, les composantes naturelles (bois, espaces verts, zones humides, haies, …) que comprennent ces ENS, sont protégées par des dispositions réglementaires (EBC ou éléments protégés au titre des articles L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

Enfin, aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne vient perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique de ces sites.

Les 3 derniers ENS « Polder de la Côtière », « Les hôpitaux / Vallée Denis », et « Saint-Michel » et leurs zones de préemption, sont classés en secteur « NL(s) », correspondant à la zone naturelle littorale remarquable couverte par le Site Patrimonial Remarquable (SPR). Dans ce secteur les dispositions du SPR s'appliquent prioritairement. Les bois, le bocage, les zones humides et les cours d'eau inventoriés dans ces secteurs bénéficient également d'outils de protection (EBC, L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

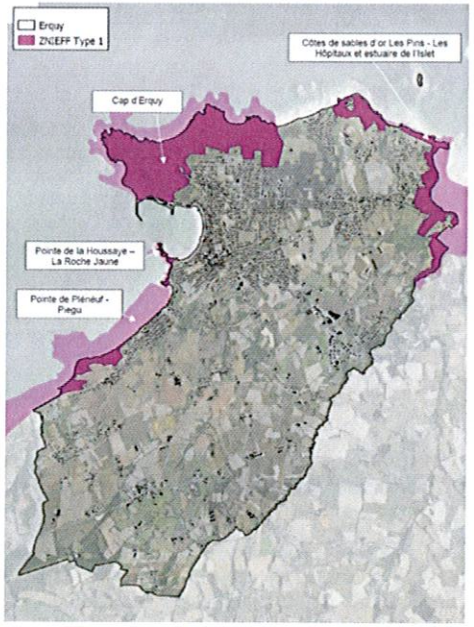
Enfin, aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne vient perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique de ces sites.

En définitive, le PLU révisé intègre toutes les mesures adéquates pour permettre la préservation des sensibilités écologiques et paysagères des ENS.

e) Une protection des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

4 ZNIEFF de type 1 sont présentes sur Erquy :

- Côtes de sables d'or Les Pins - Les Hôpitaux et estuaire de l'Islet
- Pointe de la Houssaye – La Roche Jaune
- Pointe de Plénéuf - Piegu
- Cap d'Erquy



Au sein du PLU révisé, ces ZNIEFF de type 1 ont été identifiées comme des réservoirs de biodiversité.

Pour permettre leur préservation, les ZNIEFF ont été classé en zones naturelles (NL, NL(S)), ce qui va permettre leur protection. En outre, comme pour les ENS, les composantes naturelles (bois, zones humides, haies, …) au sein de ces ZNIEFF, sont protégées par des dispositions réglementaires (EBC ou éléments protégés au titre des articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme).

En définitive, le PLU révisé intègre toutes les mesures pour permettre la protection et la préservation des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF).

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

f) Une protection de la trame boisée

Le maintien des milieux boisés est une garantie de la richesse des espaces naturels d'une commune. Les boisements jouent en effet un rôle indispensable dans la diversité de la flore, de la faune, dans la préservation des équilibres naturels et dans la variété des paysages. Ils présentent en particulier un intérêt non négligeable pour la biodiversité, en abritant ou en permettant les déplacements de nombreuses espèces (mammifères, avifaune, insectes, amphibiens, reptiles…).

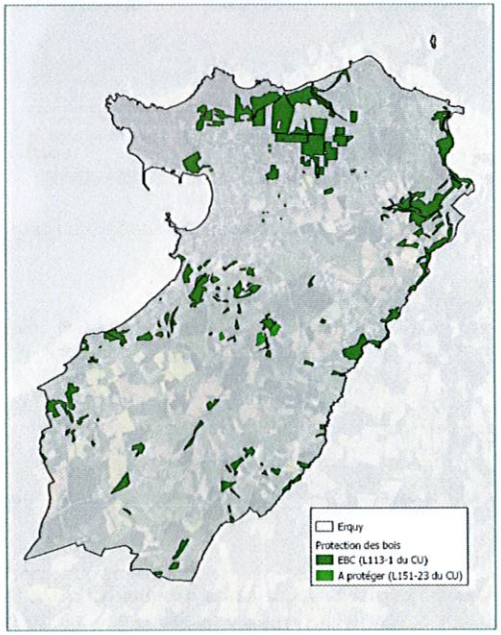
A Erquy, les entités boisées se répartissent de façon hétérogène. Les bois et bosquets se trouvent essentiellement sur la partie nord de la zone agglomérée, ainsi qu'au nord-est du territoire et en extrémité sud. Au total, les boisements s'étendent sur une superficie cumulée de 214,5 ha environ, qui doivent être préservés, ainsi que les continuités arborées développées entre ces différents patchs, afin de favoriser le déplacement des espèces et le maintien des populations.

Le PLU révisé a permis de faire un gros travail sur la protection de la trame boisée, sur les choix d'outils de protection, sur la délimitation des périmètres afin de proposer une règlementation qui reflète précisément la réalité.

Dans le PLU révisé, l'ensemble de ce patrimoine boisé est protégé. Ainsi, le PLU a classé les secteurs boisés en grande majorité en zone naturelle (NL, NL(s), N(s)). Les zones naturelles regroupent des secteurs communaux, équipés ou non, nécessitant une protection particulière en raison de la qualité remarquable des sites, espaces naturels, paysages, ainsi que pour leur intérêt esthétique, historique ou écologique, leur vocation forestière avérée, leur caractère naturel intrinsèque, ou encore la nécessité de préserver ou restaurer leurs ressources naturelles.

La quasi-totalité (210 ha environ) des boisements du territoire ont été classés en Espaces Boisés Classés (EBC – L113-1 du CU) à conserver, à protéger ou à créer car ce sont des éléments de patrimoine paysager structurants et qui constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale. De ce fait, Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du boisement concerné.

Les 4,5 ha de boisements non classés seront repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, comme entités « à conserver ou à créer ».



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Le défrichement des bois non classés « Espaces Boisés Classés » est soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code forestier. Tout défrichement dans un espace boisé d'une superficie supérieure à 2,5 hectares doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services de l'État

En définitive, le PLU révisé protège les bois et bosquets, ce qui va permettre à cette trame boisée de remplir au mieux son rôle dans la protection de la biodiversité, dans la qualité des paysages, du captage du CO2 et de régulateur des îlots de chaleur.

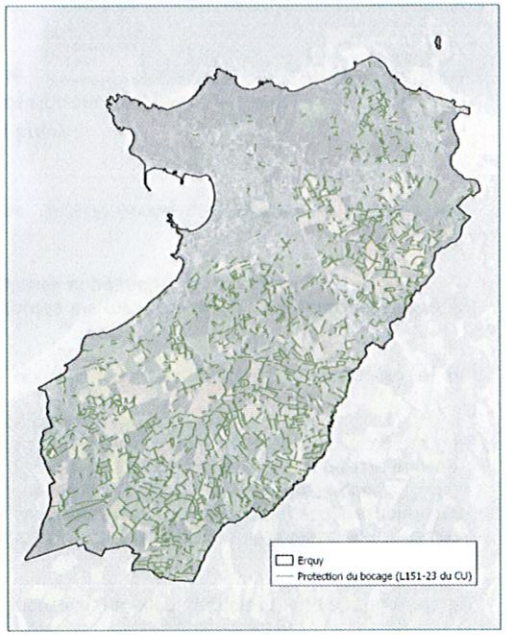
g) Une protection du bocage

Un inventaire communal du maillage bocager a été fait par photo-interprétation, puis vérification sur le terrain pour certains linéaires. Sur la commune, le maillage bocager s'étend sur un linéaire d'environ 139 kms.

La répartition des haies et leur qualité est globalement assez hétérogène sur le territoire. Ainsi, la façade littoral ouest présente une densité bocagère très faible, un paysage de champs ouverts, les haies étant surtout implantées près des bâtiments. A l'inverse, le flanc ouest du talweg de l'Islet est une mosaïque de secteurs denses et de secteurs à mailles plus larges. Enfin, le nord-est de la commune présente également une trame bocagère de densités variables, les secteurs de bocage étant plutôt sur les pentes.

Les haies bocagères présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) permettent une mise en connexion des espaces boisés. Cette trame bocagère constitue également en elle-même un milieu abritant une riche biodiversité. Ce patrimoine bocager est un atout à maintenir, en lien avec les exploitants agricoles du secteur.

Pour permettre une préservation de ce patrimoine bocager, l'ensemble des haies bocagères (139 kms) figurent sur le plan de zonage du PLU révisé et sont protégées au titre du L151-23 du CU. Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, un talus planté, ou un alignement d'arbres, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 20 m (10 m de part et d'autre de l'axe du linéaire concerné) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.



Les haies, les talus plantés, les alignements d'arbres, et les boisements, existants et identifiés par le présent PLU seront maintenus dans la mesure du possible.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Néanmoins, tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, devra faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain. L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. En cas d'abattage autorisé, des compensations seront obligatoires. Les mesures compensatoires consisteront en la reconstitution d'un linéaire (haie, talus, alignement d'arbres) au moins double en quantité (en mètre linéaire), et d'un intérêt environnemental à minima équivalent (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité) et seront à la charge du demandeur.

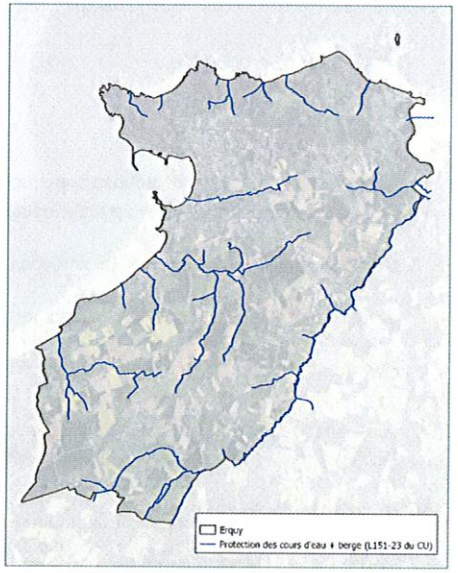
D'autre part, des haies ou des franges vertes à conserver ou à créer, figurent sur les OAP sectorielles afin notamment de travailler l'insertion paysagère des nouvelles opérations et de garantir une transition entre les secteurs urbanisées et les espaces agricoles ou naturels.

En définitive, la prise en compte dans le PLU des entités bocagères et les mesures prises permettent à la commune de protéger son patrimoine bocager et de gérer son évolution future. Elle témoigne de la volonté des élus à encourager la préservation et la replantation de haies bocagères afin de préserver et de renforcer le linéaire sur la commune. De même, ces mesures permettent à la commune de pouvoir choisir les secteurs où elle souhaite maintenir et/ou planter des haies et les endroits où au contraire le maintien de haies ne parait pas être nécessaire.

h) Une protection des cours d'eau et des berges

Selon la base de données officiel de la DDTM et l'inventaire des cours d'eau réalisé sur le territoire, la commune compte près de 39 kms de cours d'eau. Le réseau hydrographique est plus présent sur les parties Est et Sud du territoire communal.

Au plan de zonage du PLU, l'essentiel des cours d'eau présents sur le territoire sont localisés en zone Naturelle (N, NL, NL(S), NS). En outre, les cours d'eau et leurs berges font l'objet d'une protection spécifique. Ainsi, à l'exception de certains ouvrages (quais et berges maçonnés, constructions nécessitant la proximité de l'eau, liaisons douces), et en dehors des espaces déjà bâtis o urbanisés, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront dans tous les cas observer un recul minimal de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés dans les zones A et N, et de 5 mètres dans les zones U et AU.



Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection du réseau hydrographique.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

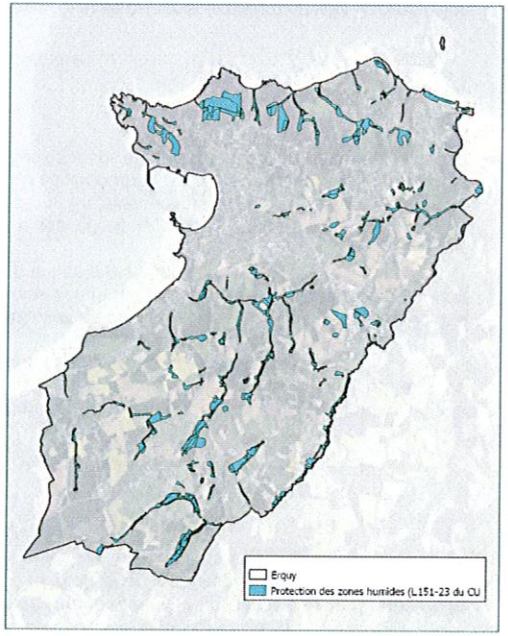
05 JAN. 2026

i) Une protection des zones humides

Un inventaire des zones humides a été réalisé entre 2012 et 2013 sur l'ensemble du territoire communal puis validé par le SAGE.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la présence éventuelle de zone humide a été vérifiée au sein de chaque secteur de projet porté par le PLU et a fait l'objet d'un inventaire complémentaire mené sur de nombreux secteurs de la commune. Au total, la commune compte plus 153 ha de zones humides.

On rencontre les zones humides essentiellement en bordure du réseau hydrographique. La richesse écologique des zones humides d'Erquy est étroitement liée à la diversité des habitats naturels (boisements, landes, prairies variées…) et des usages.



Le PLU a classé l'essentiel de ces zones humides en zone naturelle (N, NL, NL(s), N(s)) ou en zone agricole (A, A(s), AL, AL(s)), permettant une meilleure préservation de ces entités. Ces zones humides figurent sur le plan de zonage comme « zone humide à protéger » et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement écrit du PLU qui précise qu'en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Enfin, il est important de rappeler que l'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas la collectivité et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide non inscrite dans le document d'urbanisme.

Ainsi, conformément au SAGE de la Baie de Saint Brieuc, les zones humides présentes sur Erquy sont donc protégées par les prescriptions réglementaires mises en place dans le PLU.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

j) La préservation et la valorisation des espaces de nature en ville

Comme indiqué au sein du PADD, le maintien et le développement de la nature en ville, (préservation des bois et du bocage, gestion des eaux pluviales, imperméabilisation, limitation des îlots de chaleur, aménagements pour la faune, clôtures, pollution lumineuse, etc...) sont des objectifs du projet communal.

L'aménagement de liaisons douces sécurisées et végétalisées qui font le lien entre les agglomérations et la campagne va aussi servir à développer et à valoriser la nature dans l'espace urbanisé.

Au sein des zones urbanisables, les opérations devront considérer les éléments naturels existants ou à en créer de nouveaux. En outre, la trame verte et bleue en milieu urbain doit participer au développement et au maintien de la richesse de la biodiversité locale. Cela se traduit plus précisément par :

- Conserver au maximum les éléments végétaux et le patrimoine naturel lors des divisions et opérations
- Valoriser les espaces en pleine terre et les protéger de toute artificialisation
- Renforcer la présence du végétal aux abords des espaces publics et liaisons douces
- Développer des ilots de fraicheur
- Gérer l'éclairage
- Intégrer des habitats pour la biodiversité

k) Une protection et mise en valeur des arbres remarquables

La commune comprend un patrimoine arboré riche avec plus de 400 arbres isolés présentant un fort intérêt d'un point de vue paysager, que l'on peut qualifier de remarquables. Il peut s'agir d'un arbre ancien, d'un arbre présentant des dimensions importantes, d'un arbre présentant un port insolite, d'un arbre abritant une biodiversité élevée, une espèce botanique rare, etc.

Il s'agit principalement de chênes pédonculés, de pins, de cyprès, de tilleuls, et de diverses variétés horticoles. Ils sont répartis sur l'ensemble de la zone agglomérée.

Pour préserver ce patrimoine, le PLU révisé instaure une protection des arbres remarquables au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Cette protection s'applique à l'élément repéré dans un rayon de 5 mètres autour de son tronc.

La protection interdit sauf exceptions (notamment pour raisons sanitaires), l'abattage de l'élément protégé, l'élagage drastique ou toute autre intervention susceptible de supprimer la qualité paysagère, voire de compromettre la survie de l'arbre. Toute suppression d'un élément protégé doit être compensée par le remplacement d'une végétation comparable.

En définitive, le PLU révisé protège les arbres à fort intérêt ce qui va permettre leur conservation.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

l) La lutte contre les espèces invasives

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.). Les nouvelles plantations privilégient des essences locales adaptées au contexte urbain et naturel dans lequel elles s'inscrivent. Cette mesure permet un maintien de la biodiversité, renforce la place du végétal dans la trame urbaine et participe au développement de la Trame Verte.

Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives et pour être compatible avec les documents supra-communaux (SDAGE, SAGE et SCoT), le PLU, à travers l'OAP TVB et le règlement, vise les plantes invasives à "éviter" en se référant à la liste établie par le Conservatoire botanique national de Brest (cf annexes du PLU). Il s'agit d'une liste de 204 plantes vasculaires invasives de Bretagne. Elles se répartissent en 3 catégories : 33 invasives avérées, 54 invasives potentielles et 117 plantes "à surveiller".

De fait, le PLU porte à la connaissance des aménageurs, les espèces à éviter (herbe de la pampa, renouée du japon, etc.) pour la réalisation des espaces verts et jardins, en particulier par l'intermédiaire des règlements des lotissements et les cahiers des charges des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

m) Une meilleure prise en compte des plantes allergisantes

Pour intégrer la problématique des plantes allergisantes, un guide d'information sur la végétation en ville et la liste des plantes allergisantes sont annexés au PLU afin de permettre de porter à la connaissance les espèces végétales allergisantes.

Parmi ces espèces allergisantes on peut citer les bouleaux, les noisetiers, les charmes, les cyprès, les platanes, l'ambroisie, l'armoise commune. Une liste de quelques espèces non allergisantes est également présentée dans ce document.

La principale action pour lutter contre les allergies provoquées par les haies et les alignements d'arbres est la diversification. En diversifiant les essences, on diminue la quantité de pollens dans l'air de manière considérable. Ainsi une haie de mélange permet de faire figurer dans un aménagement des espèces allergisantes tout en diminuant le risque d'allergie.

n) Une renaturation des espaces artificialisées

Dans le but de limiter l'artificialisation des sols et de ramener la nature en ville, le projet vise à encourager les actions de renaturation, qu'elles soient volontaires, ou bien à visée compensatoire dans le but d'artificialiser des sols dans un lieu tiers, en densification du tissu urbain.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

C. Les espaces agricoles

1. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des espaces agricoles

Contexte	Enjeux et besoins issus du diagnostic et de l'état initial
Le secteur agricole est un acteur majeur du territoire, en adéquation avec le profil costarmoricain : forte présence d'élevage hors sol (porcins), population active vieillissante, taille des exploitations en augmentation. En 2020, 20 exploitations agricoles ont été recensées sur la commune (localisation du siège de l'exploitation sur la commune) contre 32 en 2010. 1221ha (contre 1 331ha en 2010) sont consacrés à la production agricole, cela représente environ 46% de la surface totale de la commune. Même si la majorité des exploitations sont des élevage porcins ou avicoles, on observe une grande diversité dans la production agricole (élevages variés, maraîchage, champignons…) et l'agriculture biologique est très implantée. Enfin, le parcellaire agricole est proche du tissu urbain avec un enjeu stratégique dans les systèmes d'exploitation (possibilités sur certaines parcelles identifiés de modification profonde des système d'exploitation pouvant mettre en cause la viabilité des exploitations).	• Protéger l'activité agricole existante en réduisant la consommation des terres agricoles, et en limitant l'impact de l'urbanisation future. • Préserver la spécificité agricole réginéenne. • Soutenir les projets innovants qui favorisent l'installation de nouveaux exploitants, principalement en maraîchage. • Anticiper les effets du projet de PLU sur les terres agricoles, et sur l'activité des exploitations agricoles. • Travailler sur les lisières et l'interface ville / campagne et cibler des outils qui permettent d'améliorer leur traitement.

2. Incidences potentielles sur les espaces agricoles

a) Une consommation de terres agricoles réduite, mais obligatoire pour répondre aux objectifs démographiques et économiques

Le PLU prévoit plusieurs secteurs de projets. Des OAP sectorielles ont été établies et des parcelles de cultures et de prairies vont être urbanisées pour permettre la réalisation de la programmation.

b) Augmentation des surfaces imperméabilisées et des phénomènes de lessivage des terres agricoles

Le développement de l'urbanisation de la commune occasionne nécessairement une augmentation des surfaces imperméabilisées du fait de la réalisation de zones de parkings, de desserte routière, ainsi que les bâtiments en eux-mêmes, ce qui a pour conséquence de réduire le temps de concentration des écoulements et d'augmenter les débits et les

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

volumes ruisselés à l'aval. De ce fait, le développement de l'urbanisation peut contribuer à une dégradation des sols par érosion et lessivage. Dans les zones agricoles, ce phénomène pourra se remarquer par le creusement de profondes ravines ou encore par le lessivage du sol emportant les éléments fertiles. Lors de fortes précipitations, le ruissellement accélérera l'érosion des sols provoquant des dégâts aux terres agricoles.

3. Mesures envisagées sur les espaces agricoles pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

a) Un PLU révisé en faveur de la préservation des espaces et des activités agricoles

En concentrant le développement urbain dans l'agglomération et en jugulant la consommation des espaces agricoles, le projet permet de garantir une pérennisation des terres agricoles.

En outre, la commune affiche dans son PADD sa volonté de " pérenniser une filière agricole diversifiée ». Pour ce faire, la commune entend :

- Assurer le maintien et le développement du potentiel agricole du territoire communal en préservant des sols non-artificialisés,
- Maîtriser le développement urbain en privilégiant le renouvellement urbain et la densification au sein des zones urbaines, réduisant d'autant les consommations d'espaces agricoles nécessaires au développement de la commune ;
- Préserver des marges de recul suffisantes entre les sièges d'exploitations pérennes et les zones à urbaniser, et prévoir leurs conditions d'exploitations (accessibilité aux parcelles, distances aux sièges...) ;
- Assurer la cohabitation urbaine et agricole en frange d'agglomération ;
- Encourager la modernisation des exploitations
- Soutenir les projets innovants qui favorisent l'installation de nouveaux exploitants.
- Diversifier l'activité agricole du territoire en soutenant l'installation des projets innovants et permettant la vente à la ferme.
- Favoriser la diversification de l'activité agricole en permettant le développement du commerce à la ferme et le circuit de vente courte.

En outre, dans une logique de préservation des sols non-artificialisés, les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols s'appliquent également à l'activité agricole, qui doit limiter les constructions et les aménagements agricoles et favoriser la désartificialisation. Pour ce faire, les nouvelles constructions et aménagements chercheront à compenser leur impact par la désartificialisation et viseront à être concentrés autour du siège d'exploitation afin de limiter le mitage. De plus, les nouveaux hébergements des travailleurs saisonniers s'établiront préférentiellement en zone urbaine.

Ainsi, ces orientations qui figurent dans le PADD vont permettre de :

- Pérenniser l'activité agricole en stoppant le mitage de l'espace rural par l'urbanisation, en lien avec les enjeux environnementaux et les caractéristiques du territoire ;
- Protéger l'espace agricole et le sol vivant.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

b) La densification, la mutation des espaces bâtis et la réduction de l'artificialisation des sols agricoles

Le projet communal prévoit une baisse de la consommation foncière, notamment de foncier agricole au cours des 10 prochaines années, par rapport aux précédentes décennies. Ainsi, en veillant à limiter la consommation foncière de terres agricoles et à proposer des projets urbains économes en espace, l'objectif est de favoriser le maintien des activités agricoles en place sur Erquy.

c) Un zonage spécifique pour garantir à long terme le maintien des terres agricoles :

Un des objectifs du PLU est de maintenir l'agriculture sur le territoire et donc de préserver la surface agricole comme outil de production, mais aussi comme habitat de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts.

Le PLU révisé classe plus de 1069 ha en zones agricoles. Les zones agricoles regroupent des secteurs communaux, équipés ou non, nécessitant une protection particulière en raison de la qualité agronomique, biologique ou économique de leurs sols, de leur rôle dans l'organisation des espaces ruraux, ainsi que de leur contribution à la souveraineté alimentaire et à la préservation des paysages agricoles. Ces espaces ont pour vocation prioritaire l'usage agricole du sol. À ce titre, seules y sont autorisées les constructions ou installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière, ou, à titre très limité, les équipements d'intérêt collectif compatibles avec cette vocation. Certaines constructions existantes, notamment à usage d'habitation, sont également présentes dans ces zones. Leur extension limitée et leur réhabilitation peut être admise sous conditions strictes, de manière à ne pas porter atteinte à la destination agricole des terrains ni à la capacité productive des sols.

Plusieurs sous-secteurs ont été définis pour prendre en compte le Site Patrimonial Remarquable (SPR) et les espaces proches du rivage.

- Le sous-secteur A correspondant à la zone agricole générale, s'étend sur 591 ha.
- Le sous-secteur A(s) correspondant à la zone agricole générale couverte par le Site Patrimonial Remarquable, s'étend sur 215 ha.
- Le sous-secteur AL correspondant à la zone agricole littorale, s'étend sur 158 ha
- Le sous-secteur AL(s) correspondant à la zone agricole littorale couverte par le Site Patrimonial Remarquable, s'étend sur 105 ha

En anticipant l'usage et le devenir des terres agricoles, le PLU permet l'évolution de l'outil agricole. La mise en place de ces secteurs va permettre à Erquy de garantir à long terme, la vocation agricole d'une partie de son territoire et enfin de préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

Enfin, des marges de recul suffisantes ont été préservées entre les sièges d'exploitations pérennes et les zones à urbaniser, pour en limiter les conflits. De même, les itinéraires des engins agricoles sont pris en compte pour ne pas compromettre ces déplacements.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

d) Le PLU permet le développement du photovoltaïque en particulier sur les toitures des bâtiments agricoles

Les exploitations agricoles disposent souvent de grandes surfaces de toiture bien adaptées pour accueillir un système de production d'électricité photovoltaïque.
A ce titre, le PLU révisé, au travers de son PADD, entend favoriser le développement de l'énergie photovoltaïque.

Le règlement du PLU autorise au sein de toutes les zones agricoles, les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques en toiture, et sous réserve de certaines conditions cumulatives, notamment être intégrés de manière soignée, tout en étant attentif au maintien de la qualité des paysages.

e) Le PLU ne permet pas de changements de destination pour des bâtiments en milieu rural

Au sein des zones A et N, le PLU n'autorise pas le changement de destination sous certaines conditions, ouverte par l'article L.151-11 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, et ce pour plusieurs raisons :

- Le précédent PLU n'en identifiait pas : logique de continuité historique
- La commune privilégie la préservation stricte des espaces agricoles et naturels
- Volonté d'éviter les effets d'aubaine qui entraient une urbanisation diffuse dans un contexte de forte attractivité territoriale
- Cohérence avec les objectifs loi Littoral, ZAN, prescriptions du SCOT : limiter l'artificialisation diffuse
- Alignement avec le PADD : recentrer le développement dans l'agglomération et les hôpitaux

f) Des haies bocagères protégées dans le PLU révisé utiles pour l'agriculture

Le maillage bocager présente divers intérêts. Outre leurs attraits en faveur du maintien de la biodiversité (facilite les déplacements, reproduction et habitats), les haies bocagères permettent aussi le maintien de la structure des sols (ralentissement de l'écoulement des eaux de pluie, actions anti-érosives, dénivellations, etc.) et la protection des bâtiments d'élevage et des cultures contre les tempêtes en limitant les dégâts sur les cultures (la haie réduit la vitesse du vent de 30 à 50 % sur une distance de 15 fois sa hauteur).

Le PLU protège l'ensemble des linéaires bocagers (articles L. 113-1 du Code de l'urbanisme) et de ce fait participe à limiter les incidences que les ruissellements et les tempêtes peuvent générer sur les terres agricoles. En outre, cet outil permet l'évolution et l'entretien des haies au sein des espaces agricoles puisque les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

D. Les paysages, le cadre de vie

1. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des paysages

Contexte	Enjeux et besoins issus du diagnostic et de l'état initial
Des unités paysagères caractéristiques des paysages réginéens constituées de plateaux agricoles bocagers et ouverts, de vallons, des landes littorales, de paysages urbains typiques.	• Préserver la diversité paysagère et l'équilibre des différents milieux et unités paysagères. • Prendre en compte les enjeux de covisibilité et l'identification des cônes de visibilités. • Valoriser les paysages plus "quotidiens" qu'ils soient urbains (grâce à l'amélioration de certains espaces urbains) ou agricoles (avec le maintien d'ouvertures et des qualités paysagères de "l'arrière-pays"). • Préserver le cadre paysager des sites patrimoniaux caractéristiques d'Erquy et de leurs abords. • Prendre en compte les servitudes existantes.

2. Incidences potentielles sur les paysages, le cadre de vie

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la qualité paysagère du territoire, au cadre de vie, si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation des paysages et des perspectives.

3. Mesures envisagées sur les paysages, le cadre de vie pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

La qualité du cadre de vie et des paysages qui caractérisent Erquy sont des vecteurs d'attractivité aussi bien pour les habitants à l'année que pour les touristes. Ainsi, le PLU entend préserver et valoriser les différentes ambiances paysagères, notamment les paysages emblématiques de la commune.

a) Une préservation des paysages littoraux et rétro-littoraux

Les espaces littoraux et rétro-littoraux d'Erquy constituent une des plus grandes richesses du territoire communal.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

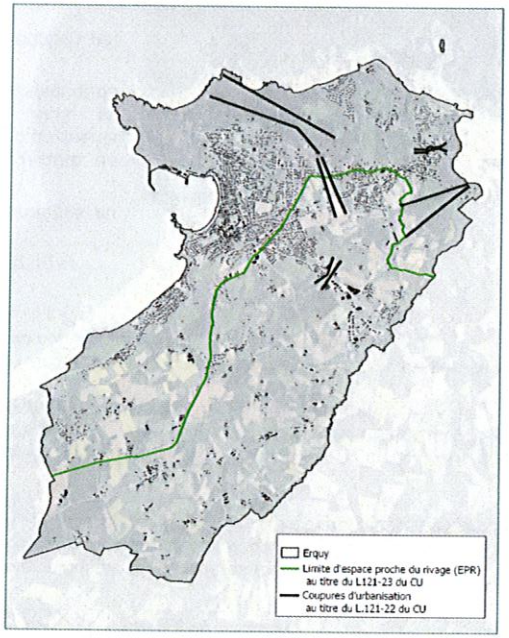
05 JAN. 2026

Le PLU entend protéger et valoriser ces espaces remarquables qui bénéficient déjà de divers outils de protection (N2000, …). Les prescriptions règlementaires du PLU révisé vont permettre une protection de ces espaces d'intérêt pour la biodiversité et les paysages.

En outre, Erquy est une commune littorale et donc le PLU révisé a intégré la Loi Littoral.

Les coupures d'urbanisation ont été identifiées sur le règlement graphique du PLU, conformément à l'article L.121-22 du Code de l'urbanisme.
A l'intérieur de ces coupures d'urbanisation, sont interdites toutes constructions, installations, extensions, annexes et changements de destination. Peuvent être admis les aménagements légers liés aux circulations douces, au maintien des continuités écologiques ou à la gestion des risques naturels, dès lors qu'ils ne compromettent pas la fonction de coupure d'urbanisation.

Les espaces proches du rivage (EPR) ont été également identifiées sur le règlement graphique du PLU, conformément à l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme.



Le règlement du PLU rappelle ensuite ce qui est autorisé dans ces espaces proches du rivage (ex : *dans les secteurs urbanisés, les constructions et installations nouvelles sont admises uniquement en continuité de l'urbanisation existante, etc.*).

b) La protection des entités naturelles qui sont des vecteurs d'attractivité et des éléments indispensables à la qualité paysagère et au cadre de vie

Comme présenté dans un chapitre précédent (Incidences et mesures sur les espaces naturels et la biodiversité), le PLU protège à travers diverses prescriptions réglementaires (zonage N, EBC, L151-23 du CU), les composantes naturelles qui participent à la qualité paysagère du territoire (bois, bocage, cours d'eau, zones humides, arbres remarquables, …).

Enfin, la commune souhaite concilier le maintien d'une agriculture dynamique, mais également d'espaces agro- naturels favorables à la faune et la flore et au cadre de vie des habitants.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

c) Des prescriptions pour maitriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis

L'évolution des tissus bâtis s'inscrira dans une continuité avec leurs caractéristiques urbaines et architecturales, en cohérence avec le cadre de vie qu'ils offrent. La place du végétal, les types d'implantation et l'aménagement des espaces publics feront l'objet d'une attention particulière dans tous les types de projets, de logements ou autres. Ainsi, des formes de densification douce seront privilégiées dans les cadres de vie pavillonnaires, tout en ouvrant la ville à l'innovation architecturale sur des secteurs de densification plus forte.

Enfin, le traitement des lisières urbaines en contact avec l'espace naturel et agricole fera l'objet d'une attention particulière dans les nouvelles opérations.

D'une manière générale, la localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont des éléments importants que le PLU prend en compte pour assurer la préservation du cadre de vie et du paysage. Afin de prendre en compte l'insertion paysagère et la qualité architecturale dans les futures zones à urbaniser, des prescriptions figurent dans le règlement écrit du PLU et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

d) Un développement des liaisons douces permettant une meilleure valorisation et découverte des paysages

La commune souhaite valoriser et faire connaître les éléments paysagers du territoire au travers d'itinéraires de cheminements doux. Le développement de l'interconnexion cyclable des principales localités d'Erquy, et des communes limitrophes, notamment par le biais de nouvelles voies cyclables sécurisées et d'autre part la préservation des principaux itinéraires piétons, équestres ou cycles existants, constituent aussi des actions favorisant l'accès aux points de vue remarquables et permettant ainsi une meilleure découverte du paysage et patrimoine local.

E. Le patrimoine bâti et archéologique

1. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis du patrimoine

Contexte	Enjeux et besoins issus du diagnostic et de l'état initial
Un patrimoine paysager et bâti de grande qualité avec 2 sites protégés au titre du paysage ainsi 2 immeubles classés et inscrits aux monuments historiques. Le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP) couvre 47% de la superficie communale, il protège ainsi largement le patrimoine bâti et paysager exceptionnel d'Erquy.	• Préserver le cadre paysager des sites patrimoniaux caractéristiques d'Erquy et de leurs abords. • Prendre en compte les servitudes existantes. • Les AVAP sont des servitudes d'utilité publique. Elles emportent des effets sur le PLU, et sur les autorisations préalables à l'usage des sols. • Anticiper la compatibilité du projet de PLU avec l'AVAP.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

2. Incidences potentielles sur le patrimoine

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la préservation des éléments patrimoniaux si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place.

La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation des paysages et des perspectives.

3. Mesures envisagées sur le patrimoine pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

a) Un PLU en cohérence avec les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

La commune dispose d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Ce dernier figure sur le plan de zonage et le plan des servitudes d'utilité publique.

Afin de poursuivre la protection et la valorisation des repères identitaires, architecturaux et urbanistiques, de la commune d'Erquy, il convient de développer les exigences de qualité urbanistique et environnementale au sein et au-delà du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

La prise en compte, à la conception des projets, des règles du SPR et du PLU, doit permettre aux futures opérations de présenter une réelle qualité urbaine et architecturale, et s'intégrer harmonieusement aux quartiers dans lesquelles elles s'insèrent.

Le projet encourage des formes urbaines compactes, diversifiées et favorables à la convivialité des espaces publics, en cohérence avec l'identité réginéenne.

b) Des monuments historiques protégés

Erquy comprend trois édifices protégés au titre des monuments historiques.

- Le château de Bienassis (Arrêté de classement au titre des monuments historiques du 25 avril 2013, se substituant à l'arrêté de classement du 13 septembre 2012),
- Le Dolmen avec cairn (inscription par arrêté du 11 mars 1980),
- Le Viaduc de Caroual (inscription par arrêté du 3 mars 2014).

Ces monuments historiques sont repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique (AC1).

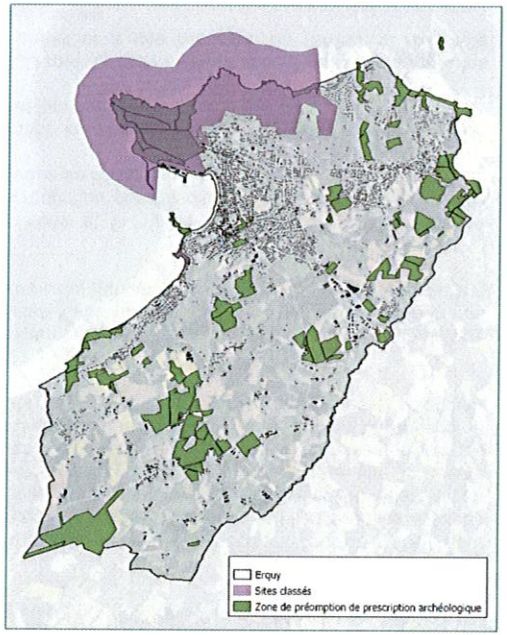
Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

c) Une prise en compte et une préservation des sites inscrits / classés

Erquy présente deux sites classés :

- « Cap d'Erquy et abords », site classé par arrêté du 16 octobre 1978 (surface : 478 ha)
- « Falaise de la Roche-Jaune », site classé par arrêté du 16 octobre 1978 (surface : 2,92 ha).

Ces derniers sont repérés sur le plan de zonage et le plan des servitudes d'utilité publique.



d) Une protection du patrimoine archéologique

Concernant le patrimoine archéologique, les Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques sont repérés sur le plan de zonage Toute découverte des vestiges pouvant intéresser l'art, l'histoire, ou l'archéologie, doit être immédiatement signalée. Ainsi, toute découverte fortuite d'objets ou de vestiges archéologiques pendant les travaux fera obligatoirement l'objet d'une déclaration immédiate en mairie et au Service Régional de l'Archéologie, et toutes les mesures de conservation provisoire seront mises en oeuvre.

L'ensemble de ces éléments, au-delà de leur caractère patrimonial, font partis du paysage quotidien communal. Ils portent l'identité et l'histoire de la commune. En les protégeant, le PLU évite leur destruction et favorise ainsi la préservation du patrimoine.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

F. Les déplacements et la mobilité

1. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des déplacements

Contexte	Enjeux et besoins issus du diagnostic et de l'état initial
Une concentration d'emploi élevée, mais progressivement érodée par une mobilité professionnelle grandissante des actifs réginéens. Des circuits piéton nombreux dans le Nord du territoire communal, certains inscrits au PDIPR. Des itinéraires et pistes cyclables en site propre peu nombreuses.	• Accompagner l'évolution des déplacements quotidien en promouvant les modes de déplacements alternatifs : covoiturage, autopartage, vélo, bus, … • Développer de nouveaux itinéraires cyclables et piéton en site propre, notamment dans les espaces urbanisés, et en lien avec le PDIPR. • Préserver les itinéraires piéton cycles existants.

2. Incidences potentielles sur les déplacements

Le développement de l'urbanisation et l'accroissement démographique généreront une augmentation du nombre de véhicules et donc un augmentation des déplacements et du trafic routier local.

3. Mesures envisagées sur les déplacements et la mobilité pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

a) Un développement de l'urbanisation en centralité qui permet une réduction des distances et de limiter le recours à l'automobile.

Le parti d'aménagement consiste à localiser les nouveaux quartiers d'habitats au plus près des commerces, des équipements publics et de l'offre en transports collectifs, en inscrivant préférentiellement le développement urbain dans la centralité, puis dans un deuxième temps dans sa continuité. Le développement préférentiel de l'habitat, des commerces, et des activités en centralité et dans son prolongement s'inscrit dans une logique de ville de proximité, permettant, par la réduction des distances de limiter le recours à l'automobile.

b) L'aménagement de nouvelles trames viaires sécurisées

Au sein des diverses OAP sectorielles, des voies de desserte principale seront aménagées et dimensionnées pour répondre aux différents types d'occupation, en réduisant au minimum la bande dédiée à la circulation motorisée. Ce parti pris favorise ainsi le partage des usages et une modération de la vitesse.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

c) Une multiplication des liaisons douces

Afin de faciliter les déplacements, de renforcer les connexions, de sécuriser les espaces publics, et de limiter les pollutions et nuisances des véhicules motorisés, le projet vise à un renforcement des mobilités alternatives, incluant en premier lieu un développement des modes doux.

- Promouvoir et accompagner le développement des modes de déplacements doux (piétons, cycles, ...) par la réalisation d'aménagements sécuritaires, continus, et intégrés paysagèrement, à la fois dans les nouvelles opérations, et dans le cadre du développement de nouveaux itinéraires.
- Affirmer la place du piéton dans la centralité et dans son prolongement.
- Affirmer la place du vélo dans l'ensemble de l'agglomération.
- Développer l'interconnexion cyclable des principales localités d'Erquy et des communes limitrophes, notamment par le biais de nouvelles voies cyclables sécurisées.
- Préserver les principaux itinéraires piétons, équestres ou cycles existants.
- Prise en compte des besoins particuliers des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans les futurs aménagements routiers

Des principes d'aménagement sont prévus au sein des secteurs soumis à OAP pour conserver ou créer des liaisons douces, notamment piétonnes, en lien avec les espaces publics. Le règlement graphique identifie des liaisons douces (qu'elles soient à destination des piétons, des cycles, ou mixtes piéton-cycles) à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Les liaisons douces identifiées au règlement graphique sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme. Elles doivent être prises en compte dans la conception des projets, qui doivent les préserver ou les intégrer selon leur statut (à conserver ou à créer).

Ces orientations en matière de cheminement doux visent à révéler et garantir un maillage sécurisé et qualitatif de liaisons douces fonctionnelles dans l'ensemble de la commune. Pour ce faire, les modes doux devront dorénavant être intégrés en amont des projets d'aménagement.

La densification des tissus agglomérées et la mixité des fonctions permises par le règlement, participent en outre à la réduction des besoins de déplacements, ainsi qu'à l'augmentation de l'attractivité des modes de déplacements doux.

Enfin, le projet encourage également le développement des usages alternatifs de l'automobile, à savoir le covoiturage et l'autopartage.

Ainsi, d'une manière générale, le PLU met en œuvre des mesures pour encourager les modes doux pour se déplacer et participer à une réduction de l'utilisation d'énergie carbonée et l'amélioration de la qualité de l'air.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

G. L'assainissement et l'eau potable

1. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis de la ressource en eau

Contexte	Enjeux et besoins issus du diagnostic et de l'état initial
La gestion de l'eau potable pour la commune d'Erquy est assurée par la Communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer. Le service est exploité en affermage. Le délégataire est depuis le 1erjanvier 2021 la SAUR via une DSP, pour une durée de 8 ans. L'eau distribuée provient du Syndicat Mixte Arguenon Penthièvre. Cette production se fait à l'usine de la Ville Hatte de Pléven, à partir de la retenue d'eau de l'Arguenon.	• Les principaux enjeux sont de préserver la ressource en eau potable (quantité, pollution) et de maintenir un équilibre entre disponibilité de la source et besoins
L'assainissement est une compétence communautaire depuis 2013, et gérées par la Communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer depuis le 1er janvier 2017. Depuis le 1er janvier 2021, elle a confié la délégation du traitement de l'assainissement à la société SAUR. Le réseau d'eaux usées transporte des eaux domestiques (eaux usées d'habitations) vers la station d'épuration, située au nord-ouest de la zone agglomérée. La STEP de 20 000 EH est de type boues activées. Une forte saisonnalité de l'occupation communale, avec des pics de production d'eaux usées et de consommation d'eau potable. La commune est équipée d'un système d'assainissement de type séparatif. Son système de collecte des eaux pluviales est composé de fossés et de canalisations.	• Les principaux enjeux sont de prendre en compte la capacité de la STEP et de l'assainissement non collectif afin de réduire les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel et de conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement

2. Incidences potentielles sur la ressource en eau

a) Un augmentation démographique qui génère naturellement une augmentation des consommations en eau potable

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. Environ 400 nouveaux logements sont prévus sur la commune au cours des prochaines années. Cette croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable.
En prenant comme moyenne une consommation annuelle de 90 m^3 par logement, les 400 nouveaux branchements nécessiteront environ 36 000 m^3/an.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Dans tous les cas, les différents projets devront solliciter une "demande" auprès de Lamballe Terre & Mer en amont de chaque projet.

Concernant, la protection de la ressource, aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal. La mise en œuvre du PLU n'aura donc aucune incidence directe sur la protection de la ressource.

b) Une augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter

Tout d'abord, au niveau réglementaire, l'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement et tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Le développement de l'urbanisation aura également pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter. Pour rappel, la station reçoit en moyenne 25% de sa charge nominale (données sur trois ans 2023-25). Une pointe a été enregistré en Aout 2024. Cette valeur est exceptionnelle (et non corrélée à la mesure en DCO, alors que la corrélation est forte sur la majeure partie des mesures réalisées). Un renforcement de la fréquence des mesures a été mis en place pour suivre les pointes estivales. En 2025 la pointe enregistrée était de 14 167 Eq-hab en octobre (Valeur P97 de l'ensemble des valeurs sur 3 ans). Le système d'assainissement est classé conforme en 2024. Bien que la station reçoive ponctuellement des surcharges hydrauliques, le fonctionnement est assuré au-delà des performances attendues.

Pour estimer l'apport futur des charges sur la station d'épuration, on retient pour de l'habitat

- Un taux d'occupation de 3 habitants par logement (base de calcul retenu pour estimer les charges futures)
- Une charge de 48 g de DBO5/j par habitant,
- 1 Eq-hab (valeur européenne) = 60 g de DBO5/j
- Ainsi, un logement =2,4 Eq-hab

La charge supplémentaire est estimée :

- Pour 400 logements (maximum), on aura 1200 habitants et 960 Eq-hab
- Pour les secteurs à vocation économique : environ 50 Eq-hab

Ainsi, la station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire d'un minimum de 1010 Eq-hab. à traiter (5 %). Ajouter à la charge de pointe actuelle mesurée à 14 142 Eq-hab (pointe en 2025), la station arrivera à 76 % de sa capacité nominale. La STEP est en mesure de traiter les effluents futurs générés par le développement de l'urbanisation.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le 05 JAN. 2026
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant. Pour l'assainissement non collectif, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, charge au service assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet.

D'une manière générale, les habitations situées en dehors du périmètre de zonage collectif validé dans l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées (Article L2224-10 du Code Général des collectivités Territoriales (C.G.C.T.)), devront répondre aux exigences de la réglementation en vigueur (l'arrêté du 7 7 mars 2012).

Le SPANC, qui assure les compétences obligatoires de contrôle de conception, de réalisation, périodique de fonctionnement et dans le cadre de ventes immobilières, est instructeur des projets de réhabilitation et de création d'installations.

c) Augmentation du volume des eaux de ruissellement

Les zones urbanisables sont en grande majorité des prairies, des cultures ou des fonds de jardins. L'urbanisation et la densification génèrent inévitablement une augmentation des surfaces imperméables lessivées par les eaux de pluie et rejetées vers les cours d'eau et exutoires, ce qui aura pour conséquence une modification de l'écoulement des eaux pluviales et des débits. En effet, sur un même site et à intensité égale, le ruissellement des eaux pluviales provoque un débit de pointe résultant, plus ou moins important, selon l'occupation des sols. Pour une pluie similaire, une zone partiellement imperméabilisée restituera les eaux pluviales plus rapidement et durant un temps beaucoup plus court, ce qui entrainera une augmentation des débits de pointe.

Sans mesures de gestion particulières, les rejets pluviaux au niveau des secteurs de densification et des zones urbanisables occasionneraient des incidences quantitatives et qualitatives sur le milieu récepteur et impacteraient également la morphologie des milieux humides ou aquatiques. Des débordements pourront apparaître sur des secteurs, où il n'a pas encore été observé de dysfonctionnement du réseau des eaux pluviales. De plus, comme précisé dans le chapitre consacré aux espaces agricoles, ce phénomène pourra se remarquer par le creusement de profondes ravines ou encore par le lessivage du sol emportant les éléments fertiles. Lors de fortes précipitations, le ruissellement accélérera l'érosion des sols provoquant des dégâts aux terres agricoles.

3. Mesures envisagées sur la ressource en eau pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

a) Des ressources suffisantes en eau potable

La ressource actuelle en eau potable du territoire semble suffisante pour satisfaire une consommation moyenne et répondre aux besoins futurs en eau. Concernant, la protection de la ressource, il n'existe pas de Captage d'eau potable sur la Commune.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

b) Des prescriptions réglementaires pour améliorer la gestion des eaux pluviales

En matière d'eaux pluviales, le réseau est de type séparatif (les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées). Il est composé de collecteurs enterrés et de fossés.

Le règlement du PLU précise que tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, en priorité les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics. Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Pour rappel, une gestion des eaux pluviales avec régulation est nécessaire pour tous les projets de surfaces supérieures à 1 hectare dans le cadre de la loi sur l'eau. Un dossier comprenant une étude d'incidences doit notamment être déposé auprès de la police de l'eau.

H. Les risques, nuisances et pollutions

1. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des risques majeurs et nuisances

Contexte	Enjeux et besoins issus du diagnostic et de l'état initial
Plusieurs risques naturels identifiés : des secteurs littoraux sensibles et soumis au risque de submersion marine, à l'érosion et au recul du trait de côte, à des risques de tempête, de feux de forêt, de remontée de nappes, etc. L'imperméabilisation des sols est susceptible de génère des risques en matière d'inondation, d'érosion, et de mouvement de terrain.	• Prendre en compte et maitriser les risques naturels afin d'assurer la sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et des activités notamment vis-à-vis des risques de mouvements de terrains, d'érosion et de recul du trait de côte. • Préserver les capacités d'écoulement des crues et tendre à réduire l'imperméabilisation.
Plusieurs risques industriels ou technologiques identifiés : 5 sites BASIAS, ~20 sites CASIAS, 13 installations industrielles classées (majoritairement élevage porcin)	• Prendre en compte, les activités industrielles ou militaires passées et les éventuels sites qui faisaient ou font l'objet de restrictions ou de servitudes d'utilité publique.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Contexte	Enjeux et besoins issus du diagnostic et de l'état initial
Des nuisances sonores existent le long des RD786 (catégorie 3) et RD34/68 (catégorie 4).	• Prendre en compte les marges de recul correspondant au classement des voies.

2. Incidences potentielles vis-à-vis des risques

Le développement communal et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, développement économique, etc.), conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence. Concernant le risque d'inondation, le PLU prévoit la construction de nouveaux logements, ce qui induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc un accroissement du ruissellement sur le bassin versant et par conséquent, l'accentuation des débits aux exutoires.

3. Mesures envisagées vis-à-vis des risques et nuisances pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

a) Une prise en compte de l'ensemble des risques, notamment le risque d'inondation

D'une manière générale, le PLU prend en compte les risques connus sur le territoire et se prémunit des risques connus, notamment en évitant la mise en place ou le développement de projets dans les zones les plus sensibles aux risques.

Conformément à l'article L.562-1 et suivants du Code de l'environnement, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et de Submersion Marine (PPRI-SM), approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 avril 2025, est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les dispositions du PPRI-SM sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.) située dans son périmètre d'application. Elles prévalent sur le règlement du PLU, conformément au principe de hiérarchie des normes. En outre, les zonages réglementaires du PPRI-SM (zone rouge, zone rouge hachurée vert, zone orange, zone bleue) qui figurent en annexe graphique du PLU, et leurs prescriptions s'appliquent en sus ou en substitution des règles du PLU, dès lors qu'elles sont plus restrictives. Pour rappel, toute opération projetée dans le périmètre du PPRI-SM doit être compatible avec les prescriptions définies par ce plan, lesquelles concernent les règles d'urbanisme, de construction, d'usage et d'exploitation.

Le règlement graphique du PLU identifie, conformément aux articles L.121-22-2 et suivants du Code de l'urbanisme, les secteurs exposés au recul du trait de côte (à l'horizon 30 ans et à l'horizon 100 ans).

En outre, le projet porte une attention particulière à la maitrise de l'imperméabilisation des sols non bâtis dans les secteurs stratégiques, et à la préservation des capacités d'écoulement des crues, ce qui limite les risques d'inondation. Ainsi, la maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser est un objectif crucial pour réduire la vulnérabilité des zones agglomérées aux effets des changements climatiques en cours et à venir (en particulier effet îlot de chaleur urbain et risque inondation

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

accru). L'équilibre entre intensification urbaine et limitation de l'artificialisation/végétalisation des sols en milieu urbain est recherché. La commune veillera à ce que le pétitionnaire s'assure que les ouvrages de gestion des eaux pluviales projetés disposent d'une bonne intégration paysagère (pentes douces pour l'entretien, aménagement paysager...). L'entretien ultérieur des ouvrages étant un facteur important à prendre en compte notamment pour permettre le bon fonctionnement de ces ouvrages.

Enfin, la protection des haies bocagères (notamment celles ayant une action anti-érosives) et des zones humides contribuent à la prévention contre les inondations. En effet, par leur capacité de rétention de l'eau (rôle hydraulique), ces milieux naturels diminuent l'intensité des crues.

b) L'élaboration du PLU constitue un moyen de développer la connaissance et la résilience par l'information de la population

Transmettre les informations à la population sur les risques liés au contexte géographique (les tempêtes, les inondations, l'exposition au radon, le retrait gonflement des argiles, le risque sismique…) ou anthropique (sites industriels potentiellement pollués, transport de matières dangereuses...) est aussi un objectif et l'élaboration du PLU est l'occasion de sensibiliser sur les sujets qui sont souvent à l'origine d'une imperméabilisation des sols (le traitement des accès privatifs, les espaces affectés au stationnement, …) et faire oeuvre de pédagogie auprès des habitants.

c) L'aménagement de nouvelles liaisons douces pour réduire les nuisances sonores et améliorer la qualité de l'air

L'essentiel de l'accueil des nouvelles constructions se fera au sein de l'agglomération ou à ses abords directs. Ainsi, l'urbanisation de ces zones aura une incidence faible en matière de nuisances sonores. De plus, le PLU souhaite développer les mobilités alternatives et encourager la pratique des modes de déplacement doux (vélos, marche).

Les dispositions réglementaires incitent des linéaires doux (vélos, marche). Ceci se traduit par des mesures concrètes avec le maintien ou la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut que générer des répercussions positives sur le bruit et la qualité de l'air en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores.

d) Une prise en compte des nuisances sonores générées par la RD786 et les RD34/68

L'ensemble des zones AU s'intègrent dans un tissu déjà urbanisé ou se situent en continuité. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones aura une incidence faible en matière de nuisances sonores. De plus, les dispositions réglementaires encouragent le développement des linéaires doux (vélos, marche). La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut qu'entraîner des répercussions positives sur le bruit en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores. Enfin, les marge de recul le long des axes bruyants (RD786, RD34/68) figurent sur le plan de zonage.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

e) La protection de la trame verte participe à améliorer la qualité de l'air

D'une manière générale, sur la commune, la qualité de l'air est globalement bonne et les quelques pics de pollutions qui peuvent être enregistrés ne proviennent pas pour l'essentiel du territoire communal, mais ont plutôt une origine plus globale (aux différentes échelles : mondiale, nationale, voire régionale et départementale). Toutefois, l'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) doit permettre de limiter les déplacements motorisés individuels et favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux.

La préservation des espaces naturels et agricoles, mais aussi des espaces publics végétalisés, constitue des atouts pour agir sur la qualité de l'air (présence d'ombre et de fraicheur en été, réduction des incidences des fortes pluies en hiver, captation du CO2, meilleure qualité de l'air…).

I. La gestion des déchets

1. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis de la gestion des déchets

Contexte	Enjeux et besoins issus du diagnostic et de l'état initial
Lamballe Terre & Mer a pour compétence la collecte des déchets (ordures ménagères, sélectifs). Elle gère également les déchèteries. 2 déchetteries sont actuellement en fonctionnement sur le territoire communautaire, dont une Erquy. Elle se trouve au Parc d'Activités des Jeannettes. Une forte saisonnalité de l'occupation communale, avec des pics de production de déchets l'été	• Pérenniser et optimiser le réseau de collecte et les équipements de traitement • Encourager la baisse de la production des déchets en adoptant de bonnes habitudes • Poursuivre les efforts en matière de tri sélectif et la promotion du compostage • Densifier l'habitat pour limiter les coûts de collecte (réduction des transports de déchets • Analyser si les équipements de collecte et de traitement des déchets sont de capacité suffisante pour absorber un accroissement démographique. • Favoriser l'économie circulaire • Anticiper les capacités de collecte de déchets lors de pics estivaux.

2. Incidences potentielles vis-à-vis de la gestion des déchets

L'augmentation de la population prévue par le PLU va entrainer une augmentation des volumes de déchets issus des ménages mais également des activités, services et équipements nouvellement créés. La forte saisonnalité de l'occupation communale génère notamment des pics de production de déchets l'été.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

3. Mesures envisagées vis-à-vis de la gestion des déchets pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

Pour organiser la gestion des déchets à une échelle plus vaste que la commune, le Code de l'Environnement a prévu l'élaboration de Plans qui définissent les priorités à retenir en ce qui concerne les installations à créer pour la collecte, le tri, le traitement des déchets. La question des déchets n'est pas gérée directement par les documents d'urbanisme. Cependant elle représente une nuisance que le PLU doit intégrer. Le document d'urbanisme communal se situe dans une logique de prise en compte des installations de collecte et de traitement en termes de localisation et de capacité en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures.

Le PLU entend « proposer une gestion adaptée des déchets au sein des nouvelles opérations (encouragement au tri, développement du compostage, dissimulation des bacs à ordure, bonne intégration des conteneurs dans leur environnement proche afin d'en limiter les nuisances olfactives et sonores) ».

Toutefois, la gestion des déchets est peu encadrée par les pièces règlementaires du PLU. Le règlement précise toutefois les zones où les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits. Dans les zones urbaines, naturelles et agricoles, le règlement précise également que tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères. En outre, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

La déchetterie est en zone Ne, une zone à vocation de gestion des matériaux inertes et des déchets correspondant à des secteurs destinés à l'accueil d'installations liées et nécessaires au dépôt de matériaux inertes, à la collecte et au tri des déchets.

Enfin, différentes actions de prévention sont déjà menées pour réduire la quantité de déchets : éduquer les jeunes, compostage individuel, site internet pour inciter à la réutilisation, le réemploi, et la réparation, promotion du stop pub. La commune souhaite poursuivre les efforts de maitrise des déchets : incitation au tri pour le recyclage, à la réduction des déchets, à la valorisation des déchets fermentescibles.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

J. Les énergies et le climat

1. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des énergies et le climat

Contexte	Enjeux et besoins issus du diagnostic et de l'état initial
Climat doux de type océanique. Aucun parc éolien ou solaire ne se trouve sur la commune	• contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, • accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), • encourager les pratiques multimodales de déplacement, • réduire au maximum les consommations énergétiques • encourager l'utilisation des énergies renouvelables.

2. Incidences potentielles vis-à-vis des énergies

L'accroissement démographique à l'échelle du PLU va occasionner une augmentation des consommations en énergie. En effet, l'augmentation du nombre global de constructions sur le territoire, qu'elles soient à vocation d'habitat, économique ou d'équipement, entraînera une augmentation des consommations d'énergie.

Outre les impacts de l'habitat sur les consommations en énergie, les déplacements routiers constituent la principale source d'émissions de CO2 et une consommation énergétique importante. Un renforcement des déplacements automobiles va certainement accompagner le développement résidentiel et ainsi, engendrer des consommations énergétiques (carburants).

3. Mesures envisagées vis-à-vis des énergies pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

a) Un PLU qui encourage la production d'énergies renouvelables

Le projet affiche la volonté de gérer plus efficacement les ressources énergétiques par les outils qu'offre le PLU. En matière énergétique, il s'agit de répondre à un double enjeu de sobriété et de production d'énergie renouvelable.

Pour s'engager vers un urbanisme plus « durable », le PLU entend permettre le déploiement des sources locales de production d'énergies renouvelables tout en maîtrisant l'impact paysager et environnemental des installations.

L'objectif d'améliorer les performances des constructions existantes et nouvelles face au climat, notamment pour limiter les consommations énergétiques et tirer profit des énergies

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

renouvelables, constitue un objectif pour le territoire. La commune a établi un règlement de PLU ne faisant pas obstacle aux constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables.

Le PLU n'impose pas l'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes au sein des bâtiments, mais il les encourage en particulier dans les nouveaux équipements publics et les programmes d'ensembles : Favoriser le développement de l'énergie photovoltaïque en milieu urbain (ombrières photovoltaïques, dispositifs solaires en toitures, ...), en cohérence, le cas échéant, avec les dispositions du SPR. Toutefois, le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

b) Une multiplication des liaisons douces

Outre les bâtiments, les déplacements routiers constituent une consommation énergétique importante. Pour proposer une alternative à la voiture, le PLU encourage le développement et la pratique des déplacements doux.

Le renforcement de la centralité et la mixité des fonctions permises par le règlement, participent en outre à la réduction des besoins de déplacements, ainsi qu'à l'augmentation de l'attractivité des modes de déplacements doux. Des principes d'aménagement sont prévus pour conserver ou créer des liaisons douces, notamment piétonnes, en lien avec les espaces publics. Ces orientations en matière de cheminement doux visent à révéler et garantir un maillage sécurisé et qualitatif de liaisons douces fonctionnelles dans l'ensemble de la commune. Pour ce faire, les modes doux devront dorénavant être intégrés en amont des projets d'aménagement. Ainsi, d'une manière générale, le PLU met en œuvre des mesures pour encourager les modes doux pour se déplacer et participer à une réduction de l'utilisation d'énergie carbonée et l'amélioration de la qualité de l'air.

c) Protection du bocage afin de favoriser la filière bois-énergie

Le projet souhaite valoriser les ressources du territoire, notamment la ressource en bois qui s'est développée sur le territoire et la production d'énergies renouvelables en permettant l'installation de moyens de productions compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale de la commune.

Les haies bocagères et les bois sont protégés dans le PLU. Cette mesure permet de préserver ces entités naturelles. Outre la préservation, les outils permettent le renouvellement et une meilleure gestion du bocage. De plus, cette protection n'est sans aucune contrainte sur l'entretien courant du bocage. C'est un outil complémentaire à la valorisation du bocage pour son utilité environnementale et paysagère afin de favoriser la filière bois-énergie.

d) Des formes urbaines et d'habitat, plus compactes et moins énergivores

Le PLU favorise des nouvelles formes bâties et d'habitat lorsqu'elles prônent une innovation bioclimatique et/ou des installations renforçant leur autonomie (tous types de ressources confondues : énergie, eau, air...).

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le 05 JAN. 2026
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

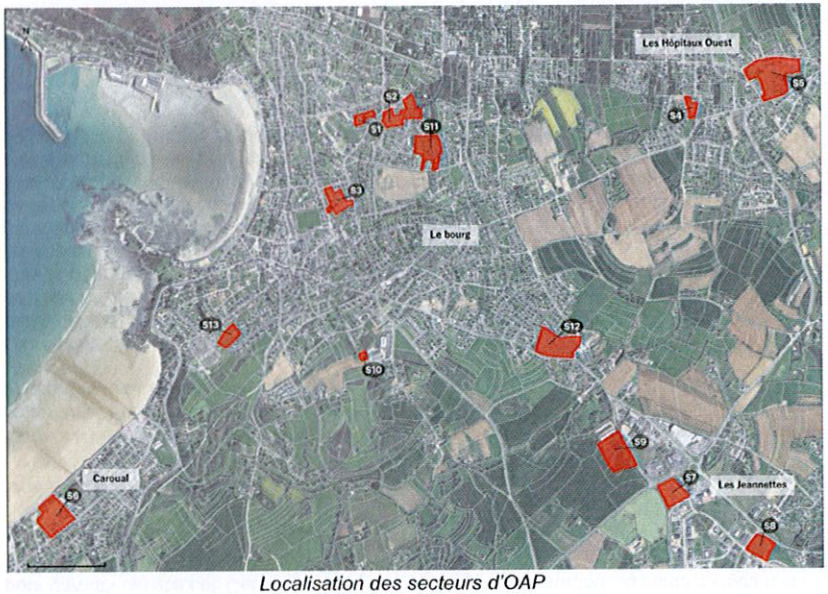
La production de logements en densification et renouvellement urbain, mais aussi des densités plus fortes dans les zones à urbanisées, permettent de mettre sur le marché des logements situés au plus près des équipements, commerces et services. Cette organisation permet d'induire une diminution des déplacements motorisés et ainsi de réduire les consommations énergétiques. La production de bâtiments économes en énergie (habitat et tertiaire) à travers les nouvelles opérations, et le fait de garantir des conditions favorables à l'isolation thermique du parc bâti existant auront des effets positifs sur la consommation d'énergie.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

IV. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR CES ZONES

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement d'Erquy qui bénéficient d'une OAP.

Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini une dizaine de secteurs de développement sur le territoire communal, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement.



Localisation des secteurs d'OAP

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

A. Rappel de la programmation des OAP de secteur

1. Programmation en matière d'habitat

Secteur d'OAP	Typologie d'urbanisation	Consommation ENAF / Artificialisation	Surface du périmètre OAP	Densité urbaine minimale (logements)	Nombre de logements minimum attendus	Part minimale de logements sociaux	Nombre minimum de logements sociaux
S1 : Les Plages Sauvages ouest	Densification	Artificialisation	0,32 ha	30 log / ha	10	30 %	3
S2 : Les Plages Sauvages est	Densification	Non	1,16 ha	35 log / ha	41	30 %	14
S3 : L'Armor	Densification	Artificialisation partielle 0,24 ha	0,78 ha	30 log / ha	23	30 %	10
S4 : Les Bruyères	Densification	Artificialisation	0,32 ha	30 log / ha	10	40 %	4
S5 : Les Hôpitaux Centre	Renouvellement et densification	Non	2,88 ha	30 log / ha	86	50 %	43
Sous-total OAP sectorielles hors en cours			**5,46 ha**	**32 log / ha**	**170**		**74**
S11 (en cours) : Le Clos Neuf	Densification	ENAF	1,29 ha	17,5 log / ha	21	-	6
S12 (en cours) : Bellevent	Extension	ENAF	1,77 ha	22,5 log / ha	38	-	6
S13 (en cours) : Castelnau	Densification	ENAF	0,58 ha	62 log / ha	36	-	12
Sous-total PA en cours			**3,64 ha**	**26,1 log / ha**	**95**		**24**
D1 : rue de Tu es Roc nord	Densification	Non	0,2 ha	30 log / ha	6	0 %	0
D2 : rue de Tu es Roc sud	Densification	Artificialisation	0,24 ha	42 log / ha	10	30%	3
D3 : rue des Grès Roses	Densification	Artificialisation	0,2 ha	30 log / ha	6	0 %	0
D4 : rue Saint-Jean	Densification	Non	0,21 ha	48 log / ha	10	30 %	3
D5 : rue de l'Armor	Densification	Non	0,32 ha	40 log / ha	13	30 %	4
D6 : rue de l'Horizon Bleu	Densification	Non	0,35 ha	40 log / ha	14	30 %	4
D7 : rue du Terre Gicquel	Densification	Artificialisation	0,2 ha	50 log / ha	10	30 %	3
Sous-total OAP densité			**1,72 ha**	**40,1 log / ha**	**69**		**17**
Moyenne / total			**10,82 ha**	**32,6 log / ha**	**332**	-	**115 (TT : 35%)**

2. Programmation en matière d'hébergement

Secteur	Typologie d'urbanisation	Consommation ENAF / Artificialisation	Surface du périmètre OAP	Surface réellement urbanisable
S6 : Colonie St-Brieuc	Renouvellement	Non	1,8 ha	0,67 ha
Total			**1,8 ha**	**0,67 ha**

3. Programmation en matière d'activités économiques

Secteur	Typologie d'urbanisation	Consommation ENAF / Artificialisation	Surface du périmètre OAP
S7 : Poteau Bleu	Densification	Artificialisation	1,03 ha
S8 : La Petite ville Es Mares	Densification	Artificialisation	0,91 ha
S9 : Les Chênais	Extension	ENAF	1,98 ha
Total			**3,92 ha**

4. Programmation en matière d'équipements d'intérêt collectif

Secteur	Typologie d'urbanisation	Consommation ENAF / Artificialisation	Surface du périmètre OAP
S10 : Centre technique municipal	Densification	Artificialisation partielle (0,1 ha)	0,1 ha
Total			**0,1 ha**

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

B. S1 : Les Plages Sauvages Ouest

1. Situation et diagnostic du site

Thématique	Eléments de diagnostic
Localisation géographique et accessibilité	Ce secteur S1 se trouve au nord de la zone agglomérée. Plus précisément, il se situe au sein d'un tissu pavillonnaire, et constitue une « dent creuse » urbaine de 0,32 ha. Il est délimité • Au Sud, par la rue des Plages Sauvages, des maisons de villes et leurs fonds de jardins, ainsi que des dépendances (abris de jardin, remises) ; • A l'Est, par une haie et de l'habitat individuel ; • A l'Ouest, par la rue des Mouettes et de l'habitat mitoyen ou groupé ; • Au Nord, par des haies et des fonds de jardins privatifs, ainsi qu'une amorce de voirie.
Occupation des sols Milieu naturel Zones humides	Il s'agit d'une prairie mésophile à l'abandon, présentant une végétation rudérale au Nord, plus enherbée au Sud. Aucune espèce hygrophile ne permet de délimiter une zone humide. Les sondages ont été réalisés à la tarière à main. Dans le profil de sol, aucune trace d'hydromorphie n'a été observés. Il n'y a aucune zone humide recensé lors de cet inventaire.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le 05 JAN. 2026
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

2. Eléments de projet

OAP à dominante habitat et mixte	
Zonage au PLU : **1AUO(s)**	Surface : **0,32 ha**
Nombre de logements minimum attendus : **10 logements**	
Densité brute minimale attendue : **30 logements / ha**	
Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux attendus : **30%**	

1. Programmation urbaine

L'aménagement du secteur privilégiera un habitat diversifié, intégrant un petit collectif et des maisons individuelles, afin d'assurer une transition harmonieuse avec le tissu bâti environnant et de respecter l'échelle architecturale du quartier.

2. Paysage et constructibilité

L'intégration des nouvelles constructions en limite de site sera recherchée, en préservant des continuités paysagères adaptées pour assurer une transition douce avec l'environnement existant. Les arbres existants seront conservés et des plantations complémentaires pourront être mises en place pour renforcer la qualité du cadre de vie.

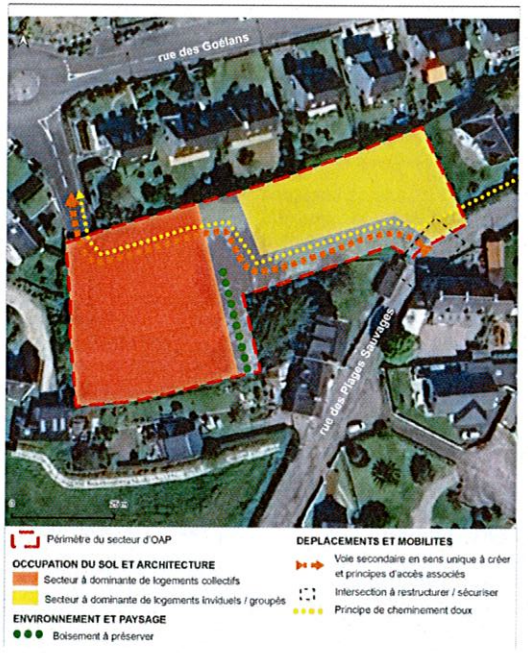
La gestion des eaux pluviales à la source sera privilégiée, en favorisant l'infiltration naturelle à l'échelle des parcelles. Des dispositifs comme des noues paysagères ou des revêtements drainants seront, autant que faire se peut, intégrés pour limiter l'imperméabilisation et gérer efficacement le ruissellement.

Les arbres existants devront être conservés, ou qualitativement remplacés, et, le cas échéant, complétés par des essences locales, en vue de renforcer la qualité du cadre de vie.

3. Accès et mobilités

Une voirie en sens unique pourra être aménagée, entrant depuis la rue des Plages Sauvages et reliant le giratoire de la rue des Goélands. Cette voie longerait le nord des logements collectifs et serait accompagnée d'un cheminement doux, assurant une circulation sécurisée pour les piétons et les cyclistes.

L'intervention sur l'intersection avec la rue des Plages Sauvages tiendra compte de la dangerosité du virage existant. Des ajustements pourront être étudiés pour sécuriser les circulations et améliorer la visibilité des usagers.



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

3. Incidences potentielles et mesures envisagées

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Projet de densification urbaine à court terme (2026-2028) • Artificialisation sur 0,32 ha • Construction au minimum de 10 nouveaux logements dont au minimaum 3 logements sociaux	• Réduction : Densité minimum de 30 log/ha. • Réduction : diversification de l'offre en logements (individuels, petits collectifs)
Cadre de vie, Paysage	• Aménagement d'une dent creuse en complément du tissu existant	• Evitement : conservation des arbres existants • Evitement : Aucune zone humide n'a été inventoriée • Réduction : Réalisation de nouvelles plantations
Habitats naturel et biodiversité	• Urbanisation sur un secteur actuellement occupé par une prairie mésophile à l'abandon, présentant une végétation rudérale au Nord, plus enherbée au Sud, • Absence de zones humides	• Evitement : conservation des arbres existants • Evitement : Aucune zone humide n'a été inventoriée • Réduction : Réalisation de nouvelles plantations
Patrimoine bâti	• Pas d'incidences sur le patrimoine bâti	
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU (10 x 3EH = 30 EH) et de la consommation en eau potable (10 x 120 m^3 = 1200 m^3 par an)	• Réduction : La zone est localisée en secteur aggloméré. Elle sera raccordée sur les réseaux existants. • Réduction : La gestion des eaux pluviales à la source sera privilégiée, en favorisant l'infiltration naturelle à l'échelle des parcelles.
Risques, Nuisances et Déchets	• Pas de nuisances connus sur ce secteur • Imperméabilisation du site • Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : Limitation au plus juste de Imperméabilisation et gestion efficace et à la source des eaux pluviales • Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés (En comptant 2 véhicules par log : une dizaine de nouveaux logements au minimum et donc une vingtaine de véhicules attendus)	• Réduction : création d'une voirie en sens unique, entrant depuis la rue des Plages Sauvages et reliant le giratoire de la rue des Goélands. • Réduction : création d'un cheminement doux en accompagnement de la voie • Réduction : sécurisation des circulations et amélioration de la visibilité des usager au niveau de l'intersection avec la rue des Plages Sauvages
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

C.S2 : Les Plages Sauvages Est

1. Situation et diagnostic du site

Thématique	Eléments de diagnostic
Localisation géographique et accessibilité	Ce secteur S2 se trouve au Nord-Est du centre-bourg. Il s'étend sur plus de 1,25 ha. Plus précisément, il se situe au sein d'un tissu composé de maisons individuelles accolées ou pavillonnaires. Il est délimité • Au Nord, par la rue des Plages Sauvages, des maisons mitoyennes, des espaces en enrobés et des jardins entretenus ; • A l'Ouest et au Sud, par des haies, des alignements d'arbres et autres fonds de jardins privatifs ; • A l'Est, par des boisements et un habitat dispersé.
Occupation des sols Milieu naturel Zones humides	Le terrain est composé de parcelles enherbées et de fonds de terrain privés inaccessibles, du fait de la présence d'alignements d'arbres, de bosquets et de clôtures, Aucune espèce hygrophile ne permet de délimiter une zone humide. Les sondages ont été réalisés à la tarière à main. Dans le profil de sol, aucune trace d'hydromorphie n'a été observés. Il n'y a aucune zone humide recensé lors de cet inventaire.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

2. Eléments de projet

OAP à dominante habitat et mixte

Zonage au PLU : **1AUO(s)** | Surface : **1,16 ha**

Nombre de logements minimum attendus : **41 logements**

Densité brute minimale attendue : **35 logements / ha**

Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux attendus : **30%**

1. Programmation urbaine

L'aménagement du secteur s'organisera autour d'un habitat diversifié, intégrant logements collectifs, intermédiaires et individuels, afin d'assurer une transition progressive et une intégration harmonieuse avec le tissu bâti existant.

Du logement collectif pourra être implanté en accroche sur la rue des Plages Sauvages, avec une hauteur adaptée pour préserver les perspectives visuelles, notamment depuis cette les hauteurs de cette voie.

Les logements intermédiaires pourront s'implanter dans deux secteurs distincts. Au Sud-Ouest, en prolongement du tissu bâti existant de la rue René Cassin, leur implantation permettra une continuité urbaine cohérente avec les constructions avoisinantes. Au Nord, surplombant la rue des Plages Sauvages, leur intégration nécessitera une gestion soignée du relief et une architecture identitaire adaptée à leur visibilité lointaine. Ces deux implantations devront favoriser une transition douce entre les formes urbaines et assurer une insertion paysagère qualitative.

Le centre du site, plus arboré, pourra accueillir préférentiellement des logements individuels mitoyens ou groupés, offrant ainsi une transition douce entre les différents sous-secteurs.

2. Paysage et constructibilité

L'espace forestier situé au Nord-Est du site sera préservé en priorité, compte tenu de sa densité et de son rôle de continuité paysagère avec le couvert boisé adjacent.

Au centre du site, les arbres existants chercheront à être maintenus, notamment ceux qui permettent de structurer les sous-secteurs et d'assurer des transitions visuelles par des écrans paysagers et des lisières végétales.

Une gestion soignée de la covisibilité sera recherchée afin de préserver les qualités paysagères et de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.

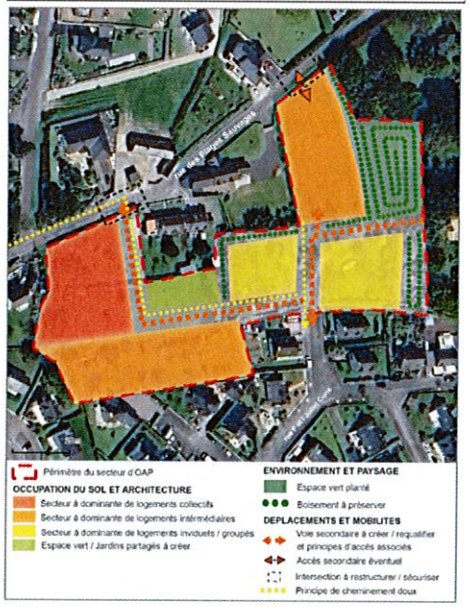
Les arbres existants devront être conservés, ou qualitativement remplacés, et, le cas échéant, complétés par des essences locales, afin de garantir la qualité du cadre de vie.

3. Accès et mobilités

La rue Alexis-Léger pourra évoluer dans la partie centrale de l'OAP, facilitant son accroche à la rue des Plages Sauvages, assurant une meilleure desserte interne du site, et permettant une meilleure insertion du bâti. La desserte de la parcelle AC 283 devra être garantie.

Pour la parcelle AC189 (habitat intermédiaire au Nord-Est) : le stationnement déporté au Sud (et éventuellement au Nord) sera privilégié afin gérer la pente et l'étroitesse du terrain.

Les cheminements piétons assureront une liaison efficace sur l'ensemble du site, renforçant la connectivité entre les sous-secteurs et favorisant les mobilités douces.



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

3. Incidences potentielles et mesures envisagées

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Projet de densification urbaine à moyen terme (2029-2031) sur une surface de 1,16 ha • Construction au minimum de 41 nouveaux logements dont au minimaum 14 logements sociaux	• Réduction : Densité minimum de 35 log/ha. • Réduction : diversification de l'offre en logements (logements collectifs, intermédiaires et individuels,)
Cadre de vie, Paysage	• Aménagement d'une dent creuse en complément du tissu existant • Transition progressive et intégration harmonieuse avec le tissu bâti existant. • Création d'un espace vert / jardins partagés	• Evitement : conservation des arbres existants et les bosquets à l'Est • Evitement : Aucune zone humide n'a été inventoriée • Réduction : Réalisation de nouvelles plantations • Réduction : hauteur adaptée des bâtiments pour préserver les perspectives visuelles
Habitats naturel et biodiversité	• Urbanisation sur un secteur actuellement occupé par des parcelles enherbées et de fonds de terrain privés inaccessibles, de par la présence d'alignements d'arbres, de bosquets et de clôtures, • Absence de zones humides • Création d'un espace vert / jardins partagés	• Evitement : conservation des arbres existants et du bosquet au nord-est • Evitement : Aucune zone humide n'a été inventoriée • Réduction : Réalisation de nouvelles plantations
Patrimoine bâti	• Pas d'incidences sur le patrimoine bâti	•
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU (41 x 3EH = 123 EH) et de la consommation en eau potable (41 x 120 m^3 = 4920 m^3 par an)	• Réduction : La zone est localisée en secteur aggloméré. Elle sera raccordée sur les réseaux existants. • Réduction : La gestion des eaux pluviales à la source sera privilégiée, en favorisant l'infiltration naturelle à l'échelle des parcelles.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Risques, Nuisances et Déchets	• Pas de nuisances connus sur ce secteur • Imperméabilisation du site • Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : Limitation au plus juste de Imperméabilisation et gestion efficace et à la source des eaux pluviales • Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés : en comptant 2 véhicules par log : une quarantaine de nouveaux logements au minimum et donc plus de 80 véhicules attendus en moyenne	• Réduction : création d'une voirie interne au quartier, connectée à rue Alexis-Léger et à la rue des Plages Sauvage., • Réduction : création d'un cheminement doux traversant le quartier et relier aux cheminements existants aux alentours
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

D.S3 : L'Armor

1. Situation et diagnostic du site

Thématique	Eléments de diagnostic
Localisation géographique et accessibilité	Ce secteur S3 se situe à proximité directe du centre-ville. Il s'étend sur plus de 0,84 ha. Plus précisément, il se situe au sein d'un tissu composé de maisons individuelles accolées ou pavillonnaires. Il est délimité • Au Nord, par la rue d'Armor. • A l'Est, à l'Ouest et au Sud, par maisons individuelles et des fonds de jardins
Occupation des sols Milieu naturel Zones humides	La parcelle nord est une zone engazonnée, marquée par la présence d'herbes de la pampa, d'iris et de buddleias. Les parcelles en partie centrale du site sont des parcelles enherbées et des fonds de terrain privés inaccessibles, de par la présence d'alignements d'arbres, de bosquets et de clôtures. Enfin, la parcelle sud est dédiée partiellement à la culture du choux, et bénéficie d'un couvert végétal en période hivernal (moutarde - colza). Des inventaires ont pu être réalisé sur les parcelles nord et sud, mais pas en partie centrale (jardins privatifs). Aucune espèce hygrophile ne permet de délimiter une zone humide. Les sondages ont été réalisés à la tarière à main. Dans le profil de sol, aucune trace d'hydromorphie n'a été observés. Il n'y a aucune zone humide recensé lors de cet inventaire sur ce secteur S3.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le 05 JAN. 2026
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

2. Eléments de projet

OAP à dominante habitat et mixte	
Zonage au PLU : **UA(s), UB**	Surface : **0,84 ha**
Nombre de logements minimum attendus : **23 logements**	
Densité brute minimale attendue : **30 logements / ha**	
Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux attendus : **30%**	

1.Programmation urbaine

Le secteur est destiné à accueillir un programme à dominante d'habitat intermédiaire, favorisant une morphologie bâtie de faible hauteur et une insertion qualitative dans son environnement.

Le bâti existant situé dans le périmètre pourra être maintenu, évoluer ou être intégré au projet.

2.Paysage et constructibilité

L'implantation des constructions recherchera une transition harmonieuse avec les habitations voisines, notamment par une gestion adaptée des covisibilités, des rapports d'échelle et des interfaces avec les limites séparatives, afin de préserver le confort et l'intimité du voisinage.

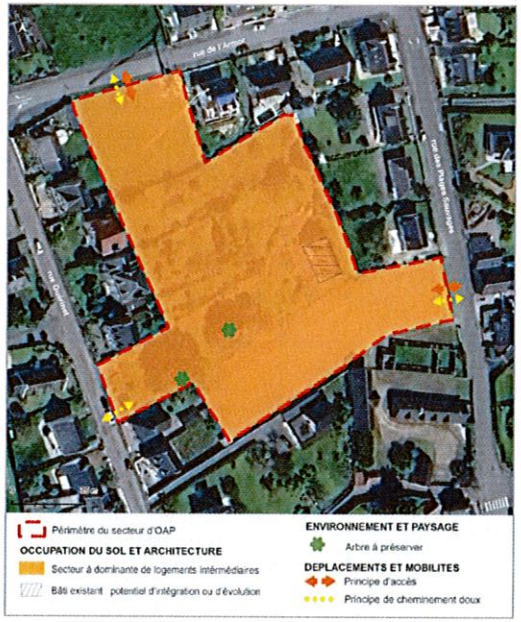
L'ensemble bâti s'inscrira dans une démarche éco-responsable : gestion des eaux pluviales, perméabilisation des sols, végétation refuge, biodiversité, clôtures champêtres favorables au passage de la petite faune, absence d'éclairage nocturne.

Les deux arbres remarquables seront à préserver. Les autres arbres existants devront être conservés, ou qualitativement remplacés, et, le cas échéant, complétés par des essences locales, en vue de renforcer la qualité du cadre de vie.

3.Accès et mobilités

Les accès automobiles pourront être organisés en connexion avec la rue de l'Armor et la rue des Plages Sauvages, assurant une desserte lisible du secteur.

Les mobilités douces seront favorisées par des liaisons piétonnes et cyclables en accroche avec la rue de Guérinet, la rue de l'Armor et la rue des Plages Sauvages, afin de renforcer la perméabilité du site et son intégration dans le quartier.



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

3. Incidences potentielles et mesures envisagées

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Projet de densification urbaine à moyen terme (2029-2031) sur une surface de 0,84 ha dont une artificalisation partielle sur 0,24 ha. • Construction au minimum de 23 nouveaux logements dont au minimaum 10 logements sociaux	• Réduction : Densité minimum de 30 log/ha. • Réduction : Habitat intermédiaire
Cadre de vie, Paysage	• Aménagement d'une dent creuse en complément du tissu existant. • Transition progressive et intégration harmonieuse avec le tissu bâti existant.	• Evitement : conservation au maximum des arbres existants dont 2 arbres remarquables identifiés • Evitement : Aucune zone humide n'a été inventoriée • Réduction : Démarche éco responsable qui se traduit par une forte présence du végétal et une réduction d'impact pour la biodiversité • Réduction : Morphologie bâtie de faible hauteur, adaptée pour préserver les perspectives visuelles et une meilleure insertion paysagère •
Habitats naturel et biodiversité	• Urbanisation sur un secteur actuellement occupé par des parcelles enherbées et de fonds de terrain privés inaccessibles, de par la présence d'alignements d'arbres, de bosquets et de clôtures, • Projet qui se veut éco responsable • Absence de zones humides	• Evitement : conservation au maximum des arbres existants dont 2 arbres remarquables identifiés • Evitement : Aucune zone humide n'a été inventoriée • Réduction : Démarche éco responsable qui se traduit par une forte présence du végétal et une réduction d'impact pour la biodiversité (passafe faune au niveau des clotures, végétation dense et refuge pour la biodiversité, perméabilisation des sols, …)
Patrimoine bâti	• Pas d'incidences sur le patrimoine bâti	

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Risques, Nuisances et Déchets	• Pas de nuisances connus sur ce secteur • Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : Limitation au plus juste de Imperméabilisation et gestion efficace et à la source des eaux pluviales • Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU (23 x 3EH = 69 EH) et de la consommation en eau potable (23 x 120 m^3 = 2760 m^3 par an)	• Réduction : La zone est localisée en secteur aggloméré. Elle sera raccordée sur les réseaux existants. • Réduction : Gestion des eaux pluviales et perméabilisation au maximum des sols
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés : en comptant 2 véhicules par log : une vingtaine de nouveaux logements au minimum et donc plus de 40 véhicules attendus en moyenne	• Réduction : double accès et connexion avec la rue de l'Armor et la rue des Plages Sauvages, assurant une desserte lisible du secteur. • Réduction : création d'un cheminement doux (piétons, cycles) traversant le quartier et relier avec la rue de Guérinet, la rue de l'Armor et la rue des Plages Sauvages
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

E. S4 : Les Bruyères

1. Situation et diagnostic du site

Thématique	Eléments de diagnostic
Localisation géographique et accessibilité	Ce secteur S4, d'une superficie de 0,32 ha, se situe au niveau du quartier du Moulin, à l'Est de la zone agglomérée, au sein d'un secteur d'habitat dispersé de faible densité urbaine. Il est délimité • Au Sud, par une maison d'habitation et ses dépendances, à l'état dégradé ; • A l'Est, par la rue des Bruyères, et son fossé de voirie ; • A l'Ouest, par la rue du Grand Lejon, voie d'accès de quelques habitations ; • Au Nord, par le Chemin du Bas de la Garenne et une haie de thuyas la séparant d'une maison individuelle
Occupation des sols Milieu naturel Zones humides	La parcelle est enherbée et laissée à l'abandon. Des inventaires ont pu être réalisé mais aucune espèce hygrophile ne permet de délimiter une zone humide. Des sondages à la tarière ont donc été nécessaires pour confirmer le diagnostic floristique. Les sondages ont été réalisés à la tarière à main. Dans le profil de sol, aucune trace d'hydromorphie n'a été observés. Il n'y a aucune zone humide recensé lors de cet inventaire sur ce secteur 4.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

2. Eléments de projet

OAP à dominante habitat et mixte

Zonage au PLU : **UO** | Surface : **0,32 ha**

Nombre de logements minimum attendus : **10 logements**

Densité brute minimale attendue : **30 logements / ha**

Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux attendus : **40 %**

1.Programmation urbaine

L'opération s'inscrit dans une logique de densification maîtrisée au sein d'un tissu pavillonnaire existant. L'objectif est de structurer un programme résidentiel mixte, articulant logements intermédiaires et individuels afin d'assurer une transition urbaine qualitative entre les gabarits bâtis environnants et les futurs développements. L'organisation spatiale repose sur une trame de circulations douces nord–Sud, assurant la perméabilité du site et favorisant les modes actifs.

En accroche sur le chemin du Bas de la Garenne, le secteur accueille prioritairement des constructions de type habitat individuel (environ deux logements), assurant une transition de gabarit avec les constructions voisines. Sur la partie Sud du périmètre, la programmation développe une dominante de logements intermédiaires, permettant d'optimiser la densité et de structurer un front bâti cohérent.

La maison existante peut être maintenue, reconfigurée, ou démolie afin de s'inscrire pleinement dans la composition urbaine d'ensemble.

2.Paysage et constructibilité

L'ensemble bâti s'inscrira dans une démarche éco-responsable : gestion des eaux pluviales, perméabilisation des sols, végétation refuge, biodiversité, clôtures champêtres favorables au passage de la petite faune, absence d'éclairage nocturne.

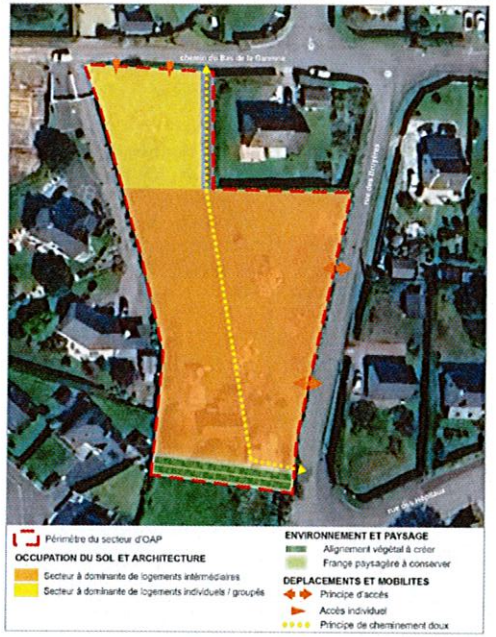
L'intégration paysagère accompagne l'urbanisation en maintenant des espaces de transition. Un alignement végétal à Sud assure une transition paysagère efficace avec la zone agricole.

Les arbres existants devront être conservés, ou qualitativement remplacés, et, le cas échéant, complétés par des essences locales, en vue de renforcer la qualité du cadre de vie.

3.Accès et mobilités

Les accès principaux seront organisés depuis la rue des Bruyères, permettant une desserte mutualisée du secteur. Des accès ponctuels individuels pourront être envisagés depuis le chemin du Bas de la Garenne, sous réserve de garantir la sécurité et la lisibilité des circulations.

Un cheminement doux structurant, orienté nord–Sud, assurera la continuité piétonne entre le chemin du Bas de la Garenne et l'intersection de la rue des Hôpitaux, favorisant les mobilités actives et la perméabilité du site.



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

3. Incidences potentielles et mesures envisagées

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Projet de densification urbaine à court terme (2026-2028) • Artificialisation sur une surface de 0,32 ha • Construction au minimum de 10 nouveaux logements dont au minimaum 4 logements sociaux	• Réduction : Densité minimum de 30 log/ha. • Réduction : diversification de l'offre en logements (logements intermédiaires et individuels,)
Cadre de vie, Paysage	• Aménagement d'une dent creuse en complément du tissu existant. • Transition progressive et intégration harmonieuse avec le tissu bâti existant.	• Evitement : Aucune zone humide n'a été inventoriée • Réduction : Aménagement végétal à créer en frange sud pour assurer une transition paysagère efficace avec la zone agricole. • Réduction : Morphologie bâtie de faible hauteur, adaptée pour préserver les perspectives visuelles et une meilleure insertion paysagère
Habitats naturel et biodiversité	• Urbanisation sur un secteur actuellement occupé par des parcelles enherbées • Absence de zones humides	• Evitement : Aucune zone humide n'a été inventoriée • Réduction : Aménagement végétal à créer en frange sud pour assurer une transition paysagère efficace avec la zone agricole. • Réduction : Réalisation de nouvelles plantations
Patrimoine bâti	• Pas d'incidences sur le patrimoine bâti	
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU (10 x 3EH = 30 EH) et de la consommation en eau potable (10 x 120 m^3 = 1200 m^3 par an)	• Réduction : La zone est localisée en secteur aggloméré. Elle sera raccordée sur les réseaux existants. Réduction : Gestion des eaux pluviales et perméabilisation au maximum des sols

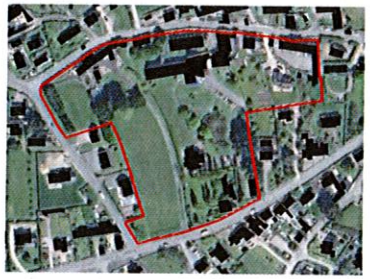
Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Risques, Nuisances et Déchets	• Pas de nuisances connus sur ce secteur • Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : Limitation au plus juste de Imperméabilisation et gestion efficace et à la source des eaux pluviales • Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés : en comptant 2 véhicules par log : une dizaine de nouveaux logements au minimum et donc plus de 20 véhicules attendus en moyenne	• Réduction : création de plusieurs accès organisés depuis la rue des Bruyères, mais aussi depuis le chemin du Bas de la Garenne, • Réduction : Un cheminement doux structurant, orienté nord–Sud, assurera la continuité piétonne entre le chemin du Bas de la Garenne et l'intersection de la rue des Hôpitaux, favorisant les mobilités actives et la perméabilité du site.
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

F. S5 : Les Hôpitaux Centre

1. Situation et diagnostic du site

Thématique	Eléments de diagnostic
Localisation géographique et accessibilité	Ce secteur S5, d'une superficie de 2,88 ha, se situe entre « Les Moulins » et « Les Hôpitaux », au Nord-Est d'Erquy. Il est délimité • Au Sud, par la rue Saint-Michel ; • A l'Ouest, par la rue des Landettes et des arrières de lots ; • Au Nord, par une maison d'habitation appartenant à la même unité foncière que le secteur d'étude ; • A l'Est, par un EHPAD. 
Occupation des sols Milieu naturel Zones humides	Le site est déjà en partie urbanisé. Les secteurs encore non urbanisés sont essentiellement des zones engazonnées. Des inventaires ont pu être réalisé mais aucune espèce hygrophile ne permet de délimiter une zone humide. Des sondages à la tarière ont donc été nécessaires pour confirmer le diagnostic floristique. Les sondages ont été réalisés à la tarière à main. Dans le profil de sol, aucune trace d'hydromorphie n'a été observés. Il n'y a aucune zone humide recensé lors de cet inventaire sur ce secteur 5.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

2. Eléments de projet

OAP à dominante habitat et mixte	
Zonage au PLU : **UO, UO(s)**	Surface : **2,88 ha**
Nombre de logements minimum attendus : **86 logements**	
Densité brute minimale attendue : **30 logements / ha**	
Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux attendus : **50%**	

1.Programmation urbaine

L'aménagement du secteur de la Maison de Retraite des Hôpitaux s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain à dominante d'habitat, en privilégiant la requalification du bâti existant. La réhabilitation des bâtiments de la maison de retraite sera encouragée, permettant une adaptation aux nouveaux usages tout en préservant l'identité architecturale du site.

En proximité des deux maisons individuelles au Nord-Est, des logements intermédiaires assureront une transition harmonieuse avec le bâti environnant. Sur l'ensemble du site, hors bâtiments conservés, des petits collectifs seront privilégiés, favorisant une densification modérée et une orientation Sud pour optimiser l'apport de lumière naturelle. Un front bâti sur la rue Saint-Michel renforcera la continuité urbaine, où une mixité fonctionnelle avec des rez-de-chaussée commerciaux pourra être envisagée.

2.Paysage et constructibilité

Afin de maintenir la qualité du site et dans une logique de valorisation des espaces naturels, il sera visé une préservation des espaces boisés existants. Des jardins partagés pourront compléter ces espaces pour améliorer le cadre de vie des habitants. Des alignements végétaux implantés à la jonction entre les logements collectifs et l'habitat existant, favoriseront une transition douce et une intégration paysagère cohérente. L'aménagement visera à l'utilisation d'une palette végétale locale pour maintenir l'identité du site et favorisera la biodiversité, notamment via des clôtures champêtres facilitant le passage du petit faune.

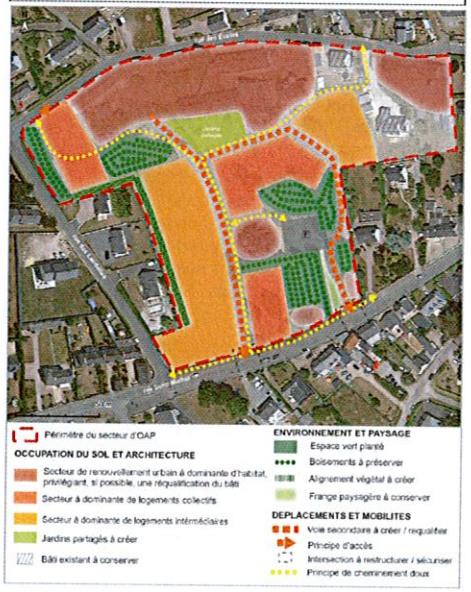
Les arbres existants devront être conservés, ou qualitativement remplacés, et, le cas échéant, complétés par des essences locales, en vue de renforcer la qualité du cadre de vie.

3.Accès et mobilités

La conservation, dans la mesure du possible, des voiries existantes pourra favoriser une réutilisation des circulations internes, limitant ainsi la création de nouvelles emprises et facilitant l'intégration du projet dans le tissu urbain existant. Les accès sur la rue Saint-Michel seront maintenus, tandis que des ouvertures sur la rue des Écoles pourront être étudiées afin d'optimiser la desserte du site et d'améliorer les connexions avec le réseau viaire environnant.

Un maillage de cheminements doux sera recherché pour assurer une liaison fluide entre les différents secteurs du site et les quartiers voisins, en favorisant une accessibilité sécurisée aux logements et aux équipements.

Un stationnement au sud de la rue Saint-Michel pourra être aménagé pour accompagner l'activité commerciale. Son implantation visera à limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant des solutions paysagères adaptées.



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

3. Incidences potentielles et mesures envisagées

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Projet de renouvellement et densification urbaine à long terme (2032-2036) qui s'étend sur 2,88 ha • Construction au minimum de 86 nouveaux logements dont au minimaum 43 logements sociaux	• Réduction : Densité minimum de 30 log/ha. • Réduction : diversification de l'offre en logements (logements intermédiaires et petits collectifs,)
Cadre de vie, Paysage	• Aménagement d'une dent creuse en complément du tissu existant. • requalification du bâti principalement en partie nord • Transition progressive et intégration harmonieuse avec le tissu bâti existant. • Préservation des espaces boisés existants. • Création de jardins partagés	• Evitement : les bosquets et arbres existants seront préservés • Réduction : Aménagement végétal à créer en frange ouest pour assurer une transition paysagère efficace les logements environnants • Réduction : Morphologie bâtie de faible hauteur, adaptée pour préserver les perspectives visuelles et une meilleure insertion paysagère
Habitats naturel et biodiversité	• Urbanisation sur un secteur partiellement déjà urbanisé. Les secteurs encore non urbanisés sont essentiellement des zones engazonnées. • Création de jardins partagés • Absence de zones humides	• Evitement : Aucune zone humide n'a été inventoriée • Evitement : les bosquets et arbres existants serontpréservés • Réduction : Aménagement végétal à créer en frange ouest pour assurer une transition paysagère efficace les logements environnants • Réduction : Réalisation de nouvelles plantations
Patrimoine bâti	• Pas d'incidences sur le patrimoine bâti	
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU (86 x 3EH = 258 EH) et de la consommation en eau potable (86 x 120 m^3 = 10 320 m^3 par an)	• Réduction : La zone est localisée en secteur aggloméré. Elle sera raccordée sur les réseaux existants. Réduction : Gestion des eaux pluviales et perméabilisation au maximum des sols

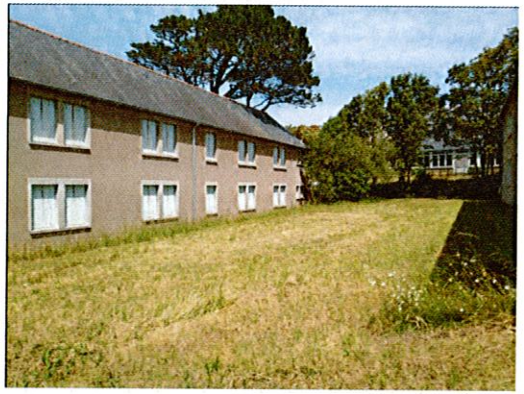
Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Risques, Nuisances et Déchets	• Pas de nuisances connus sur ce secteur • Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : Limitation au plus juste de Imperméabilisation et gestion efficace et à la source des eaux pluviales • Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés : en comptant 2 véhicules par log : 86 nouveaux logements au minimum et donc plus de 170 véhicules attendus en moyenne	• Réduction : conservation, dans la mesure du possible, des voiries existantes, et donc limitation de création de nouvelles emprises • Réduction : Maintien des accès existants et optimisation de la desserte du site. • Réduction : Aménagement de liaisons douces permettant une accessibilité sécurisée aux logements et aux équipements.
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

G.S6 : Colonie St-Brieuc

1. Situation et diagnostic du site

Thématique	Eléments de diagnostic
Localisation géographique et accessibilité	Ce secteur S7 est un ancien centre de vacances situé dans le quartier de Caroual ? juste derrière la plage, à l'extrémité sud de la zone agglomérée d'Erquy. Il s'étend sur 1,8 ha dont 0,7 ha urbanisables.
Occupation des sols Milieu naturel Zones humides	Le site est déjà en partie urbanisé. Les secteurs encore non urbanisés sont essentiellement des zones engazonnées. Les sols sont très sableux et ne présentent pas de traces d'hydromorphie dans les 50 premiers centimètres, ce qui correspond à des sols de classe III dans la table GEPPA. Il n'y a donc aucune zone humide recensé lors de cet inventaire sur l'ancien centre de vacances. 

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le 05 JAN. 2026
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

2. Eléments de projet

OAP à dominante hébergement, loisirs, services

Zonage au PLU : **UO(s)**	Surface : 1,8 ha dont **0,7 ha** urbanisables

1.Programmation urbaine

Les deux tiers nord-Ouest du site pourront être aménagés en parc urbain, favorisant la préservation de la végétation existante et l'intégration de cheminements doux afin de maintenir les continuités paysagères et les perspectives vers le littoral. Le tiers Sud-est s'inscrira dans une logique de requalification et de réhabilitation du bâti, avec une occupation préférentielle tournée vers l'hébergement, le sport et le paramédical, offrant ainsi des opportunités de valorisation en lien avec les enjeux de bien-être et de santé.

La villa remarquable et la salle d'activités en limite littorale s'inscriront dans une logique de maintien ou de rénovation dans le volume, permettant de préserver leur ancrage architectural et leur insertion dans le paysage.

Pour les autres bâtiments, une réhabilitation sera privilégiée. Alternativement, d'autres pistes architecturales, s'intégrant de manière fonctionnelle et paysagère, pourront être étudiées.

Pour toute construction nouvelle, l'inscription dans une cohérence architecturale et paysagère sera recherchée, en privilégiant des matériaux et des formes, et des implantations adaptées au cadre existant.

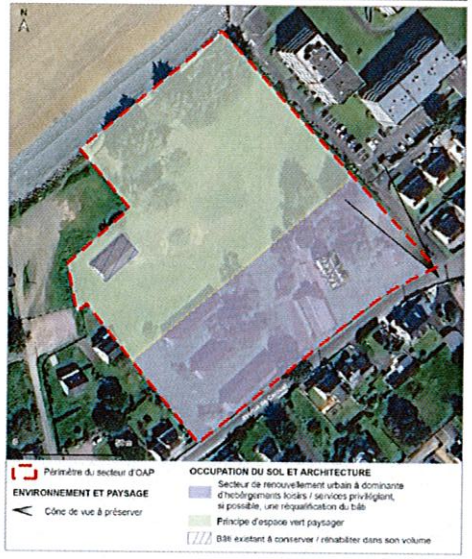
2.Paysage et constructibilité

L'aménagement du site visera à mettre en valeur les continuités paysagères et à préserver les cônes de vue, assurant une transition fluide entre espaces bâtis et naturels. Le parc urbain littoral constituera un élément structurant, favorisant l'ouverture visuelle et intégrant des cheminements doux facilitant les connexions avec les secteurs environnants. Dans l'hypothèse de la requalification des bâtiments, leur intégration s'appuiera sur une approche architecturale et paysagère soignée, garantissant une lecture cohérente des volumes.

Les arbres existants devront être conservés, ou qualitativement remplacés, et, le cas échéant, complétés par des essences locales, en vue de renforcer la qualité du cadre de vie.

3.Accès et stationnement

Les accès se réaliseront en piquage sur l'avenue de Caroual, assurant une connexion efficace avec le réseau viaire existant. L'organisation du stationnement privilégiera une intégration paysagère, en limitant l'impact des aménagements sur l'environnement et en favorisant des dispositifs de gestion des eaux pluviales et de végétalisation. Son implantation tiendra compte des perspectives paysagères et s'inscrira dans une logique d'optimisation foncière, notamment par la mutualisation des espaces de stationnement entre les différentes fonctions du site. Afin de réduire l'imperméabilisation des sols, les stationnements seront dimensionnés selon un principe de juste suffisance, garantissant une adéquation entre l'offre et les besoins réels tout en limitant l'emprise au sol.



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

3. Incidences potentielles et mesures envisagées

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Projet de requalification et rehabilitation de bâti à court terme (2026-2028) qui s'étend sur 1,8 ha dont 0,67 ha urbanisable (tiers sud-est) • Occupation préférentielle tournée vers l'hébergement, le sport et le paramédical • Aménegement d'un parc urbain sur la partie nord	• Evitement : maintien de la villa remarquable et de la salle d'activités en limite littorale • Réduction : réhabilitation de certains bâtiements • Réduction : mutualisation des espaces de stationnement, limitant leur emprise au sol
Cadre de vie, Paysage	• Projet de requalification et rehabilitation de bâti en partie sud • Aménegement d'un parc urbain sur la partie nord	• Réduction : cohérence architecturale et paysagère recherchée, • Réduction : matériaux, formes urbaines et implantations adaptés au cadre existant. • Réduction : mise en valeur des continuités paysagères et préservation des cônes de vue sur le littoral
Habitats naturel et biodiversité	• Aménegement d'un parc urbain sur la partie nord • Absence de zones humides	• Evitement : Aucune zone humide n'a été inventoriée • Evitement : les arbres existants seront préservés • Réduction : Réalisation de nouvelles plantations
Patrimoine bâti	• Maintien et rénovation de la villa remarquable et de la salle d'activités en limite littorale, permettant de préserver leur ancrage architectural et leur insertion dans le paysage.	
Gestion de l'eau	• Augmentation des rejets d'EU non quantifiable à ce jour	• Réduction : La zone est localisée en secteur aggloméré. Elle sera raccordée sur les réseaux existants. Réduction : Gestion des eaux pluviales et perméabilisation au maximum des sols

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Risques, Nuisances et Déchets	• Pas de nuisances connus sur ce secteur • Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : Limitation au plus juste de Imperméabilisation et gestion efficace et à la source des eaux pluviales • Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation faible des déplacements motorisés	• Réduction : création d'accès depuis l'avenue de Caroual • Réduction : mutualisation des espaces de stationnement, limitant leur emprise au sol
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

H.S7 : Poteau bleu

1. Situation et diagnostic du site

Thématique	Eléments de diagnostic
Localisation géographique et accessibilité	Ce secteur S7 se trouve à proximité de la ZA des Jeannette. Elle a vocation à accueillir une zone d'activité économique.
Occupation des sols Milieu naturel Zones humides	Il s'agit d'une parcelle engazonnée. Une voie de desserte a été récemment aménagée depuis la D68, pour desservir les futurs lots. Des sondages de zones humides ont été réalisés et non pas inventoriés de zones humides.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

2. Eléments de projet

OAP à dominante activités économiques artisanale / industrielle (commerce exclu)

Zonage au PLU : **UY**	Surface : **1,03 ha**

1.Programmation urbaine

L'aménagement de la zone d'activité économique cherchera à inclure des activités artisanales ou industrielles (commerce exclu) et s'inscrira dans une logique d'optimisation foncière, afin de concilier développement économique et gestion économe de l'espace. L'organisation spatiale visera à éviter une imperméabilisation excessive des sols, à améliorer l'implantation des constructions et à valoriser les espaces non bâtis.

2.Paysage et constructibilité

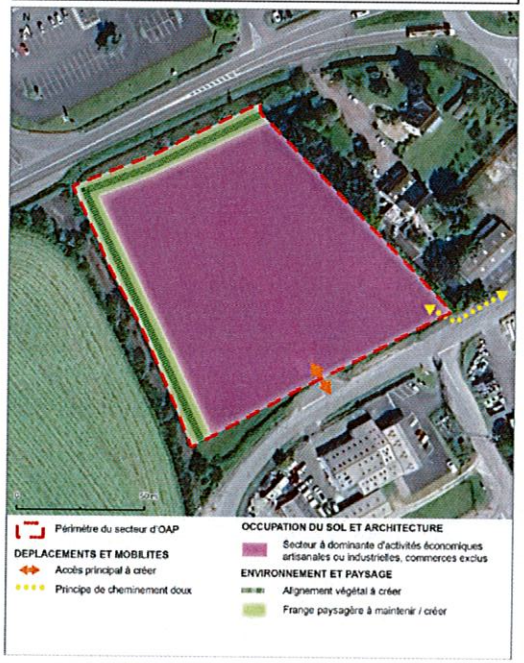
Dans une logique de limitation de l'impact sonore sur les habitations environnantes, l'implantation des activités les plus bruyantes sera privilégiée à l'Ouest du site, afin de limiter les nuisances pour les secteurs résidentiels situés à proximité.

Une qualification de l'entrée de ville sera visée le long de la D786, notamment sur les franges nord et Ouest du site, afin de limiter les co-visibilités entre la zone d'activité et la route. Un alignement végétal dense sera aménagé sur ces secteurs, formant un écran paysager structurant et favorisant une meilleure intégration du site dans son environnement.

3.Accès et mobilités

L'organisation des voiries et des accès visera à minimiser l'emprise au sol des infrastructures routières, en optimisant les tracés et en évitant la multiplication des dessertes internes. Les accès principaux seront dimensionnés pour assurer une fluidité des circulations, tout en favorisant les connexions avec le réseau viaire existant.

Les stationnements seront aménagés dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols, en intégrant des dispositifs de gestion des eaux pluviales (revêtements drainants, noues végétalisées). Une mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée afin de limiter l'emprise au sol dédiée aux véhicules tout en garantissant une offre adaptée aux besoins des activités.



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

3. Incidences potentielles et mesures envisagées

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Projet de densification à vocation d'actvités économiques à moyen terme (2029-2031) sur 1 ha • Urbanisation d'une parcelle actuellement engazonnée pour acceillir des activités artisanales et industrielles	• Réduction : logique d'optimisation foncière • Réduction : limiter au maximum l'emprise des voiries et des accès • Réduction : éviter une imperméabilisation excessive des sols
Cadre de vie, Paysage	• Projet de densification • Installation de quelques entreprises artisanales et de petits industriels • Suppression d'une zone engazonnée	• Réduction : Aménagement d'une frange paysagère au nord et à l'ouest de la zone afin de limiter les co-visibilités entre la zone d'activité et la route.
Habitats naturel et biodiversité	• Suppression d'une zone engazonnée • Absence de zones humides	• Evitement : Aucune zone humide n'a été inventoriée • Réduction : Aménagement d'une frange paysagère au nord et à l'ouest de la zone
Patrimoine bâti	• Pas d'incidences	
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Réduction : La zone sera raccordée sur les réseaux existants. Réduction : éviter une imperméabilisation excessive des sols, revêtements drainants, noues végétalisées
Risques, Nuisances et Déchets	• Installation potentielle d'actvités bruyantes (artisanaleset/ou industrielles) • Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : implantation des activités les plus bruyantes à l'Ouest du site, afin de limiter les nuisances pour les secteurs résidentiels situés à proximité. • Réduction : Limitation au plus juste de Imperméabilisation et gestion efficace et à la source des eaux pluviales • Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets...
Mobilité	• Voie d'accès déjà existantes permettant la desserte des lots • Augmentation des déplacements motorisés	• Réduction : limiter au maximum l'emprise des voiries et des accès • Réduction : mutualisation des espaces de stationnement, limitant leur emprise au sol

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

I. S8 : La Petite ville Es Marès

1. Situation et diagnostic du site

Thématique	Eléments de diagnostic
Localisation géographique et accessibilité	Ce secteur S8 se trouve au sud -est d'Erquy, au niveau de la ZA des Jeannette. Elle a vocation à accueillir une zone d'activité économique. Le site est délimité à l'Est par un petit bois et un alignement d'arbres. Le reste du secteur est délimité par le réseau viaire.
Occupation des sols Milieu naturel Zones humides	Le terrain est dominé par deux prairies de fauche séparée par une haie arbustive.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

2. Eléments de projet

OAP à dominante activités économiques artisanale / industrielle (commerce exclu)

Zonage au PLU : **1AUY**	Surface : **0,83 ha**

1.Programmation urbaine

L'aménagement de la zone d'activité économique cherchera à inclure des activités artisanales ou industrielles (commerce exclu) et s'inscrira dans une logique d'optimisation foncière, afin de concilier développement économique et gestion économe de l'espace. L'organisation spatiale visera à éviter une imperméabilisation excessive des sols, à améliorer l'implantation des constructions et à valoriser les espaces non bâtis.

2.Paysage et constructibilité

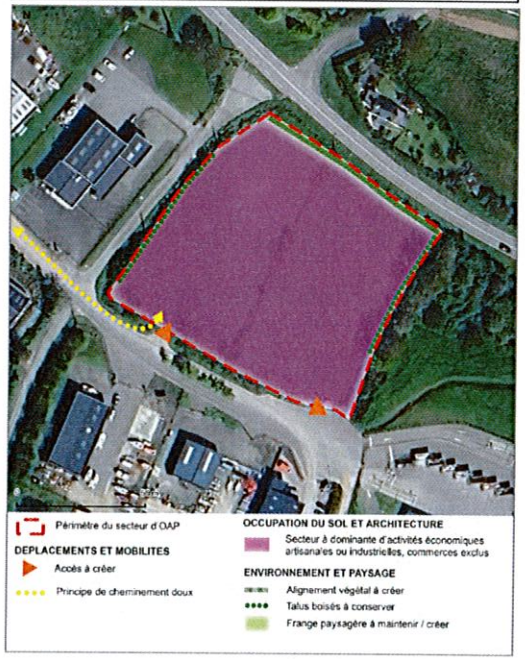
Dans une logique de limitation de l'impact sonore sur les habitations environnantes, l'implantation des activités les plus bruyantes sera privilégiée au Sud du site, afin de limiter les nuisances pour les secteurs résidentiels situés à proximité.

Une qualification de l'entrée de ville sera visée le long de la D786, notamment sur la frange nord du site, afin de limiter les co-visibilités entre la zone d'activité et la route. Un alignement végétal dense sera aménagé sur ces secteurs, formant un écran paysager structurant et favorisant une meilleure intégration du site dans son environnement.

3.Accès et mobilités

L'organisation des voiries et des accès visera à minimiser l'emprise au sol des infrastructures routières, en optimisant les tracés et en évitant la multiplication des dessertes internes. Les deux accès en accroche sur la rue de la Petite ville Es Mares au Sud seront dimensionnés pour assurer une fluidité des circulations, tout en favorisant les connexions avec le réseau viaire existant.

Les stationnements seront aménagés dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols, en intégrant des dispositifs de gestion des eaux pluviales (revêtements drainants, noues végétalisées). Une mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée afin de limiter l'emprise au sol dédiée aux véhicules tout en garantissant une offre adaptée aux besoins des activités.



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

3. Incidences potentielles et mesures envisagées

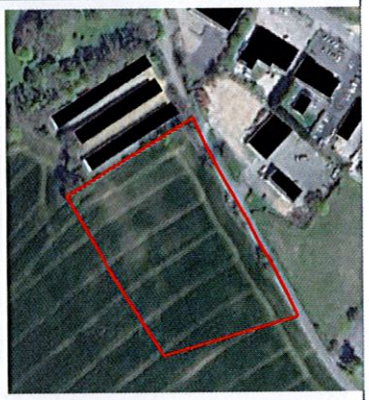
Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Projet de densification à vocation d'actvités économiques à court terme (2026-2028) sur 0,91 ha • Urbanisation d'une parcelle actuellement en prairie de fauche séparée par une haie arbustive pour acceillir des activités artisanales et industrielles	• Réduction : logique d'optimisation foncière • Réduction : limiter au maximum l'emprise des voiries et des accès • Réduction : éviter une imperméabilisation excessive des sols
Cadre de vie, Paysage	• Projet de densification • Installation de quelques entreprises artisanales et de petits industriels • Suppression de prairies et d'une haie bocagère en partie centrale	• Réduction : Aménagement d'une frange paysagère au nord de la zone afin de limiter les co-visibilités entre la zone d'activité et la route.
Habitats naturel et biodiversité	• Suppression de prairies et d'une haie bocagère en partie centrale	• Evitement : maintien des talus boisé à l'ouest et à l'est • Réduction : Aménagement d'une frange paysagère au nord de la zone afin de limiter les co-visibilités entre la zone d'activité et la route.
Patrimoine bâti	• Pas d'incidences	
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Réduction : La zone sera raccordée sur les réseaux existants. Réduction : éviter une imperméabilisation excessive des sols, revêtements drainants, noues végétalisées
Risques, Nuisances et Déchets	• Installation potentielle d'actvités bruyantes (artisanaleset/ou industrielles) • Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : implantation des activités les plus bruyantes au sud du site, afin de limiter les nuisances pour les secteurs résidentiels situés à proximité. • Réduction : Limitation au plus juste de Imperméabilisation et gestion efficace et à la source des eaux pluviales • Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés	• Réduction : création de 2 accès depuis la rue de la Petite ville Es Mares • Réduction : limiter au maximum l'emprise des voiries et des accès • Réduction : mutualisation des espaces de stationnement, limitant leur emprise au sol

J. S9 : Les Chênais

1. Situation et diagnostic du site

Thématique	Eléments de diagnostic
Localisation géographique et accessibilité	Ce secteur S9 se situe en face du magasin de l'enseigne LIDL, et du Parc d'Activités des Jeannettes, délimité par la rue des Chênaies. D'une superficie de 1,8 ha, elle a vocation à accueillir une zone d'activité économique. Ce dernier est délimité : - Au Nord, par trois bâtiments parallèles, de grande emprise, à vocation agricole et d'élevage ; - Au Sud, par la RD786 et un fossé de voirie ; - A l'Ouest, par des parcelles contiguës présentant un assolement similaire ; - A l'Est, par la rue des Chênaies, accompagnée du fossé de voirie. 

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Occupation des sols Milieu naturel Zones humides	Le terrain bénéficie exclusivement d'un couvert végétal en période hivernal. Des alignements d'arbres, plus ou moins continus, se localisent en frange Nord-Est et Nord du terrain. Aucune espèce hygrophile ne permet de délimiter une zone humide. Des sondages à la tarière ont donc été nécessaires pour confirmer le diagnostic floristique. Les sondages ont été réalisés à la tarière à main. Dans le profil de sol, aucune trace d'hydromorphie n'a été observés. Il n'y a aucune zone humide recensé lors de cet inventaire.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

2. Eléments de projet

OAP à dominante activités économiques artisanale / industrielle (commerce exclu)	
Zonage au PLU : **2AUY**	Surface : **1,8 ha**

1.Programmation urbaine

L'aménagement de la zone d'activité économique cherchera à inclure des activités artisanales ou industrielles (commerce exclu) et s'inscrira dans une logique d'optimisation foncière, afin de concilier développement économique et gestion économe de l'espace. L'organisation spatiale visera à éviter une imperméabilisation excessive des sols, à améliorer l'implantation des constructions et à valoriser les espaces non bâtis.

2.Paysage et constructibilité

L'aménagement devra tendre à une qualification qualitative des lisières ouest et sud, en lien avec l'espace agricole, par la création d'un alignement végétal structurant. Cet aménagement visera à renforcer la transition entre le tissu urbain et les espaces ouverts, tout en assurant une meilleure intégration paysagère du site. Il pourra également contribuer à une gestion optimisée des eaux pluviales et à la réduction des impacts visuels sur l'environnement agricole.

Attention : Présence d'une servitude d'utilité publique i4 sous la frange paysagère concernée. Toute implantation ou aménagement devra respecter les prescriptions techniques en vigueur et faire l'objet d'une validation auprès du gestionnaire.

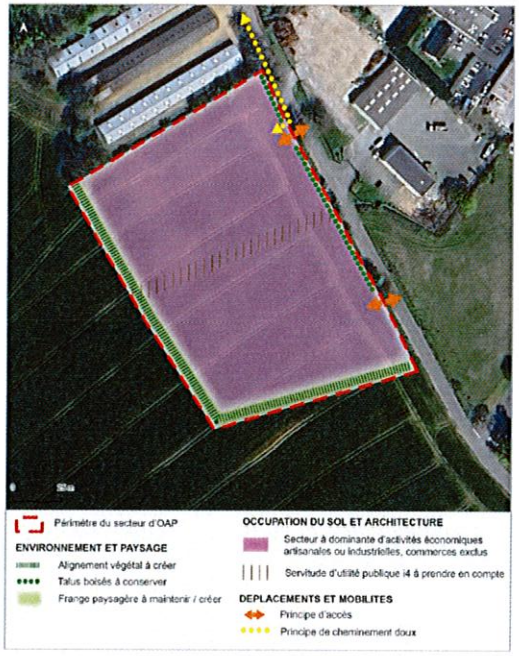
Les arbres existants devront être conservés, ou qualitativement remplacés, et, le cas échéant, complétés par des essences locales, en vue de renforcer la qualité du cadre de vie.

3.Accès et mobilités

L'organisation des accès visera à minimiser l'emprise des voiries tout en assurant une desserte adaptée. L'accès principal bidirectionnel s'accrochera à la rue des Chênais, garantissant une connexion fonctionnelle au réseau viaire existant.

Un cheminement doux en frange nord site, à l'interface avec la rue de Chênais, sera créé afin d'assurer une connexion plus large entre le bourg d'Erquy et le site.

Les stationnements seront aménagés dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols, en intégrant des dispositifs de gestion des eaux pluviales (revêtements drainants, noues végétalisées). Une mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée afin de limiter l'emprise au sol dédiée aux véhicules tout en garantissant une offre adaptée aux besoins des activités.



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

3. Incidences potentielles et mesures envisagées

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Extension urbain sur 1,8 ha à vocation d'activités économiques à long terme (2032-2036) sur 1,8 ha • Urbanisation d'une parcelle actuellement cultivée pour acceillir des activités artisanales et industrielles	• Réduction : logique d'optimisation foncière • Réduction : limiter au maximum l'emprise des voiries et des accès • Réduction : éviter une imperméabilisation excessive des sols
Cadre de vie, Paysage	• Installation de quelques entreprises artisanales et de petits industriels • Suppression d'une parcelle cultivée	• Réduction : Aménagement d'une frange paysagère à l'ouest et au sud de la zone en lien avec l'espace agricole,
Habitats naturel et biodiversité	• Suppression d'une parcelle cultivée • Absence de zones humides	• Evitement : Aucune zone humide n'a été inventoriée • Evitement : conservation et valorisation du talus existant en limite ouest • Réduction : Aménagement d'une frange paysagère à l'ouest et au sud de la zone en lien avec l'espace agricole
Patrimoine bâti	• Pas d'incidences	
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Réduction : La zone sera raccordée sur les réseaux existants. Réduction : éviter une imperméabilisation excessive des sols, revêtements drainants, noues végétalisées
Risques, Nuisances et Déchets	• Installation potentielle d'activités bruyantes (artisanaleset/ou industrielles) • Production de déchets	• Réduction : Limitation de l'imperméabilisation et gestion efficace et à la source des eaux pluviales • Réduction : Collecte et tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés	• Réduction : accès principal bidirectionnel qui s'accrochera à la rue des Chênais, garantissant une connexion fonctionnelle au réseau viaire existant. • Réduction : limiter au maximum l'emprise des voiries et des accès • Réduction : mutualisation des espaces de stationnement, limitant leur emprise au sol • Réduction : Un cheminement doux en frange nord sera créé

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

K. S10 : Centre technique municipal

1. Situation et diagnostic du site

Thématique	Eléments de diagnostic
Localisation géographique et accessibilité	Ce secteur S10 se situe au sud de la zone agglomérée. Le terrain de 0,1 ha, est une prairie. Le projet vise exclusivement l'extension du centre technique municipal

2. Eléments de projet

OAP à dominante d'équipements

Zonage au PLU : **1AUE** | Surface : **0,1 ha**

1.Programmation urbaine

Le projet d'aménagement vise exclusivement l'extension du centre technique municipal, afin d'accompagner son évolution et d'améliorer son fonctionnement opérationnel. L'extension sera implantée à l'ouest du site existant, dans une logique de continuité fonctionnelle et spatiale.

2.Paysage et constructibilité

Une frange paysagère structurante sera aménagée en limite sud, assurant la transition avec les espaces agricoles et garantissant une maîtrise qualitative de l'impact visuel de l'équipement.

3.Accès et mobilités

Les accès se réalisera depuis le site du centre technique municipal.

Périmètre du secteur d'OAP

DEPLACEMENTS ET MOBILITES

Principe d'accès

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Boisements à préserver

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

3. Incidences potentielles et mesures envisagées

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Projet de densification urbaine sur 0,1 ha à court terme (2026-2032) • Extension du centre technique municipal, afin d'accompagner son évolution et d'améliorer son fonctionnement opérationnel.	• Réduction : logique de continuité fonctionnelle et spatiale.
Cadre de vie, Paysage	• Installation d'un batimeent technique • Suppression d'une prairie	• Réduction : Aménagement d'une frange paysagère structurante en limite sud, assurant la transition avec les espaces agricoles et garantissant une maîtrise qualitative de l'impact visuel de l'équipement.
Habitats naturel et biodiversité	• Suppression d'une prairie	
Patrimoine bâti	• Pas d'incidences	
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements •	• Réduction : La zone sera raccordée sur les réseaux existants. Réduction : éviter une imperméabilisation excessive des sols, revêtements drainants, noues végétalisées
Risques, Nuisances et Déchets	• Installation potentielle d'activités bruyantes (artisanaleset/ou industrielles) • Production de déchets	• Réduction : Limitation de l'imperméabilisation et gestion efficace et à la source des eaux pluviales
Mobilité	• Les accès se réalisera depuis le site du centre technique municipal.	• Réduction : limiter au maximum l'emprise des voiries et des accès

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

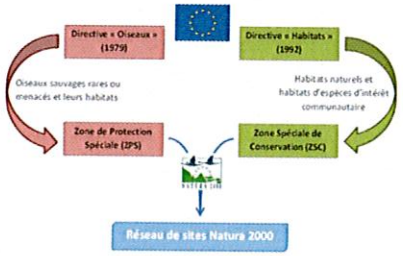
V. Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000

A. Qu'est-ce que Natura 2000 ?

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

La réglementation européenne repose essentiellement sur le Réseau Natura 2000 qui regroupe la Directive Oiseaux (du 2 avril 1979) et la Directive Habitats-Faune-Flore (du 21 mai 1992), transposées en droit français. Leur but est de préserver, maintenir ou rétablir, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt communautaire.

- La Directive « Oiseaux » (CE 79/409) désigne un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire sur le plan européen. Au niveau français, l'inventaire des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sert de base à la délimitation de sites appelés Zones de Protection Spéciale (ZPS) à l'intérieur desquels sont contenues les unités fonctionnelles écologiques nécessaires au développement harmonieux de leurs populations : les « habitats d'espèces ». Ces habitats permettent d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages menacés de disparition, vulnérables à certaines modifications de leurs habitats ou considérés comme rares.
- La Directive « Habitats » (CE 92/43) concerne le reste de la faune et de la flore. Elle repose sur une prise en compte non seulement d'espèces mais également de milieux naturels (les « habitats naturels) dont une liste figure en annexe I de la Directive. À la suite de la proposition de Site d'Importance Communautaire (pSIC) transmise par la France à l'U.E., elle conduit à l'établissement des Sites d'Importance Communautaire (SIC) qui permettent la désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC). C'est seulement par arrêté ministériel que ce SIC devient ZSC, lorsque le Document d'Objectifs (DO).



Les Directives imposent aux Etats membres la mise en place de régimes d'évaluation des incidences de toute intervention sur le milieu susceptible d'avoir un effet dommageable sur le patrimoine naturel d'intérêt européen à l'origine de la désignation de ces sites et plus globalement sur l'intégrité de ces sites.

Les documents d'urbanisme doivent ainsi faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur les sites Natura 2000 s'ils sont susceptibles de les affecter de manière significative (articles L. 414-4 et 5 puis R. 414-19 à 29 du Code de l'environnement).

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

B. Les sites Natura 2000 sur Erquy

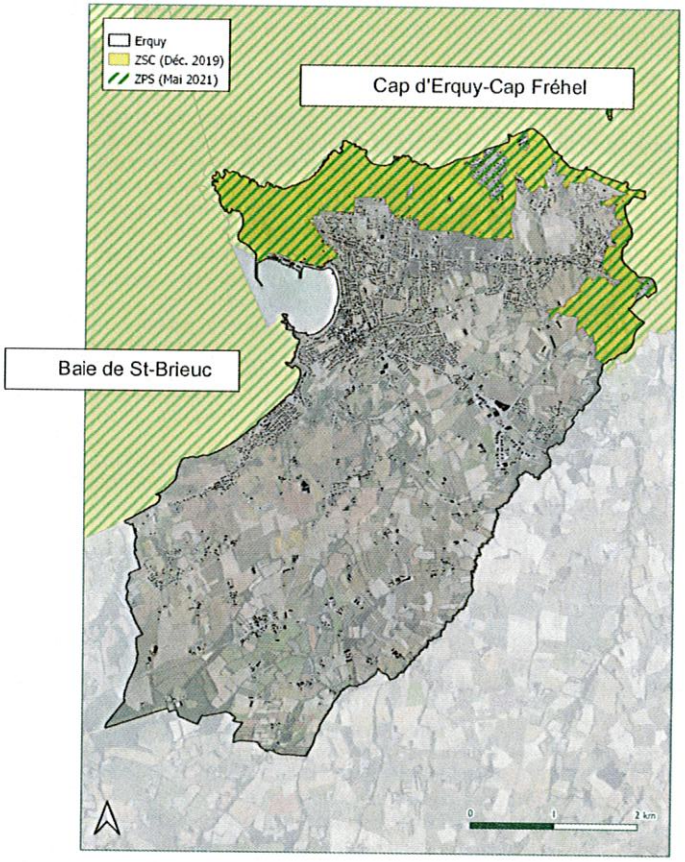
La commune comprend 4 sites Natura 2000 qui se superposent :

Zone Spécial de Conservation (Direction habitats)

- Cap d'Erquy-Cap Fréhel (FR5300011)
- Baie de Saint-Brieuc – Est (FR5300066)

Zones de Protection Spéciale (Direction. Oiseaux)

- Cap d'Erquy-Cap Fréhel (FR5310095)
- Baie de Saint-Brieuc – Est (FR5310050)



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

1. Site N2000 du Cap d'Erquy-Cap Fréhel

Vaste ensemble littoral de landes, dunes, falaises, distribuées entre les caps grèseux (grès ordovicien) d'Erquy et de Fréhel et la pointe du Fort la Latte, et îlot du grand Pourrier, abritant au large une importante colonie d'oiseaux marins.

A l'exception de la carrière de grès de Fréhel, ce site présente une exceptionnelle continuité d'habitats littoraux de toute première importance avec, en particulier, le plus vaste ensemble de landes littorales armoricain (Fréhel), des dunes perchées, un massif dunaire à flèche libre (4 sous-types de dunes fixées (pelouses dunaires d'Erquy, du Vieux Bourg, de la Fosse- habitats d'intérêt communautaire prioritaire), un marais maritime au contact de la dune (avec habitats de transition), des falaises subissant les influences maritimes (embruns) ainsi que les écoulements/suintements d'eau douce d'origine terrestre (ex : bas-marais alcalins) et/ou ombrogène où se développe l'Oseille des rochers (espèce d'intérêt communautaire à distribution exclusivement atlantique).

Ce site se trouve en limite ouest de répartition de la population de grand Dauphin côtiers centrée sur la côte ouest du Cotentin, leur présence peut être observée toute l'année.

L'extension 2008 est représentative de sédiments très grossiers : graviers, cailloutis, blocs de la Manche occidentale assimilés à des récifs au sens de la directive habitats. Elle comprend aussi des ensembles de roches, hauts-fonds, platiers mais aussi deux ensembles de sédiments plus fins de part et d'autre du Cap d'Erquy, ainsi que des bancs de maërl en état de conservation variables car en partie exploités, habitat menacé et inscrit dans la convention OSPAR.

L'hydrodynamisme important, notamment les courants de flot, est à l'origine de ces sédiments grossiers qui distinguent ce secteur de la Baie de Saint-Brieuc. Ces courants importants se concentrent en effet entre le plateau des Minquiers et la côte française. Localement, les hauts-fonds rocheux et le Cap Fréhel ont un rôle déterminants et permettent le dépôt de sédiments plus fins de part et d'autre du cap : secteurs de Sable-d'Or, de Pléherel et surtout de la baie de la Fresnaye.

Habitats Récifs : Ils sont constitués :
- des côtes et de l'estran rocheux relativement limités au secteur du Cap Fréhel au Grand Pourier. La biodiversité n'y est pas très importante en raison de la turbidité des eaux induite par les petits fleuves côtiers comme Islet dans une zone assez abritée.
- des secteurs de cailloutis et graviers qui caractérisent les fonds entre le Cap Fréhel et Les Minquiers.

Ce type de fonds abrite notamment une frayère importante pour le bar, espèce emblématique tant pour la pêche professionnelle que de loisirs. Ils constituent aussi des voies de migration connues pour les araignées.

Fonds meubles (habitats de sable et sablo-vaseux):
Les zones de maërl constituent un habitat d'un grand intérêt patrimonial. La complexité architecturale des bancs de maërl constituées par des algues rouges que sont Lithothamnion calcareum et L. coralloides offre une multiplicité de niches écologiques, favorisant la diversité biologique. Le maërl ayant besoin de lumière pour sa photosynthèse, sa profondeur est déterminée par la turbidité de l'eau. Les faciès à Maërl varient aussi suivant la direction de la houle et des courants dominants. Dans ce secteur marqué par les apports terrigènes et une dérive littorale conséquente, les bancs de Maërl sont très dépendants de la turbidité et des matières en suspension d'origine anthropique.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Par ailleurs, l'extraction de maërl au niveau de l'ilôt St-Michel a réduit ce banc et la faune et la flore associées se sont appauvries. Les herbiers de Zostères, plantes supérieures des côtes de la Manche et de l'Atlantique, jouent un rôle d'habitat très original pour de nombreuses algues et des invertébrés qui n'occupent généralement pas les substrats meubles. Ils abritent ainsi une forte diversité biologique, et jouent un rôle fonctionnel essentiel en tant que zones de reproduction, de nurseries et de nourrissage pour de nombreuses espèces. Au-delà de ces habitats emblématiques, la Baie de la Fresnaye et la côte de Sable d'Or au Cap Fréhel offrent de beaux ensembles de fonds sableux à faible profondeur qui relèvent aussi de la directive habitats.

Les populations de grand Dauphin qui sont observées au large du Cap Fréhel relèvent des populations sédentaires du golfe Normano-breton. Il en est de même pour les autres mammifères marins déjà observés au large des caps tels que les marsouins ou les phoques

2. Site N2000 de la Baie de Saint-Brieuc – Est

Le fond de la baie d'Yffiniac et de l'anse de Morieuc (estran) abrite des prés-salés atlantiques accompagnés de végétation annuelle à salicornes et de prairies pionnières à spartines (le plus vaste ensemble de marais maritimes des Côtes-d'Armor).

Les landes sèches atlantiques des sommets de falaise, les formations vivaces des plages de galets, ainsi que la dune fixée de Bon-Abri et les placages sablo-calcaires de Saint-Maurice sont quelques unes des phytocénoses remarquables de ce SIC.

Une extension et modification de périmètre en 2005 a permis d'intégrer les rives du Gouët situées en fond de l'étang du barrage de Saint-Barthélémy. Ces rives abritent en effet l'une des rares localités européennes de Coleanthus subtilis. En France, cette espèce n'est connue que dans le Massif armoricain dans les départements des Côtes d'Armor, du Morbihan, d'Ille-et-Vilaine et de Loire-Atlantique. L'ensemble de cet étang est soumis au même régime hydraulique marqué par de fortes variations de niveau entre l'été et l'hiver, pour les besoins d'alimentation en eau potable. Le maintien de ce régime est nécessaire pour assurer un bon état de conservation du Coléanthe. D'autres extensions importantes ont concerné des habitats marins (1110 et 1140), déjà classés en ZPS, et des landes et falaises littorales ou rivages de galets.

L'extension 2008 présente une continuité intéressante dans les sédiments sableux de faible profondeur avec une portion de plus en plus fine du large vers la côte et des éléments plus grossiers autour des hauts-fonds rocheux dans le secteur du Verdelet (Verdelet, plateau des Jaunes, Les comtesses, Le Rohein) et du cap d'Erquy (plateau des roches des portes d'Erquy, Grand Pourier).

Le triangle constitué par les Comtesses, le Rohain et le plateau des Jaunes à l'Est du site enferme un banc de maërl, habitat en déclin et/ou en danger de la convention OSPAR. Il est probable que des herbiers de zostères s'y développent également.

En superposition avec l'habitat 1110, la superficie de l'habitat 1160 (grandes criques et baies peu profondes) est estimée à 95.36% de la surface du site soit environ 13724 ha.

Les bancs de maërl (habitat 1110) correspondent à un habitat d'un grand intérêt patrimonial. Le faciès à maërl pur a une valeur écologique importante (Grall, 2003). La complexité architecturale des bancs de maërl offre une multiplicité de niches écologiques, favorisant la diversité biologique. Un chapelet de roches prolonge cette configuration de roches associées au maërl de part et d'autre le long de la côte de Penthièvre.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

3. Analyse des éléments du PLU pouvant avoir une incidence sur les Sites N2000

a) Incidences directes

Prise en compte de Natura 2000 dans les orientations du PADD du PLU

Les espaces marins, littoraux et rétro-littoraux de Erquy constituent une des plus grandes richesses du territoire communal. L'intérêt écologique de ces espaces, connu et reconnu depuis de nombreuses années, se traduit par de nombreux zonages réglementaires ou périmètres d'inventaires dont Natura 2000.

Le PADD rappelle l'importance de protéger et de préserver les zones Natura 2000 :

- *Déterminer les réservoirs de biodiversité, et assurer leur préservation en tant qu'espaces naturels préservés.*
- *Valoriser et protéger les grands espaces naturels littoraux qui font déjà l'objet d'une reconnaissance nationale voir internationale pour leur richesse écologique ou paysagère (site Natura 2000).*

La protection de ces espaces est donc la priorité pour la Ville, afin d'assurer la préservation de la biodiversité fréquentant ces habitats littoraux ou rétro-littoraux et le maintien d'un cadre de vie marin accessible à tous les réginéens. Les espaces naturels remarquables seront confortés dans leur vocation environnementale, paysagère et touristique. Cette prise en compte des enjeux littoraux se traduit notamment par une volonté de contenir le développement urbain dans des limites stables et clairement identifiées.

Prise en compte de Natura 2000 dans les parties réglementaires du PLU

Au sein du nouveau PLU, les zones Natura 2000 sont identifiés comme des réservoirs principaux de biodiversité et font l'objet d'une protection spécifique dans la partie règlementaire du PLU avec notamment un zonage adapté pour leur préservation.

- **« NL ».** : En application de l'article L 121-24 du Code de l'Urbanisme et conformément aux prescriptions de la loi Littoral, le zonage NL assure la protection des espaces remarquables tels que définis par l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les zones NL visent à préserver les espaces d'intérêt national, identifiés pour leur valeur artistique, historique, légendaire, scientifique ou pittoresque, et dont la conservation présente un intérêt général. Le règlement y interdit toute construction, mise à part quelques exceptions, notamment les aménagements légers prévus par le Code de l'urbanisme dans les espaces remarquables du littoral. En outre, les composantes naturelles (bois, espaces verts, zones humides, haies, ...) que comprennent ces secteurs, sont protégées par des dispositions réglementaires (EBC ou éléments protégés au titre des articles L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

- **« NL(s) »,** correspondant à la zone naturelle littorale remarquable couverte par le Site Patrimonial Remarquable (SPR). Dans ce secteur les dispositions du SPR s'appliquent prioritairement. Les bois, le bocage, les zones humides et les cours d'eau inventoriés dans ces secteurs bénéficient également d'outils de protection (EBC, L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

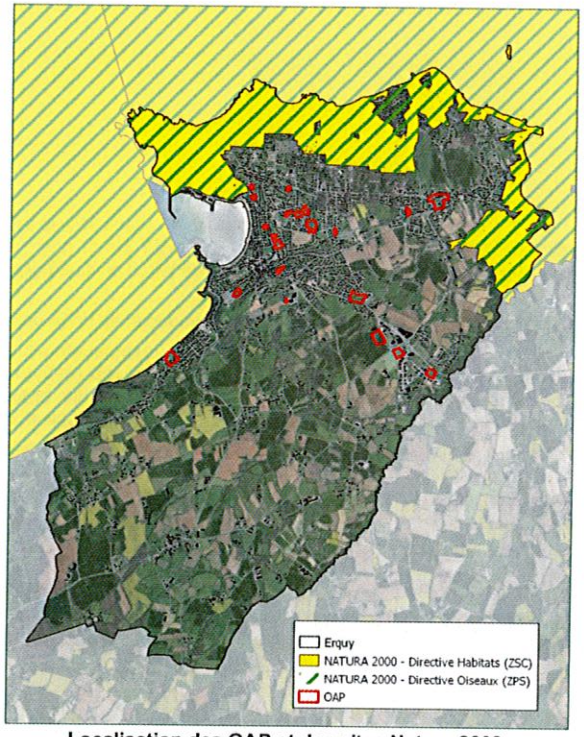
b) Incidences indirectes

Une distance par rapport aux zones à urbaniser

D'une manière générale, la proximité de futures zones à urbaniser peut-être néfaste pour la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. Or, la maîtrise de la consommation foncière et l'utilisation économe de l'espace sont des objectifs clairement affichés dans le PLU révisé. L'objectif est de maitriser la consommation foncière et d'engager un projet urbain réaliste et opérationnel. Le renouvellement urbain et la densification constituent des priorités.

Pour limiter l'étalement urbain, c'est l'ensemble du tissu urbanisé qui a été analysé et priorisé avant d'envisager des extensions. Cette méthode permet d'améliorer la lisibilité et la gestion économe de l'espace, et de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune.

Comme le montre la carte ci-dessous, les projets de développement de l'urbanisation (OAP sectorielles) se font dans ou à proximité de la zone agglomérée et en dehors des sites Natura 2000.



Localisation des OAP et des sites Natura 2000

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Une protection des composantes de la TVB nécessaires au cycle de vie des espèces d'intérêt communautaire

Les espèces d'intérêt communautaire potentiellement présentes à Erquy sont essentiellement des oiseaux et des chiroptères.

Des dispositions spécifiques complémentaires au zonage figurent au sein du PLU et permettent de préserver les habitats et les espèces patrimoniales (dont ceux identifiés et protégés par le réseau Natura 2000).

Tout d'abord, le réseau hydrographique et les zones humides recensés sur l'ensemble du territoire communal ont été identifiés sur le plan de zonage et protégés dans les parties réglementaires du PLU (L151-23 du CU). Les oiseaux fréquentent également les milieux ouverts. Les haies bocagères, ainsi que les arbres remarquables du territoire ont été repérés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager ou pour leur intérêt en faveur de la biodiversité. De même, la prise en compte et la protection des habitats et espèces protégés repose aussi sur le classement des bois en Espaces Boisés Classés (L. 113-1 du Code de l'urbanisme), interdisant là tout changement d'affection du sol.

En définitive, en plus du classement de la totalité des sites Natura 2000 en secteurs NL et NL(s), des mesures spécifiques (Espace Boisé Classé, haies et alignements d'arbres, cours d'eau, zones humides protégés au titre des articles L. 151-23 du Code de l'urbanisme) bénéficiant aux espèces d'intérêt communautaire, vont être appliquées sur l'ensemble du territoire communal et pas uniquement sur les zones Natura 2000.

Une station en capacité de traiter les effluents supplémentaires

Avec environ 400 logements supplémentaires, la station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire estimé à 1200 Eq-hab (400 log x 3 Eq-hab). La charge entrante future est estimée à 12 300 EH, soit 61,5 % de la capacité de la STEP d'Erquy. Ainsi, la STEP est en mesure de traiter les effluents futurs générés par le développement de l'urbanisation.

Augmentation des rejets d'eaux pluviales

La production de nouveaux logements et de bâtiments à vocation économique génère inévitablement une imperméabilisation des sols, et ainsi tend à augmenter les débits des eaux de ruissellement vers le milieu récepteur. En ruisselant, les eaux pluviales se chargent en polluants, notamment en hydrocarbures et en matières en suspension. L'urbanisation peut ainsi augmenter l'apport de polluants dans le milieu récepteur et donc générer des atteintes au réseau hydrographique (cours d'eau principaux ou petits affluents), aux zones humides associées et plus généralement au fonctionnement hydraulique des bassins versants (régime d'écoulement des eaux superficielles ou souterraines). Ainsi, il peut y avoir une incidence indirecte sur l'état de conservation de certains habitats et espèces d'intérêt communautaire liés aux milieux aquatiques ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000 concernés.
Le règlement du PLU impose plusieurs prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration seront à privilégier.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

c) Conclusion

Le réseau Natura 2000 n'a pas vocation à la mise sous cloche d'un territoire mais bien de rechercher la compatibilité entre enjeux socio-économiques et écologiques, pour assurer la préservation des habitats et espèces menacés.

Le PLU encourage, à travers les orientations de son PADD, la préservation et la protection de la richesse de la biodiversité et des milieux naturels. Cette préservation se traduit par une politique favorable au maintien des caractéristiques écologiques de la commune et des sites Natura 2000 :

- une localisation des secteurs de projets (OAP) en dehors des sites Natura 2000 ;
- un zonage adapté (NL et NL(s)) pour les parcelles implantées au sein des zones Natura 2000, ainsi que des dispositions spécifiques complémentaires (trame verte et bleue protégée) qui respecte les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire ;
- un maintien et un développement de la trame verte et bleue sur la commune.

Au vu de ces éléments, le projet de PLU n'aura pas d'incidences négatives notables sur les zones Natura 2000 ni sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire de ces sites

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

VI. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUES

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Plusieurs indicateurs sont proposés, et feront l'objet d'un suivi spécifique.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La commune devra réaliser un état « 0 » de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes.

La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, ou durant toute la durée du PLU.

Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP). Ils sont identifiés dans les tableaux suivants par un fond gris.

1. Indicateurs liés aux milieux naturels et à la biodiversité

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Évolution de la surface boisée	Surface boisée totale à l'échelle communale	ha	Tous les 3 ans	PLU	214,5 ha	Commune
	Superficie des boisements protégés au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme (EBC)	ha	Tous les 3 ans	PLU	210 ha	Commune
	Superficie des boisements protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU	4,5 ha	Commune
	Surface nouvellement plantée (par mesures compensatoires)	ha	Annuelle	(Futurs PC et DP)*-		Commune
	Surface nouvellement défrichée	ha	Annuelle	(Futurs PC et DP)*		Commune
Évolution du maillage bocager	Linéaire de haies bocagères sur le territoire	km	Annuelle	PLU	139 kms	Commune
	Linéaire de haies protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme	km	Annuelle	PLU	139 kms	Commune
	Linéaire de haies nouvellement plantées	ml	Annuelle	(Futurs PC)*		Commune
	Linéaire de haies nouvellement défrichées	ml	Annuelle	(Futures DP)*		Commune
Évolution du réseau hydrographique	Linéaire de cours d'eau protégés au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme	kms	Annuelle	PLU	39 kms	Commune SAGE
Évolution de la superficie en zones humides	Surface de zones humides protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU / SAGE	153 ha	Commune SAGE
	Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées	ha	Tous les 3 ans	(Futurs inventaires)		Commune

PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

2. Indicateurs liés aux espaces agricoles

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Préservation et valorisation des milieux agricoles	Surface agricole cultivée (RPG 2020)	ha	Durée du PLU	Registre Parcellaire Graphique	1221 ha en 2020	RPG Commune
	Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune	U	Durée du PLU	RGA PLU	20 exploitations en 2020	Commune

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

	Permis de construire (PC) liés à l'activité agricole Nombre (dont accordé/refusé) Emprise au sol moyenne Hauteur moyenne des constructions Nombre de logement de fonction	U ou m²	Annuelle	(Futurs PC et DP)*		Commune

PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

3. Indicateurs liés à la consommation foncière

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Consommation foncière	La surface consommée entre 2011 et 2021	ha	Durée du PLU	PLU	40 ha	Commune
	Dans les futurs permis de construire (PC) : Nombre de permis (dont accordé/refusé) Nombre de logements construits Surface parcellaire moyenne Emprise au sol construite moyenne Surface moyenne de plancher Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée Nombre moyen de place de stationnement crée	U ou m²	Annuelle	(Futurs PC et DP)*-		Commune

PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

4. Indicateurs liés à l'assainissement

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Production et traitement des eaux usées	Capacité de la STEP	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	20 000 EH	Lamballe Terre et Mer
	Charge organique maximale en entrée en 2023	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	11 100 EH	Lamballe Terre et Mer
	Permis de construire (PC) liés à l'activité agricole Nombre (dont accordé/refusé) Emprise au sol moyenne Hauteur moyenne des constructions Nombre de logement de fonction	U ou m²	Annuelle	(Futurs PC et DP)*		Commune

PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

5. Indicateurs liés aux nuisances et pollutions

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Pollutions des sols	Nombre de secteur(s) d'information(s) sur les sols	U	Durée du PLU	GEORISQUES	6 SIS	DREAL DDTM Commune
	Nombre de site(s) pollué(s) ou potentiellement pollué(s) sur la commune.	U	Durée du PLU	GEORISQUES	5 sites pollués	DREAL DDTM Commune
	Nombre d'ancien(s) site(s) industriel(s) ou activité(s) de service à moins de 500 m.	U	Durée du PLU	GEORISQUES	28 anciens sites industriels	DREAL DDTM Commune

PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le 05 JAN. 2026
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

VII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRES

A. La compatibilité du PLU

Le PLU révisé doit être compatible avec les documents supra-communaux applicables sur le territoire communal :

- le Schéma de cohérence territorial (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 7 février 2025
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lamballe Terre et Mer 2026-2031 (arrêté le 17/09/2025)
- Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne approuvé le 18 novembre 2015 ;
- Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Baie de Saint-Brieuc approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2024 ;
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 ;
- Le Plan de prévention des risques d'inondation et de submersion marine (PPRi-sm) d'Erquy et Pléneuf-Val-André.

B. Les documents à prendre en compte

Le PLU d'Erquy doit prendre en compte :

- Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Bretagne approuvé le 28 novembre 2019, et modifié en février 2024, qui englobe quatre schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :
  - Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
  - Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) ;
  - Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;
  - Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets ;
- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Lamballe Terre et Mer a été approuvé en 2025
- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) d'Erquy approuvé le 5 juillet 2016.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

C. Compatibilité du PLU révisé avec le SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 7 février 2025 ;

Les objectifs chiffrés du SCOT et les réponses apportées par le projet figurent en gras.

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
Axe I – Développement résidentiel		
I.I – Une priorité donnée au renouvellement urbain		
1. Confirmer la stratégie territoriale qui privilégie le renouvellement urbain et le développement de nouvelles formes urbaines	III.C Juguler la consommation des espaces naturels / limiter l'artificialisation des sols IV.A Développer préférentiellement la centralité IV.B Renforcer l'offre en équipements et services qui participent à l'amélioration de la qualité de vie des habitants	L'OAP Centralité promeut la requalification du tissu urbaine existant, le renouvellement urbain dans le centre, l'installation de commerces en rez-de-chaussée, et la mixité fonctionnelle. Les OAP densité fixent un nombre minimal de logements sur les parcelles supérieures à 2000m². favorisent le développement de formes urbaines plus compactes, cohérentes avec la densification, et optimisent les gisements fonciers sous-utilisés. Règlement DG article 14 « secteur de centralité - mixité fonctionnelle », encourage la mixité fonctionnelle. Règlement DG article 15 : interdiction des changements de destination des RDC commerciaux. Évolution du zonage : élargissement du zonage UB dans une logique de densification du tissu urbain existant.
2. Requalifier l'espace public qui respecte et met en valeur le patrimoine bâti et naturel	I.B Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens	Règlement graphique : Plus de 700 arbres remarquables ont été recensés et sont protégés au titre de l'article L151-19 du CU. OAP Centralité : requalification, apaisement du trafic, hiérarchisation des espaces publics. Les OAP sectorielles prévoient systématiquement des éléments végétaux et des principes de modes doux.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
3. Faire des centralités et de l'enveloppe urbain les lieux privilégiés pour la production de logements **Pour le Pôle littoral et rétro-littoral Est, le SCOT indique qu'en 2021 et 2031, 53% des logements doivent être produits en renouvellement urbain, sans consommation foncière, dans l'enveloppe urbaine. Ce pourcentage monte à 70% pour la période 2031-2041.**	IV.A Développer prioritairement la centralité	OAP centralité : densification en cœur de ville, mixité fonctionnelle **OAP de secteur - programmation en matière d'habitat : 88% des logements sont produits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.** Évolution du zonage : élargissement du zonage UB dans une logique de densification du tissu urbain existant. **La production de logements du projet, en s'effectuant intégralement en densification (hors secteur S12 Bellevent en cours) s'opère en densification et mutation des espaces bâtis, sans consommation des ENAF.**
4. Mobiliser les potentiels de renouvellement urbain	III.B Juguler la consommation des espaces agricoles, naturels, et forestiers. III.C Limiter l'artificialisation des sols IV.A Développer préférentiellement la centralité	Au surplus des projets de renouvellement urbain identifiés et déjà initiés (cf. Diagnostic territorial), les OAP sectorielles mobilisent deux secteurs stratégiques majeurs pour le renouvellement urbain : S5 et S6.
5. Réduire la dépendance aux véhicules motorisés et favoriser la centralité	IV.C Développer les mobilités alternatives	Les OAP sectorielles prévoient systématiquement des éléments végétaux et des principes de modes doux. Le règlement graphique dispose d'un réseau de chemins à conserver et à créer au titre du L 151-38 du CU. Ils participent au maillage du territoire et à la liaison entre les quartiers et les secteurs de renouvellement urbain. L'OAP S5 s'intègre au cœur des Hôpitaux, bénéficiant de commerces existants de proximité. L'OAP S6 n'a pas pour but la production de logements, mais la création d'hébergements avec services dédiés inclus.
6. Maîtriser l'urbanisation en extension	III.B Juguler la consommation des espaces agricoles, naturels, et forestiers. III.C Limiter l'artificialisation des sols IV.A Développer préférentiellement la centralité	Deux secteurs induisent de l'extension : S12 Bellevent – en cours : le PLU n'a pas la maîtrise ; S9 Les Chênais : la zone 2AU existante a été maintenu pour répondre aux enjeux économiques, mais en étant réduite à 1,8 ha. La production de logements du projet, en s'effectuant intégralement en densification (hors secteurs en cours) n'a aucune incidence sur les extensions d'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
I.II. Concilier les besoins d'hébergement et les objectifs de sobriété foncière		
1. Garantir un développement démographique équilibré **Le SCOT prévoit pour le Pôle littoral et rétrolittoral Est : 875 logements à produire entre 2021 et 2031, puis 965 entre 2031 et 2041. Soit au total 1840 logements sur 20 ans, ou par simplification, un rythme de 92 logements par an.**	II.A Assurer l'accueil de nouveaux ménages et permettre une croissance raisonnée de la population II.B Mettre en œuvre la capacité d'accueil par une production de logement adaptée	OAP de secteur – échéancier d'ouverture à l'urbanisation : permet de lisser la production de logements selon trois temporalité (court, moyen et long terme). **Avec 400 logements prévus sur 10 ans, soit 40 logements par an, Erquy « consomme » 44% de l'enveloppe de logements à produire allouée au Pôle littoral et retrolittoral Est.**
2. Favoriser le déploiement sur le territoire des logements abordables dont les logements sociaux	II.C Garantir une production de logement diversifiée, favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle, et l'occupation permanente des logements - Réserver, à minima, 35% des futurs logements produits sur la durée du PLU à destination d'une vocation locative sociale (LLS). - Favoriser la production de logements en accession aidée, en produisant à minima 5 logements communaux et 9 logements privés conventionnés (conformément au Programme Local de l'Habitat).	Le volet programmatique des OAP fixe le nombre minimum de logements sociaux à produire par secteur d'OAP. Au total, ce sont à minima 115 logements locatifs sociaux qui sont à produire, soit 35% des 332 logements attendus dans les OAP sectorielles & densité.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le 05 JAN. 2026
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
3. Respecter l'objectif de sobriété foncière en matière résidentielle pour les extensions **Le SCOT fixe une densité moyenne en extension de 27 logements / ha pour la période 2021-2031 puis de 30 logements / ha pour la période 2031-2041.** **A l'échelle du Pôle littoral et retro-littoral Est, l'objectif de consommation d'espace maximale en foncier ENAF est fixé à 12 ha pour la période 2021-2031, puis à 7 ha pour la période 2031-2041.**	III.B Juguler la consommation des espaces agricoles, naturels, et forestiers. III.C Limiter l'artificialisation des sols	Le projet n'affiche aucune consommation d'espace naturel agricole et forestier (ENAF) pour l'habitat en dehors de l'OAP S12 Bellevent en cours. *La densité affichée au PLU figure dans le tableau programmatique des OAP.* **Le projet affiche une densité brute minimale moyenne de 32,6 logements / ha sur l'ensemble de ses OAP de secteur.** **Elle s'avère donc supérieure aux prescriptions du SCOT, en plus de porter également sur les projets en densification.** **En considérant qu'Erquy bénéficie de 44% de l'enveloppe de logement au sein du Pôle littoral et rétrolittoral Est, il apparaît pertinent de conserver cette même répartition en ce qui concerne la répartition de l'objectif de consommation foncière. Ainsi avec 12 ha x 44% = 5,3 ha et 7 ha x 44% = 3,1 ha. Erquy bénéficierait de 8,4 ha de consommation ENAF entre 2021 et 2041.** **Le projet a démontré avoir dépassé ces 8,4 ha durant la période 2021-2025, et qu'en conséquence il a été construit sur un objectif de consommation ENAF nul.**
4. Héberger des travailleurs saisonniers.	II.D Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation PADD II.D : réponses à la saisonnalité.	Règlement U : diversification des formes d'hébergement admissibles.
5. Répondre aux besoins d'une démographie qui évolue	II.A Assurer l'accueil de nouveaux ménages et permettre une croissance démographique raisonnée II.B Mettre en œuvre la capacité d'accueil par une production de logement adaptée	Le projet, prévoit la production de 400 logements sur 10 ans, avec des gammes diversifiées. Les OAP et le règlement permettent de mettre en œuvre cette production.
6. Proposer une offre pour les gens du voyage	Hors champ de compétence du PLU : compétence intercommunale.	

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
Axe II – Centralités, commerces, logistique		
II.II Privilégier les centralités comme localisation préférentielle du commerce		
1. Favoriser prioritairement le commerce dans les centralités	IV.A Développer préférentiellement la centralité	OAP Centralité : maintien du linéaire commercial. Règlement DG article 15 : interdiction changement de destination des RDC commerciaux.
2. Définir les espaces de centralité	IV.A Développer préférentiellement la centralité	Règlement graphique : la centralité est y est définie à la parcelle en tenant compte de la densité, de la compacité du tissu urbain, de la présence des services et des commerces.
3. Privilégier le principe de multifonctionnalité	IV.A Développer préférentiellement la centralité	Règlement écrit DG article 14 : de nouvelles règles en faveur de la mixité fonctionnelle sont établies.
II.III Maîtriser le développement du commerce dans les Secteurs d'Implantation Périphérique		
3. Limiter le développement commercial dans les SIP déconnectés II.V Les conditions d'implantation dans les localisations préférentielles de commerces (DAAC) II.IV Organiser la logistique commerciale (DAAC)	V.A Garantir le développement des activités économiques	Règlement écrit zone UY : les destinations et sous-destination en lien avec le commerce ne sont pas admises. Seule est admise la sous-destination Artisanat de commerce et de détail, les fonctions commerciales strictement internes au fonctionnement de l'entreprise implantée (restauration d'entreprise, showroom fermé au public, services techniques internes), sans signalétique, sans réception de clientèle extérieure, et sans effet d'attractivité.
II.IV Encadrer le commerce hors localisations préférentielles		
1. Les principes généraux (« en dehors des centralités urbaines … toute implantation commerciale est interdite »)	IV.A Développer préférentiellement la centralité	Règlement écrit zones UA, UB, UD, UO : les destinations et sous-destination en lien avec le commerce ne sont admises sous conditions qu'en centralité.
2. Intégrer les points de ventes de producteurs agricoles dans une logique commerciale	V.C Pérenniser une filière agricole diversifiée *Favoriser la diversification de l'activité agricole en permettant le développement du commerce à la ferme et le circuit de vente courte.*	Règlement écrit de toutes les zones agricoles : Est admise l'implantation des locaux de vente directe de produits agricoles, sur l'exploitation, dans la limite de 70m2 de surface de vente.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
3. Encourager la mutation non commerciale des espaces de flux	Pas de traduction spécifique : absence d'espaces de flux identifiés sur le territoire communal.	
Axe III - Emplois et espaces économiques		
III.I Privilégier les activités économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes		
1. Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes	IV.A Développer préférentiellement la centralité	L'OAP Centralité promeut la requalification du tissu urbaine existant, le renouvellement urbain dans le centre, l'installation de commerces en rez-de-chaussée, et la mixité fonctionnelle. Règlement DG article 14 « secteur de centralité - mixité fonctionnelle », encourage la mixité fonctionnelle.
2. Faciliter le développement des nouveaux modes de travailler dans les centralités	IV. Renforcer l'offre en équipements et services qui participent à l'amélioration de la qualité de vie des habitants : *Favoriser le déploiement des réseaux de communication numérique sur l'ensemble du territoire communal, afin d'assurer un accès équitable aux services numériques, de soutenir l'activité et de contribuer à l'attractivité résidentielle, tout en encourageant les démarches d'inclusion numériques.*	
III.II Renforcer la lisibilité de l'offre des parcs d'activités économiques		
1. Différencier les parcs d'activités économiques	Sans objet.	
2. Limiter les parcs économiques le long des 2x2 voies	Sans objet.	
3. Identifier les parcs d'activités liés à la mer et les grands pôles d'équipements	V.A Garantir le développement des activités économiques : *Garantir les conditions permettant le maintien des activités en harmonie avec le milieu naturel (activités halieutiques, conchylicoles, …)*	Le règlement de la zone UP encadre les activités portuaires habituelles. Le règlement de la zone NP encadre les espaces naturels de transition du secteur portuaire. Le règlement de la zone Nm encadre l'usage usuel du domaine public maritime.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
III.III Exiger la sobriété foncière des parcs économiques et leur qualité d'aménagement		
1. Assurer la sobriété foncière des parcs économiques	III.B Juguler la consommation foncière des espaces agricoles, naturels, et forestiers : *Néanmoins, de l'extension est prévue aux Jeannettes.* *Les extensions d'urbanisation à vocation d'activités économiques sont conditionnées :* - *à être situées en limite de la zone d'activités des Jeannettes* - *à ne pas accueillir de nouveaux commerces* - *à ne pas dépasser 4 hectares* *Une optimisation du foncier sera recherchée.* V.A Garantir le développement des activités économiques : *Maintenir et développer les activités économiques de la zone des Jeannettes : Se conformer aux objectifs de sobriété foncière et ainsi donner la priorité au renouvellement urbain (densification et mutation des espaces bâtis).*	Pour le développement du parc d'activité économique des Jeannettes, le projet prévoit : - une densification sur deux sites (OAP 7 et 8) sur 1,94 ha (induisant de l'artificialisation post-2031). - un gisements de 0,36 ha (consommant de l'ENAF) - la réduction de la zone 2AU existante à 1,8 ha (OAP S9) gelée dans l'attente d'une procédure du PLU, consommant de l'ENAF) Toutes les OAP des Jeannettes (S7, 8, 9) inscrivent la logique d'optimisation du foncier.
2. Garantir des qualités paysagères et environnementales renforcées dans les zones d'activités économiques	V.A Garantir le développement des activités économiques : *Maintenir et développer les activités économiques de la zone des Jeannettes : Pour less opérations d'aménagement et de construction, exiger une production d'énergie renouvelable, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés, une*	Les OAP S7, 8, 9 prévoient : - Une optimisation foncière pour accueillir les activités économiques tout en limitant l'imperméabilisation des sols. - La création d'alignements végétaux structurants, la conservation des arbres, et une gestion hydraulique intégrée via noues et espaces plantés, ainsi qu'une desserte maitrisée et des stationnements mutualisés et perméables. Le règlement de la zone UY exige :

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le 05 JAN. 2026
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
	qualité et une intégration architecturale des projets.	- Un traitement architectural soigné des façades, avec matériaux durables, teintes sobres et interdiction des bardages de médiocre qualité. - Une pleine terre minimale de 20 %, avec maintien ou reconstitution d'espaces plantés. - L'intégration de dispositifs de gestion des eaux pluviales via sols perméables et aménagements végétalisés.
3. Améliorer la desserte des zones d'activités économiques	IV.C Développer les mobilités alternatives : *Promouvoir et accompagner le développement des modes de déplaceements doux… ; Développer l'interconnexion cyclable des principales localités d'Erquy (…les Jeannettes)*	Le règlement DG article 10 : identifie, à l'échelle de la commune des liaisons douces à conserver ou à créer au titre du L151-38 du CU. Au règlement graphique : les emplacements réservés 40 et 41 ont introduits dans l'optique de créer des cheminements doux au cœur de la zone des Jeannettes. Les OAP sectorielles prévoir des principes de mobilités douces pour améliorer les connexions à l'échelle des quartiers dans lesquelles elles s'implantent.
Axe IV – Offre de mobilités et infrastructures		
IV.I Coordonner urbanisation et offre de transports		
1. Valoriser les pôles gare	Sans objet.	
2. Favoriser la coordination avec les transports urbains et interurbains	Sans objet.	
3. Aménager des points d'arrêt de co-voiturage et de transports à la demande	IV.C. Développer les mobilités alternatives : *Permettre la réalisation d'un parc de stationnement relais à vocation de covoiturage et d'autopartage.*	Les emplacements réservés 15, 19, 23, 25 prévoit l'aménagement d'aires de stationnement. Il à noter que certaines d'être elles situées en zones naturelles n'ont vocation qu'à accueillir du stationnement de manière occasionnelle.
IV.II Favoriser les déplacements par les mobilités actives		
1. Favoriser les déplacements par les mobilités actives	IV.C. Développer les mobilités alternatives	OAP Centralité : Développer les mobilités douces et l'accessibilité, Structurer les mobilités et les cheminements doux Règlement DC article 2 : Accès et voirie : Desserte cycliste et piétonne : Selon la

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
		nature et l'importance du projet, des emprises dédiées à la circulation des piétons et des cyclistes pourront être exigées, afin de sécuriser les cheminements, de faciliter l'accès aux espaces et équipements publics environnants, et de renforcer la desserte du quartier ou les liaisons inter-quartiers.
IV.III Offre de stationnement		
1. Développer une politique des parcs relais	IV.C. Développer les mobilités alternatives : *Permettre la réalisation d'un parc de stationnement relais à vocation de covoiturage et d'autopartage.*	Les emplacements réservés 15, 19, 23, 25 prévoit l'aménagement d'aires de stationnement. Il à noter que certaines d'être elles situées en zones naturelles n'ont vocation qu'à accueillir du stationnement de manière occasionnelle.
2. Mutualiser l'offre de stationnement dans l'objectif de sobriété foncière	IV.C. Développer les mobilités alternatives : *Privilégier la mutualisation du stationnement, en particulier dans les nouvelles opérations d'aménagement et de requalification.*	Les OAP S6, S7, S8 et S9 intègrent des orientations en matière de mutualisation des stationnements à des fins de limitation de l'emprise au sol dévolue au stationnement.
3. Favoriser le report modal par une offre différenciée de stationnement	IV.C. Développer les mobilités alternatives : *Anticiper les besoins futurs en bornes de recharge de véhicules électriques lors des créations et requalifications des parcs de stationnements.*	Règlement DC article 1 : stationnement : Nombre minimal d'emplacements vélos et proposer des solutions de stationnement (box sécurisés, solutions de recharge pour vélos à assistance électrique).
IV.IV Projets d'infrastructures structurantes		
1. Finir l'axe de contournement Sud de Saint-Brieuc	Sans objet.	
2. Améliorer la desserte Nord du territoire de Lamballe Terre et Mer, préférentiellement par la voie de contournement	Sans objet.	
3. Déployer les bornes de recharges électriques	IV.C. Développer les mobilités alternatives : *Anticiper les besoins futurs en bornes de recharge de véhicules électriques lors des créations et requalifications des parcs de stationnements.*	

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
4. Permettre la valorisation et le développement des infrastructures ferrées	Sans objet.	
Axe V – Offre d'équipements et de tourisme		
V.I Adapter les équipements et hébergements touristiques aux besoins et aux contrainte		
1. Adapter les équipements touristiques du littoral	II.C Juguler la consommation des espaces agricoles, naturels, et forestiers *Cesser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dédiée aux usages de tourisme, de loisirs, et à l'hébergement de plein air.* II.D Maîtriser les causes et les conséquences de la *saisonnalité de l'occupation : délimiter, dans le PLU, des secteurs réservés aux résidences principales ; encadrer le développement des meublés de tourisme ; mobiliser, si la situation locale le justifie, la possibilité de fixer des quotas d'autorisation de meublés de tourisme ;*	Le règlement graphique n'augmente pas la surface des zonages allouée aux hébergements de plein air par rapport au précèdent PLU. Le règlement prévoit un encadrement renforcé de l'urbanisation dans les secteurs sensibles de la Côtière Perrine et de la Vallée Denis, afin d'assurer la maîtrise des occupations légères et de contenir les dynamiques de cabanisation incompatibles avec la vocation de ces espaces. Le règlement (DG article 20) traduit l'instauration de la servitude de résidence principale.
2. Gérer les flux saisonniers et les camping-cars		
3. Développer des itinéraires touristiques basés sur les modes actifs	IV.C Développer les mobilités alternatives	Le règlement DG article 10 : identifie, à l'échelle de la commune des liaisons douces à conserver ou à créer au titre du L151-38 du CU. Les OAP sectorielles prévoir des principes de mobilités douces pour améliorer les connexions à l'échelle des quartiers dans lesquelles elles s'implantent.
4. Diversifier l'hébergement touristique.	V.B Favoriser le développement de l'activité touristique et du commerce à l'année : *Développer une offre d'hébergement à l'année, pouvant être alternative, et favoriser la mutualisation avec les capacités hôtelières estivale.*	L'OAP S6, prévoit, en mutation d'espaces bâtis existants, une occupation préférentielle tournée vers l'hébergement, le sport et le paramédical, offrant ainsi des opportunités de valorisation en lien avec les enjeux bien être et santé.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
V.II Projets d'équipements structurants destinés aux habitants et activités		
1. Permettre l'implantation des centres techniques d'importance départementale	Sans objet.	
2. Permettre l'implantation des équipements d'intérêt collectif d'importance locale	IV.B Renforcer l'offre en équipements et services qui participent à l'amélioration de la qualité de vie des habitants *Conforter le pôle d'équipements du secteur Notre-Dame, en permettant l'installation de nouveaux équipements d'intérêt collectif*	L'OAP S10 prévoit l'extension du centre technique municipal (CTM). La zone UE, notamment sur le secteur Notre-Dame permet une densification urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif. La zone Ae, également localisée sur le secteur Notre-Dame, est un secteur lié à l'activité agricole, dans lequel est identifiée un espace pouvant être utilisé pour des interventions d'urgence par hélicoptère.
3. Respecter les objectifs de sobriété foncière dans les projets d'équipements	III.B Juguler la consommation des espaces agricoles, naturels, et forestiers. III.C Limiter l'artificialisation des sols	Les projets d'équipements n'induisent pas de consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers (ENAF).
Axe VI Agriculture		
VI.I Valoriser et garantir le rôle de l'agriculture dans le projet de territoire		
1. Préserver l'activité agricole.	V.C. Pérenniser une filière agricole diversifiée : *Limiter l'artificialisation des sols induite par l'activité agricole.* *Assurer le maintien et le développement du potentiel agricole du territoire communal.* *Soutenir les projets innovants qui favorisent l'installation de nouveaux exploitants.* *Favoriser la diversification de l'activité agricole en permettant le développement du commerce à la ferme et le circuit de vente courte.*	Le PLU révisé classe plus de 1069 ha en zones agricoles. - Le sous-secteur A correspondant à la zone agricole générale, s'étend sur 591 ha. - Le sous-secteur A(s) correspondant à la zone agricole générale couverte par le Site Patrimonial Remarquable, s'étend sur 215 ha. - Le sous-secteur AL correspondant à la zone agricole littorale, s'étend sur 158 ha - Le sous-secteur AL(s) correspondant à la zone agricole littorale couverte par le Site Patrimonial Remarquable, s'étend sur 105 ha
2. Maîtriser les conflits d'usage dans les écarts		
3. Valoriser les zones de contact avec les espaces urbains		
4. Valoriser les friches agricoles et respecter les objectifs de sobriété foncière dans les aménagements agricoles		

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le 05 JAN. 2026
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
Axe VII - Energies renouvelables		
VII.I Favoriser le développement des énergies renouvelables		
1. Encadrer l'implantation des installations de production d'énergie éolienne et solaire	I.C. Gérer durablement les ressources : *Encourager la sobriété énergétique par l'installation de dispositifs économes en énergie dans les nouvelles opérations et permettre l'évolution des logements existants pour une meilleure efficacité énergétique et viser à l'amélioration énergétique des constructions existantes.* *Favoriser le développement de l'énergie photovoltaïque en milieu urbain (ombrières photovoltaïques, dispositifs solaires en toitures, …), en cohérence, le cas échéant, avec les dispositions du SPR.*	Règlement écrit : Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés en toiture ou sur ombrière, dans la plupart des zones - à condition : - qu'ils ne présentent pas d'effet de brillance excessive visible depuis l'espace public ; - et qu'ils soient soigneusement intégrés dans le volume ou l'ordonnancement des façades ou toitures.
2. Valoriser la biomasse		Sans objet.
3. Respecter les objectifs de sobriété énergétique dans les projets d'aménagement		Règlement écrit : Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés en toiture ou sur ombrière, - dans la plupart des zones - à condition : - qu'ils ne présentent pas d'effet de brillance excessive visible depuis l'espace public ; et qu'ils soient soigneusement intégrés dans le volume ou l'ordonnancement des façades ou toitures.
4. Permettre le développement des énergies marines		Règlement écrit de la zone Nm : autorise les installations en lien avec les énergies renouvelables.
Axe VIII - Patrimoines naturels		
VIII.I S'appuyer sur la trame verte et bleue pour organiser le développement du territoire		
1. Traduire la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement	I.A. Préserver les richesses environnementales : *Prendre en compte les conséquences de la saisonnalité en matière de capacités des équipements, de capacités de la STEP*	Règlement écrit et plan de zonage : éléments de la TVB protégés au titre du L113-1 et L151-23 du CU.
2. Protéger les réservoirs de biodiversité	I.A. Préserver les richesses environnementales : *Déterminer les réservoirs de biodiversité, et assurer leur préservation en tant*	Les zones NL et NL(s) du règlement correspondent aux espaces remarquables protégés au titre du L. 121-23 du Code de l'Urbanisme. Leurs surfaces ont été augmentées par rapport au PLU en vigueur pour tenir

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
	qu'espaces naturels préservés.	compte de certains secteurs écologiquement et paysagèrement sensibiles, principalement au sein des espaces de préemption du département. Règlement écrit et plan de zonage : éléments de la TVB protégés au titre du L113-1 et L151-23 du CU. OAP TVB : Orientation 1 : Protéger les réservoirs de biodiversité et les espaces remarquables majeurs
3. Préserver les secteurs de perméabilité écologique et têtes de bassins versants	I.A. Préserver les richesses environnementales : *Eviter le fractionnement et l'isolement des espaces, et permettre la remise en état des continuités écologiques dégradées.*	Règlement écrit et plan de zonage : éléments de la TVB protégés au titre du L113-1 et L151-23 du CU. OAP TVB : Orientation 2 : Préserver des corridors écologiques pour favoriser les déplacements et protéger les connexions entre les milieux et réservoirs de biodiversité.
4. Préserver et restaurer les continuités écologiques sous pression	I.A. Préserver les richesses environnementales : *Eviter le fractionnement et l'isolement des espaces, et permettre la remise en état des continuités écologiques dégradées.*	
5. Protéger les espaces bocagers	I.A. Préserver les richesses environnementales : *Protéger les composantes de la TVB : maillage bocager des milieux agricoles*	Règlement DG article 9 : Haies identifiés au L151-23 du CU OAP TVB : Orientation 5 : Préserver les bois, le bocage et favoriser les programmes de replantation permettant d'améliorer la perméabilité écologique OAP TVB : Orientation 14 : Protéger les haies lors des travaux
6. Protéger les espaces boisés	I.A. Préserver les richesses environnementales : *Protéger les composantes de la TVB : forêts et côteaux boisés,*	Règlement DG article 8 : Espaces Boisés Classés / Espaces boisés non-classés Règlement DG article 9 : Eléments patrimoniaux identifiés au L151-23 du CU. OAP TVB : Orientation 5 : Préserver les bois, le bocage et favoriser les programmes de replantation permettant d'améliorer la perméabilité écologique
7. Protéger les espaces littoraux	I.B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens : *Valoriser et protéger les grands espaces naturels littoraux qui font déjà l'objet d'une*	Zone NL : Zone naturelle littorale remarquable : correspondant à des espaces naturels littoraux ou maritimes remarquables, bénéficiant d'une protection renforcée au titre de la loi Littoral.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
	reconnaissance nationale voir internationale pour leur richesse écologique ou paysagère (sites classés, sites inscrits, site Natura 2000).	Zone NL(s) – Zone naturelle littorale remarquable couverte par le Site Patrimonial Remarquable (SPR).
8. Protéger les cours d'eau	I.A. Préserver les richesses environnementales : *Protéger les composantes de la TVB : cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons,*	Règlement DG article 5 : zones humides et cours d'eau : Cours d'eau repérés sur le plan de zonage et protégés au titre du L151-23 du CU. Bande part et d'autre des cours d'eau. OAP TVB : Orientation 3 : Protéger et restaurer le réseau hydrographique OAP TVB : Orientation 14 : Protéger les cours d'eau lors des travaux
9. Protéger les zones humides	I.A. Préserver les richesses environnementales : *Protéger les composantes de la TVB : cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons,*	Règlement DG article 5 : zones humides et cours d'eau : zones humides repérées sur le plan de zonage et protégées au titre du L151-23 du CU. Toute occupation du sol est interdite sauf quelques exceptions. OAP TVB : Orientation 4 : Assurer la prise en compte et la préservation des zones humides dans tout aménagement urbain OAP TVB : Orientation 14 : Protéger les zones humides lors des travaux
10. Protéger et restaurer les landes, pelouses sèches et tourbières	I.B. Préserver les richesses environnementales : *Préserver les espaces naturels rétro-littoraux : avec des mesures de protection des landes, pelouses sèches, et tourbières.,*	Lors de la révision du zonage des EBC, la présence des landes, pelouses sèches, tourbières et prairies humides a été intégrée à l'analyse, afin d'éviter leur classement en EBC et de garantir la mise en œuvre de modalités d'entretien adaptées à leurs spécificités écologiques.
11. Renforcer la trame noire	I.A. Préserver les richesses environnementales : *Dans les milieux urbains, promouvoir la nature en ville (continuités bocagères, intégration des zones humides, gestion différenciée des eaux pluviales, valorisation des friches urbaines), favoriser la réintroduction d'espaces de biodiversité, et créer des îlots de fraîcheur.*	OAP TVB : Orientation 17 : Réduire la pollution lumineuse en faveur de la trame noire, tout en restant compatible avec les enjeux de sûreté de l'espace public

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
VIII.II Préserver les fonctionnalités écologiques des lisières urbaines		
1. Maintenir et restaurer les lisières boisées	I.A. Préserver les richesses environnementales : *Maintenir et restaurer les lisières boisées à l'interface entre les milieux urbains et agricoles, en particulier dans le cas de nouveaux aménagements sur ces franges.*	Règlement DG article 8 : Espaces Boisés Classés / Espaces boisés non-classés Règlement DG article 9 : Eléments patrimoniaux identifiés au L151-23 du CU. OAP TVB : Orientation 5 : Préserver les bois, le bocage et favoriser les programmes de replantation permettant d'améliorer la perméabilité écologique
2. Créer et préserver les lisières agricoles et bocagères	I.A. Préserver les richesses environnementales : *Maintenir et restaurer les lisières boisées à l'interface entre les milieux urbains et agricoles, en particulier dans le cas de nouveaux aménagements sur ces franges.*	Règlement DG article 9 : Haies identifiés au L151-23 du CU OAP TVB : Orientation 5 : Préserver les bois, le bocage et favoriser les programmes de replantation permettant d'améliorer la perméabilité écologique OAP TVB : Orientation 14 : Protéger les haies lors des travaux
3. Protéger les lisières aquatiques ou humides	I.A. Préserver les richesses environnementales : *Protéger les composantes de la TVB : cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons,*	Règlement DG article 5 : zones humides et cours d'eau : zones humides repérées sur le plan de zonage et protégées au titre du L151-23 du CU. Toute occupation du sol est interdite sauf quelques exceptions. OAP TVB : Orientation 3 : Protéger et restaurer le réseau hydrographique OAP TVB : Orientation 4 : Assurer la prise en compte et la préservation des zones humides dans tout aménagement urbain OAP TVB : Orientation 14 : Protéger les zones humides lors des travaux
VIII.III Préserver la richesse et les identités paysagères		
1. Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager des espaces urbanisés	II.B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens : *Améliorer la qualité urbaine et paysagère des espaces urbanisés.*	Les coupures d'urbanisation ont été identifiées sur le règlement graphique du PLU, conformément à l'article L.121-22 du Code de l'urbanisme. Les espaces proches du rivage (EPR) ont été également identifiées sur le règlement graphique du PLU, conformément à l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
2. Préserver les richesses paysagères	II.B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens : *Valoriser et protéger les grands espaces naturels littoraux Intégrer la loi Littoral*	Les coupures d'urbanisation ont été identifiées sur le règlement graphique du PLU, conformément à l'article L.121-22 du Code de l'urbanisme. Les espaces proches du rivage (EPR) ont été également identifiées sur le règlement graphique du PLU, conformément à l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme.
3. Veiller à l'intégration paysagère des projets d'aménagement le long des axes de transport structurant	II.B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens : *Améliorer la qualité urbaine et paysagère des espaces urbanisés.*	
Axe IX - Ressource en eau		
IX.I Protéger la ressource en eau.		
1. Contribuer à l'atteinte en matière de qualité des masses d'eau	I.C Gérer durablement les ressources : *Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestique ; Améliorer la qualité des courses d'eau et des milieux récepteurs par une bonne gestion des eaux pluviales et par la limitation de l'imperméabilisation des sols.*	Règlement DC article 3 : Desserte par les réseaux : Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite
2. Respecter les capacités épuratoires	II.D. Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation : *Prendre en compte les conséquences de la saisonnalité en matière de capacités des équipements, de capacités de la STEP*	Règlement DC article 3 : Desserte par les réseaux : Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
3. Intégrer les capacités d'approvisionnement et de gestion maîtrisée de la ressource en eau potable	II.D. Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation : *Prendre en compte les conséquences de la saisonnalité en matière de capacités des équipements de consommation d'eau potable*	Règlement DC article 3 : Desserte par les réseaux : Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
4. Préserver les captages et retenues d'eau potable	Sans objet.	
5. Mettre en place la gestion intégrée des eaux pluviales	I.C. Gérer durablement les ressources : *Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques.*	OAP TVB : Orientation 7 : limiter l'imperméabilisation et permettre l'infiltration en privilégiant les matériaux de sol perméables / Orientation 8 : Favoriser la gestion de l'eau de pluie à ciel ouvert en prévoyant des espaces dédiés : noues, fossés, caniveaux
Axe X - Risques et vulnérabilité au changement climatique		
X.I Prévenir et protéger le territoire contre les risques d'inondation et de submersion		
1. Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et de submersion	I.D. Se prémunir des risques et des nuisances : *Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondation – Submersion Marine (PPRI-SM).*	Règlement DG article 6 : Plan de prévention des risques d'inondation et de submersion mari e (PPRI-SM).
2. Anticiper l'impact de la montée du niveau de la mer et planifier le recul stratégique.	I.D. Se prémunir des risques et des nuisances : *Anticiper l'impact du changement climatique, notamment vis-à-vis des risques de submersion marine et d'érosion.*	Le règlement graphique du PLU identifie, conformément aux articles L.121-22-2 et suivants du Code de l'urbanisme, les secteurs exposés au recul du trait de côte (à l'horizon 30 ans et à l'horizon 100 ans).
X.II Intégrer les autres risques et nuisances.		
1. Prendre en compte les risques majeurs	I.D. Se prémunir des risques et des nuisances	Les risques et nuisances ont été pris en compte dans l'établissement du zonage, que ce soit en évitant les ouvertures à l'urbanisation proches élevages, ou à proximité de secteurs soumis au risque de feu de forêt.
2. Anticiper l'impact des phénomènes météorologiques extrêmes.	I.D. Se prémunir des risques et des nuisances : *Anticiper l'impact du changement climatique, notamment vis-à-vis des risques de submersion marine et d'érosion.*	Le PLU intègre en annexe le PPRI-SM. Le règlement intègre des dispositions liés à l'érosion du trait du trait de côte. Règlement écrit DG article 18.
3. Lutter contre la surchauffe urbaine	I.B Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens : *Préserver et recréer la structure végétale de la commune : les principaux boisements*	Règlement DG article 9 : Eléments patrimoniaux identifiés au L151-19 et L151-23 du CU. Règlement graphique : Au surplus des haies, talus, alignements d'arbre et boisements, ce sont – en espace

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
	feront l'objet d'une protection adaptée, et le linéaire bocager sera repéré afin de concilier sa conservation et son exploitation.	agglomérés - plus de 700 arbres remarquables qui ont été recensés et qui sont protégés au titre de l'article L151-19 du CU.
Axe XI - Matériaux de construction et réemploi		
XI.I Développer une économie circulaire des matériaux		
1. Prévoir l'évolutivité des constructions et aménagements et favoriser le réemploi des matériau	II.C Garantir une production de logement diversifiée favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle, et l'occupation permanente des logements : *Diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir…*	Le règlement écrit permet, dans la plupart des zones l'évoluvité des constructions existantes. En zones naturelles et agricoles les mises aux normes sont admises par dérogation.
2. Adapter la gestion et le traitement des déchets	II.D. Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation : *Prendre en compte les conséquences de la saisonnalité en matière de capacités des équipements, de production de déchets,*	Règlement DC article 3 : Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés. Les poubelles sont impérativement retirées de l'espace public entre 2 passages des véhicules collecteurs de déchets.
3. Préserver des gisements du sous-sol	Sans objet.	
Axe XII – Application de la Loi Littoral		
X.II Encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral		
1. Les agglomérations 2. Les villages 3. Les secteurs déjà urbanisés (SDU) 4. Les agglomérations et villages à dominante économique	III.A Organiser la maillage territorial	Règlement graphique : zonages adaptés à l'agglomération du bourg, à l'agglomération économique des Jeannettes, au village des Hôpitaux, et au Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de la ville Ory. Les autres espaces figurent en espace diffus. La délimitation des Espaces Proches du Rivage à été établie conformément à la cartographie du SCOT, puis précisés plus finement en fonction des lignes de crêtes et des vues avec la mer.
5. Limiter l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage	I.B Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens *Intégrer la loi Littoral : identifier les coupures d'urbanisation, les cônes de*	Le règlement graphique délimite avec une ligne continue et des crans précisant l'intérieur du périmètre, les espaces proches du rivage. Le règlement écrit DG article 17.1 encadre les espaces proches du rivage. Le

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
	visibilité, les espaces proches du rivage, à l'échelle communale, et mettre enœuvre l'armature territoriale (hiérarchisation agglomération / village / secteur déjà urbanisé).	règlement de certaines zones précise ensuite certaines règles plus spécifiques.
XII.2 Préserver les espaces naturels caractéristiques du littoral		
1. Interdire toute construction dans la bande des 100mètres	I.B Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens *Intégrer la loi Littoral : identifier les coupures d'urbanisation, les cônes de visibilité, les espaces proches du rivage, à l'échelle communale, et mettre enœuvre l'armature territoriale (hiérarchisation agglomération / village / secteur déjà urbanisé).*	Le règlement écrit inscrit en zones urbaines diffuses, agricoles et naturelles : « Ne sont admis sous conditions que les usages et affectations des sols suivants, sous réserve qu'ils n'ouvrent pas à une urbanisation nouvelle, qu'ils s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager, et qu'ils demeurent compatibles avec le caractère diffus, littoral et paysager de la zone : Au sein de la bande des 100 mètres : • La réhabilitation des constructions existantes et les aménagements liés à ces dernières, à l'exclusion de toute nouvelle construction, extension (dont surélévation incluse) ou annexe ; • Aucune opération de terrassement, d'imperméabilisation ou d'installation ne peut y être autorisée, sauf impératif technique ou de sécurité dûment justifié. *Et au surcroit en zones naturelles :* • Aucune opération de terrassement, d'imperméabilisation ou d'installation ne peut y être autorisée, sauf impératif technique ou de sécurité dûment justifié.»
2. Identifier et préserver les coupures d'urbanisation	III.A Organiser le maillage territorial *Créer, en complément des deux coupures d'urbanisation fixées par le SCOT, trois coupures locales supplémentaires : entre l'agglomération et le village Des Hôpitaux ; entre l'agglomération et la zone d'activités des*	Le règlement graphique identifie précisément les 5 coupures inscrites au PADD. Le règlement écrit DG article 17.2 encadre les coupures d'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le 05 JAN. 2026
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Orientations SCOT	Orientations du PADD	Traduction réglementaire & aux OAP
	Jeannettes ainsi qu'entre le secteur de la Côtière Perrine et le village des Hôpitaux.	
3. Protéger les espaces remarquables	I.A Préserver les richesses environnementales *Déterminer les réservoirs de biodiversité, et assurer leur préservation en tant qu'espaces naturels préservés.*	Les zones NL et NL(s) du règlement correspondent aux espaces remarquables protégés au titre du L. 121-23 du Code de l'Urbanisme. Leurs surfaces ont été augmentées par rapport au PLU en vigueur pour tenir compte de certains secteurs écologiquement et paysagèrement sensibiles, principalement au sein des espaces de préemption du département.

D. Compatibilité du PLU révisé avec le PLH 2026-2031 de Lamballe Terre et Mer (arrêté le 17/09/2025)

Les objectifs chiffrés du PLH et les réponses apportées par le projet figurent en gras.

Les orientations du PLH en lien direct avec le PLU	Orientations du PADD	Traduction réglementaire et aux OAP
Orientation 1 : Répondre à la demande par la production de logements neufs		
Fiche action 1.1 : Produire 2653 logements sur la durée du PLH en réponse aux trajectoires démographiques et pour assurer l'équilibre territorial. **Objectifs quantitatifs de production : 192 logements à Erquy. En moyenne cela représente 32 logements / an.**	II.A Assurer l'accueil de nouveaux ménages et permettre une croissance raisonnée de la population II.B Mettre en œuvre la capacité d'accueil par une production de logement adaptée **Afin de répondre aux besoins communaux (desserrement, accueil raisonnée de population et rotation vers l'occupation en résidence secondaire) projet prévoit la production sur 10 ans de 400 logements. En moyenne, cela représente 40 logements / an.**	Le projet anticipe la production de 400 logements répartis comme suit : - 170 logements en OAP sectorielles hors en cours - 95 logements en OAP sectorielles en cours - 69 logements anticipés pour l'ensemble des OAP densité - 68 logements anticipés pour la densification spontanée (divisions parcellaires et gisements inférieurs à 2000m²)

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Les orientations du PLH en lien direct avec le PLU	Orientations du PADD	Traduction réglementaire et aux OAP
Fiche action 1.3 : Limiter la construction de nouvelles résidences secondaires.	II.D Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation	L'instauration de la servitude de résidence principale dans le cadre de la révision générale du PLU, offre un levier fort pour répondre à cet objectif du PLH. Sont concernés par la servitude : la centralité, les secteurs d'OAP habitat & mixte, les unités foncières d'habitat supérieurs ou égal à 1000m^2.
Fiche action 1.4 : Étudier le lien à la mobilité (proximité des gares, liaisons douces, proximité des zones d'emploi, des équipements, des services...) avec l'offre de logements.	IV.A Développer préférentiellement les centralités IV.C Développer les mobilités alternatives	Les OAP sectorielles et les OAP densité sont implantées dans le tissu urbain existant, à proximité du cœur de l'agglomération et au cœur des Hôpitaux. Toutes ont intégré des principes de liaison douce et de connexion inter-quartiers. Le règlement graphique identifie des liaisons douces à créer ou à conserver au titre du L 151-38 du Code de l'Urbanisme.
Orientation 2 : Répondre à la demande par la réhabilitation, l'adaptation, la transformation du parc existant		
Fiche 2.3 : Remettre les logements vacants sur le marché et encourager le changement de destination des autres bâtis vacants.	Le diagnostic a mis en évidence un taux de vacance de 2,6%. Il s'agit d'un taux très faible, conséquence de la très forte attractivité territoriale. La problématique du logement vacant étant un non-sujet à Erquy, le PADD ne l'a pas intégrée dans ses orientations.	
Fiche 2.4 : Limiter le nombre de résidences secondaires et meublés touristique pour privilégier les résidences principales.	II.D Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation	L'instauration de la servitude de résidence principale dans le cadre de la révision générale du PLU, offre un levier fort pour répondre à cet objectif du PLH. Sont concernés par la servitude : la centralité, les secteurs d'OAP habitat & mixte, les unités foncières d'habitat supérieurs ou égal à 1000m2. En outre, le taux moyen de 30% de logements locatifs sociaux prévu dans les OAP, ainsi que la production raisonnée de logement participerons indirectement à l'atteinte de cet objectif.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Les orientations du PLH en lien direct avec le PLU	Orientations du PADD	Traduction réglementaire et aux OAP
Fiche action 2.7 : Transformer les logements existants (grands vers petits) et accompagner le changement d'usage ou de destination.	II.C Garantir une production de logement diversifiée, favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle, et l'occupation permanente des logements	Le règlement écrit autorise les changements de destination vers le logement en zones UA, UB, UD, UO, UE. Le projet n'ouvre pas la possibilité de changer de destination en zone A et N. Les raisons en sont les suivantes : - Privilégier la préservation stricte des espaces agricoles et naturels. - Éviter les effets d'aubaine qui entraineraient une urbanisation diffuse.
Orientation 3 : Répondre à la demande par la production de logement social		
Fiche action 3.1 : Déterminer les besoins en logements sociaux à produire **Erquy :** **taux visé à 2031 = 25%** **objectif de production annuelle PLUS PLAI PLS = 40** **objectif de production sur 6 ans = 240**	II.C Garantir une production de logement diversifiée, favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle, et l'occupation permanente des logements - **Réserver, à minima, 35% des futurs logements produits sur la durée du PLU à destination d'une vocation locative sociale (LLS).** - **Favoriser la production de logements en accession aidée, en produisant à minima 5 logements communaux et 9 logements privés conventionnés (conformément au Programme Local de l'Habitat).**	Le volet programmatique des OAP fixe le nombre minimum de logements sociaux à produire par secteur d'OAP. Au total, ce sont à minima 115 logements locatifs sociaux qui sont à produire, soit 35% des 332 logements attendus dans les OAP sectorielles & densité.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Les orientations du PLH en lien direct avec le PLU	Orientations du PADD	Traduction réglementaire et aux OAP
Orientation 5 : Accompagner le territoire vers le ZAN		
Fiche action 5.1 : Inscrire le développement de l'habitat dans le respect des objectifs de sobriété foncière définis par le SCOT dans un objectif de Zéro Artificialisation net à l'horizon 2050/	III.B Juguler la consommation des espaces agricoles, naturels, et forestiers. III.C Limiter l'artificialisation des sols	Le projet n'affiche aucune consommation d'espace naturel agricole et forestier (ENAF) pour l'habitat en dehors de l'OAP S12 Bellevent en cours. En effet, le projet a démontré avoir dépassé l'enveloppe allouée de 8,4 ha prévue pour 2021-2041 durant la période 2021-2025, et qu'en conséquence le projet a été construit sur un objectif de consommation ENAF nul.

En définitive, le PLU révisé d'Erquy est compatible avec les orientations et objectifs du PLH de Lamballe Terre et Mer 2026-2031.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

E. Compatibilité du PLU révisé avec le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

Le SDAGE est un outil de mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau. Un plan de gestion des eaux est défini pour 6 ans.

Le dernier SDAGE Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 pour la période 2022-2027, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 18 mars 2022 et publié au Journal officiel de la République française le 3 avril 2022.

Le SDAGE répond à quatre questions importantes :

- que faire pour garantir des eaux de qualité pour la santé des hommes, la vie des milieux aquatiques et les différents usages, aujourd'hui, demain et pour les générations futures ?
- comment préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés, des sources à la mer ?
- comment partager la ressource disponible et réguler ses usages ? Comment adapter les activités humaines et les territoires aux inondations et aux sécheresses ?
- comment s'organiser ensemble pour gérer ainsi l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques ? Comment mobiliser nos moyens de façon cohérente, équitable et efficiente ?

Les réponses à ces questions sont organisées au sein de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

- Repenser les aménagements de cours d'eau ;
- Réduire la pollution par les nitrates : les nitrates ont des effets négatifs sur la santé humaine et le milieu naturel ;
- Réduire la pollution organique et bactériologique ;
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses ;
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
- Maîtriser les prélèvements d'eau ;
- Préserver les zones humides ;
- Préserver la biodiversité aquatique ;
- Préserver le littoral ;
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le document d'urbanisme tient compte d'un certain nombre d'orientations identifiées dans le SDAGE Loire- Bretagne :

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Les orientations du SDAGE en lien direct avec le PLU	Traduction dans le PLU d'Erquy
Thématique 1 : Cours d'eau • Disposition 1A Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux • Disposition 1C Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques • Disposition 1D Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau • Disposition 1E Limiter et encadrer la création des plans d'eau	Le territoire compte 39 kms de cours d'eau. Les cours d'eau sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges. Le règlement écrit prévoit, afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau dans les zones A et N, et de 5 mètres dans les zones U et AU. Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection des cours d'eau et des berges.
Thématique 2 : Zones humides • Disposition 8A Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités • Disposition 8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités • Disposition 8C Préserver les grands marais littoraux • Disposition 8E Améliorer la connaissance Pour un territoire résilient	Pour rappel, toute atteinte au fonctionnement des zones humides est soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau, du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Les zones humides inventoriées sont représentées au Plan de zonage par une trame spécifique identifiée au titre de la loi Paysage (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme). Elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement. Ainsi, sont interdits tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers et la création de plans d'eau. Au total, le PLU protège plus de 153 hectares de zones humides.
Thématique 3 : Haies • 4B Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses	Le PLU révisé identifie les haies bocagères sur le plan de zonage, et les protège au titre des articles L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager ou en faveur de la biodiversité. Ces haies présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et seront préservées. La préservation des haies bocagères, notamment celles perpendiculaires à la pente, permet de réduire les transferts de polluants vers les cours d'eau (fonction anti-érosive et épuratoire). Au total, le PLU révisé protège 139 kms de haies bocagères.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Les orientations du SDAGE en lien direct avec le PLU	Traduction dans le PLU d'Erquy
Thématique 4 : Risque d'inondation • Disposition 1B Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines • Disposition 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée	Conformément à l'article L.562-1 et suivants du Code de l'environnement, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et de Submersion Marine (PPRI-SM), approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 avril 2025, est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les dispositions du PPRI-SM sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.) située dans son périmètre d'application. Elles prévalent sur le règlement du PLU, conformément au principe de hiérarchie des normes. En outre, les zonages réglementaires du PPRI-SM (zone rouge, zone rouge hachurée vert, zone orange, zone bleue) qui figurent en annexe graphique du PLU, et leurs prescriptions s'appliquent en sus ou en substitution des règles du PLU, dès lors qu'elles sont plus restrictives. Pour rappel, toute opération projetée dans le périmètre du PPRI-SM doit être compatible avec les prescriptions définies par ce plan, lesquelles concernent les règles d'urbanisme, de construction, d'usage et d'exploitation. En outre, le règlement graphique du PLU identifie, conformément aux articles L.121-22-2 et suivants du Code de l'urbanisme, les secteurs exposés au recul du trait de côte (à l'horizon 30 ans et à l'horizon 100 ans). Pour limiter les risques d'inondation par ruissellement, le PLU révisé entend réduire fortement l'imperméabilisation en privilégiant les surfaces perméables (règlement écrit, OAP sectorielles et thématique) et impose une gestion alternative des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Les orientations du SDAGE en lien direct avec le PLU	Traduction dans le PLU d'Erquy
Thématique 5 : Eau potable • Disposition 6C Lutter contre les pollutions diffuses, par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages • Disposition 7A Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau • Disposition 7B Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage	La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. La croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable. En prenant comme moyenne une consommation annuelle de 90 m3.par logement, les 400 nouveaux branchements nécessiteront environ 36 000 m3/an. Dans tous les cas, les différents projets devront solliciter une "demande" auprès de Lamballe Terre & Mer en amont de chaque projet. Concernant, la protection de la ressource, aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal. La mise en œuvre du PLU n'aura donc aucune incidence directe sur la protection de la ressource.
Thématique 6 : Assainissement • Disposition 3C : Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents • Disposition 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée	Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter.la station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire d'un minimum de 1010 Eq-hab. à traiter (5 %). Ajouter à la charge de pointe actuelle mesurée à 14 142 Eq-hab (pointe en 2025), la station arrivera à 76 % de sa capacité nominale. La STEP est en mesure de traiter les effluents futurs générés par le développement de l'urbanisation.

En définitive, le PLU révisé d'Erquy est compatible avec les orientations et objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

F. Compatibilité du PLU révisé avec le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc

Du point de vue de la gestion locale des eaux, le territoire communal est intégré, dans le périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Baie de Saint-Brieuc, approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2024.

Le SAGE comporte notamment des orientations de gestion sur la prévention du risque d'inondation, sur la qualité de l'eau, sur les besoins et sur la ressource en eau, sur les milieux aquatiques et les zones humides. Le PLU se doit d'être compatible avec orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SAGE.

Le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc comprend plusieurs dispositions concernant les PLU.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le 05 JAN. 2026
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Les dispositions du SAGE en lien direct avec les PLU	Traduction dans le PLU d'Erquy
QUALITE DES EAUX (QE)	
QE-5 : Réunir les conditions de ces changements et évolutions • P4 :: dans le cadre de l'élaboration et de la révision des documents d'urbanisme (SCOT et PLU), les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales, des phénomènes d'inondation ainsi que pour la préservation voire la reconquête des espaces stratégiques du SAGE sont pris en compte dans la vocation et la gestion du foncier.	L'amélioration de la qualité des cours d'eau et des milieux récepteurs par une bonne gestion des eaux pluviales et par la limitation de l'imperméabilisation des sols, est un des objectifs qui figure dans le PADD du PLU révisé. Le PLU révisé porte une attention particulière à la maitrise de l'imperméabilisation des sols non bâtis dans les secteurs stratégiques, et à la préservation des capacités d'écoulement des crues, ce qui limite les risques d'inondation. Ainsi, la maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser est un objectif crucial pour réduire la vulnérabilité des zones agglomérées aux effets des changements climatiques en cours et à venir (en particulier effet îlot de chaleur urbain et risque inondation accru). L'équilibre entre intensification urbaine et limitation de l'artificialisation/végétalisation des sols en milieu urbain est recherché.
QE-8 : Réaménager l'espace • P1 : lors des procédures d'élaboration et/ou de révision des documents d'urbanisme, l'identifi cation des éléments clés du bocage à protéger, à aménager ou à rénover est réalisé dans le cadre de la politique bocagère des Contrats territoriaux. • P2 : les éléments bocagers identifiés dans le cadre de la politique bocagère des Contrats territoriaux sont protégés par les documents d'urbanisme via un repérage spécifique et des mesures de préservation adaptées.	Le PLU révisé identifie les haies bocagères sur le plan de zonage, et les protège au titre des articles L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager ou en faveur de la biodiversité. Ces haies présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et seront préservées. La préservation des haies bocagères, notamment celles perpendiculaires à la pente, permet de réduire les transferts de polluants vers les cours d'eau (fonction anti-érosive et épuratoire). Au total, le PLU révisé protège 139 kms de haies bocagères.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Les dispositions du SAGE en lien direct avec les PLU	Traduction dans le PLU d'Erquy
QUALITE DES MILIEUX AQUATIQUES (QM)	
QM-8 : Protéger et gérer les zones humides • P3 : les documents locaux d'urbanisme sont mis en compatibilité avec les objectifs de protection des zones humides effectives. Elles figurent en particulier sur les plans de zonage sous un figuré spécifi que permettant, quel que soit le zonage où elles sont situées, d'en assurer la protection.	Pour rappel, toute atteinte au fonctionnement des zones humides est soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau, du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Dans le PLU révisé, les zones humides inventoriées sont représentées au Plan de zonage par une trame spécifique identifiée au titre de la loi Paysage (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme). Elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement. Ainsi, sont interdits tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers et la création de plans d'eau. Au total, le PLU protège plus de 153 hectares de zones humides. Le PLU révisé est compatible avec le SAGE.
SATISFACTION DES USAGES	
SU---3 Mettre en adéquation le développement urbain et les capacités de collecte et de traitement • P2 : justifier, dans le cadre de leur projection de développement, des capacités de traitement auxquelles elles devront recourir pour supporter la charge induite par ce développement urbain. Prendre en compte les capacités du milieu dans la réalisation de ces scénarios de développement, notamment en ciblant les zones où l'acceptation du milieu est plus faible.	Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter.la station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire d'un minimum de 1010 Eq-hab. à traiter (5 %). Ajouter à la charge de pointe actuelle mesurée à 14 142 Eq-hab (pointe en 2025), la station arrivera à 76 % de sa capacité nominale. La STEP est en mesure de traiter les effluents futurs générés par le développement de l'urbanisation. Le PLU révisé est compatible avec le SAGE.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Les dispositions du SAGE en lien direct avec les PLU	Traduction dans le PLU d'Erquy
INONDATIONS	
IN2 gestion des eaux pluviales • R1 : les collectivités, sur la base de des zonages pluvial et schémas directeur, préconisent des mesures de limitation de l'imperméabilisation des sols dans leurs documents locaux d'urbanisme. • R2 : les maîtres d'ouvrage publics et privés de projets d'aménagement intègrent systématiquement l'étude de solutions alternatives permettant la gestion des eaux pluviales à la parcelle.	Le PLU révisé porte une attention particulière à la maitrise de l'imperméabilisation des sols non bâtis dans les secteurs stratégiques, et à la préservation des capacités d'écoulement des crues, ce qui limite les risques d'inondation. Ainsi, la maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser est un objectif crucial pour réduire la vulnérabilité des zones agglomérées aux effets des changements climatiques en cours et à venir (en particulier effet îlot de chaleur urbain et risque inondation accru). L'équilibre entre intensification urbaine et limitation de l'artificialisation/végétalisation des sols en milieu urbain est recherché. Le règlement du PLU précise que tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, en priorité les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques. Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Le PLU révisé est compatible avec le SAGE.

En définitive, le PLU révisé d'Erquy est compatible avec les dispositions du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

G. Compatibilité du PLU révisé avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne a été arrêté le 15 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin, après avoir été soumis à une consultation publique du 1er mars 2021 au 1er septembre 2021. L'arrêté préfectoral a été publié au Journal officiel de la République française du 7 avril 2022.

Il s'agit du est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2022- 2027. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre de la mise en œuvre de la directive "Inondations". Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire- Bretagne 2022-2027 établie plusieurs dispositions qui concernent directement les PLU

Les orientations du PGRI en lien direct avec les PLU	Traduction dans le PLU d'Erquy
Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines. • Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées	La commune est confrontée à plusieurs risques, en premier lieu desquels figurent le risque d'inondation, de submersion marine, et d'érosion. L'enjeu du PLU est de prendre en compte les documents de prévention existants et d'adopter la meilleure approche pour minimiser les risques. Parallèlement, le projet affiche la volonté de réduire certaines nuisances dans le but d'améliorer la qualité de vie des habitants. Le PLU entend se prémunir du risque d'inondation, en particulier dans le cadre de l'aménagement du centre d'agglomération, du fait de la convergence des eaux pluviales dans l'amphithéâtre naturel. La commune d'Erquy est concernée par le risque de submersion marine et à ce titre le PLU révisé prend en compte et respecte le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et de Submersion Marine (PPRI-SM), approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 avril 2025. Les dispositions du PPRI-SM sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.) située dans son périmètre d'application. Elles prévalent sur le règlement du PLU, conformément au principe de hiérarchie des normes. En outre, les zonages réglementaires du PPRI-SM (zone rouge, zone rouge hachurée vert, zone orange, zone bleue) qui figurent en annexe graphique du PLU, et leurs prescriptions s'appliquent en sus ou en substitution des règles du PLU, dès lors qu'elles sont plus restrictives. Pour rappel, toute opération projetée dans le périmètre du PPRI-SM doit être compatible avec les prescriptions définies par ce plan, lesquelles concernent les règles d'urbanisme, de construction, d'usage et d'exploitation. En outre, le règlement graphique du PLU identifie, conformément aux articles L.121-22-2 et suivants du Code de l'urbanisme, les secteurs exposés au recul du trait de côte (à l'horizon 30 ans et à l'horizon 100 ans).

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

05 JAN. 2026

Les orientations du PGRI en lien direct avec les PLU	Traduction dans le PLU d'Erquy
Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque • Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses • Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation	Le règlement graphique du PLU identifie, conformément aux articles L.121-22-2 et suivants du Code de l'urbanisme, les secteurs exposés au recul du trait de côte (à l'horizon 30 ans et à l'horizon 100 ans). Un indicateur de prise en compte du risque est inscrit dans les indicateurs de suivi.
Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable • Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important • Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru	La réflexion sur la délocalisation d'équipements existants en dehors des zones inondables n'a pas eu lieu. Par ailleurs, les secteurs inondables n'ont pas fait l'objet d'emplacements réservés pour acquérir des biens soumis au risque inondable.

En définitive, le PLU révisé d'Erquy est compatible avec les objectifs et dispositions du PGRI Loire-Bretagne.

H. Compatibilité du PLU révisé avec le Plan de prévention des risques d'inondation et de submersion marine (PPRi-sm) d'Erquy et Pléneuf-Val-André.

Sur Erquy, les secteurs littoraux sont sensibles et soumis au risque de submersion marine, à l'érosion et au recul du trait de côte. Le plan de prévention des risques d'inondation et de submersion marine (PPRi-sm) d'Erquy et Pléneuf-Val-André a été approuvé par arrêté préfectoral n°22-2025-04-16-00004 en date du 16 avril 2025.

Conformément à l'article L.562-1 et suivants du Code de l'environnement, le PPRI-sm est annexé au Plan Local d'Urbanisme. Les zonages réglementaires du PPRI-SM (zone rouge, zone rouge hachurée vert, zone orange, zone bleue) et leurs prescriptions s'appliquent en sus ou en substitution des règles du PLU, dès lors qu'elles sont plus restrictives. Le zonage du PPRI-SM figure aussi en annexe graphique du PLU, ainsi que son règlement complet.

Les dispositions du PPRI-SM sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.) située dans son périmètre d'application. Elles prévalent sur le règlement du PLU, conformément au principe de hiérarchie des normes. Aisni, comme indiqué dans le PLU, toute opération projetée dans le périmètre du PPRI-SM doit être compatible avec les prescriptions définies par ce plan, lesquelles concernent les règles d'urbanisme, de construction, d'usage et d'exploitation.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

I. Prise en compte du Schéma Régional d'Aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Bretagne a été approuvé le 18 décembre 2020 et rendu opposable par le préfet le 16 mars 2021.

Le SRADDET se substitue aux cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :

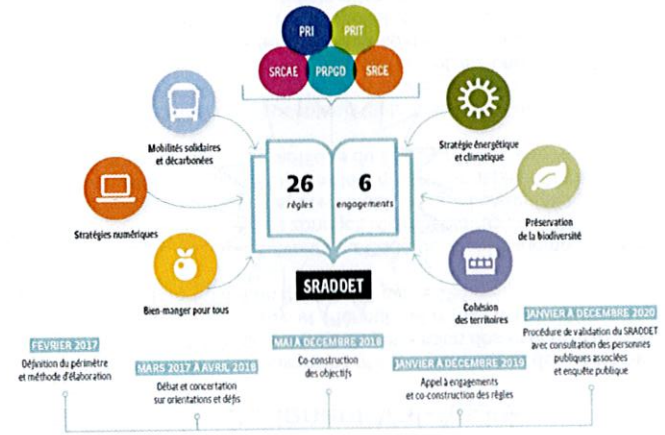
- Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue) ;
- Schéma Régional Climat Air Energie ;
- Schéma Régional de l'Intermodalité ;
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;
- Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.

Document unique et transversal, ce « schéma des schémas » simplifie sans pour autant diluer le contenu de l'ensemble de ces plans. Les enjeux environnementaux vont désormais intégrer l'ensemble des nouvelles stratégies d'aménagement territorial. Au-delà d'une première partie comportant un diagnostic complet du territoire et des objectifs à atteindre (les 38 objectifs de la Breizh COP), le SRADDET pose 26 règles.

La nouveauté de ce document réside dans le fait qu'il est opposable aux documents d'urbanismes locaux et de planification, comme les SCoT -Schémas de cohérence territoriale– ou, à défaut, les PLUi, les plans de déplacement urbains, les plans climat air énergie territoriaux (PCAET) et la charte des parcs naturels régionaux (PNR).

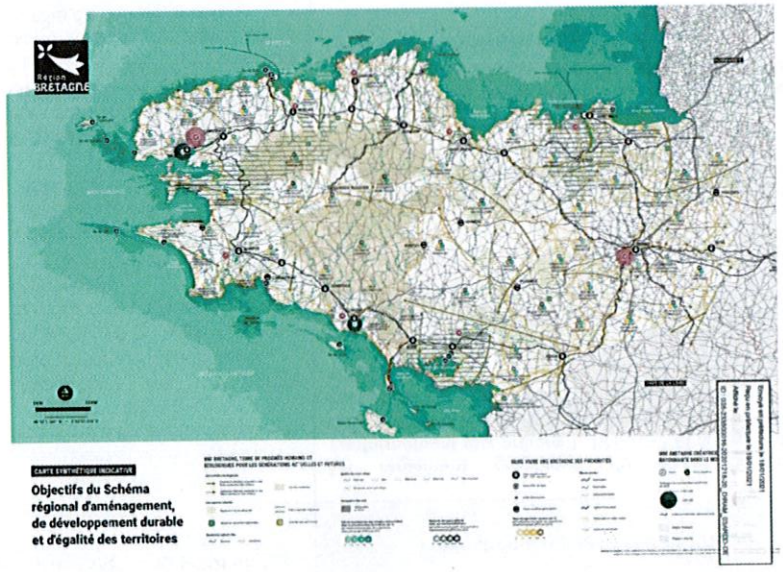
Si l'adoption du SRADDET marque une étape importante dans l'histoire des Régions, le pouvoir réglementaire qu'il leur attribue reste toutefois limité. Ce document renforce le rôle de la Région comme autorité coordinatrice et organisatrice en matière d'aménagement durable du territoire, et ce, en lien étroit avec les EPCI. Les collectivités locales resteront maîtres des moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SRADDET. Les règles phares du schéma visent par exemple le zéro construction dans les zones de continuité écologique, la prise en compte de la ressource en eau dans les projets d'aménagement, la lutte contre l'étalement urbain ou l'inscription dans les documents d'urbanisme d'une projection du niveau de la mer à horizon 2100. Elles ne s'appliquent qu'à l'échelle des SCoT, lors de leurs révisions, ou de grands ensembles comme les corridors écologiques. Pour faire vivre le projet d'avenir qu'est le SRADDET, la Région mettra sur pied de nouvelles contractualisations avec les territoires, un chantier d'ampleur qui s'ouvrira courant 2020.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE



Les six 6 engagements :

- Engagement pour des stratégies numériques responsables ;
- Engagement pour réussir le bien-manger pour tous ;
- Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique ;
- Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources
- Engagement pour la cohésion des territoires".



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

1. Consommation foncière

Le but ici n'est pas de montrer comment le PLU répond à l'ensemble des objectifs du SRADDET, ce qui est le rôle du SCoT en tant que document intégrateur, mais de prendre en compte certaines mesures phares, à commencer par la Règle 1-8 qui se donne pour objectif central de " mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels " d'ici 2040.

Il s'agit donc pour le PLU de s'inscrire dans cette démarche tout en répondant aux objectifs de développement du SCoT.

Comme indiqué dans le PADD, en cohérence avec les orientations du SRADDET en cours de révision, et au regard des objectifs fixés pour le SCoT du Pays de Saint-Brieuc, le projet de PLU se donne pour objectif de prioriser la mobilisation des espaces déjà urbanisés et à n'activer la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) que dans la limite de l'enveloppe fixée au niveau supra-communal, en cohérence avec les objectifs Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et la réglementation en vigueur.

La consommation d'ENAF à usage résidentiel (hors ZAE Jeannettes) sera ainsi cantonnée, d'une part, aux opérations déjà engagées ou bénéficiant d'une programmation antérieure (2,5 ha), et d'autre part, à la part d'artificialisation autorisée par le SCOT pour la période post-2031 (3,2 ha). Ainsi sur la période du PLU (hors programmation antérieure) :

- de l'entrée en vigueur du PLU à 2031 : aucun ENAF mobilisable.
- de 2031 à 2036 : 3,2 ha mobilisables.

En tant que pôle stratégique identifié au SCOT, les Jeannettes ont vocation à accueillir des activités économiques non-commerciales, en priorisant les activités artisanales. Les extensions d'urbanisation à vocation d'activités économiques sont conditionnées :

- à être situées en limite de la zone d'activités des Jeannettes
- à ne pas accueillir de nouveaux commerces
- à ne pas dépasser 4 hectares

Enfin, afin de stopper la consommation d'espace, des fortes capacités d'hébergement touristique existantes sur la commune, et des enjeux liés à la limitation de la saisonnalité de l'occupation sur le territoire communal, le projet fait le choix de cesser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dédiée aux usages de tourisme, de loisirs, et d'hébergement de plein air.

Le parti d'aménagement qui s'inscrit dans l'esprit de la loi dite « Climat et Résilience » vise à la limitation progressive de l'artificialisation des sols, pour tendre, à l'horizon 2050, vers le principe de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN).
A cette fin, le projet entend prendre plusieurs mesures dans le but de privilégier, à l'intérieur des espaces urbanisés, soit le processus de renouvellement, soit la densification des surfaces déjà artificialisés, soit la compensation par renaturation.
Ainsi, le développement urbain doit être réalisé préférentiellement par le biais du renouvellement urbain (mobilisation des sols déjà artificialisés, mutation des espaces bâtis, résorption de la vacance, rénovation du bâti, démolition/reconstruction, changements de destination).

- Jusqu'en 2031, au moins 60 % de la production de logements sera réalisée en renouvellement urbain, sans consommation d'espace naturel agricole et forestier, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;
- à compter de 2031, cette part sera portée à 75 %.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

Les opérations de renouvellement urbain seront également encouragées dans des secteurs d'intervention prioritaires pour le renouvellement urbain.

Le processus de densification urbaine, notamment le comblement des dents creuses, privilégiera préférentiellement l'urbanisation de sols déjà artificialisés.

Enfin, les opérations d'urbanisme destinées à créer des opérations d'habitat doivent présenter une densité urbaine suffisante pour assurer une économie réelle des terres agricoles et naturelles, et une diversité de logements répondant aux besoins de toutes les populations. En application des principes affichés dans le PADD, le PLU définit une densité brute minimale moyenne :

- 27 logements par hectare jusqu'en 2031
- 30 logements par hectare après 2031

La densité minimale moyenne sur l'ensemble des sites, calculée à partir des superficies des OAP en zones U ou AU et du nombre de logements attendus, s'élève à 32,2 logements / ha.

En définitive, le PLU prévoit donc une consommation des espaces NAF qui s'inscrit dans les perspectives du ZAN à un rythme nettement moindre que celui estimé sur la période précédente, tout en répondant aux nombreux objectifs d'accueil demandé par le SCoT. Cette évolution s'inscrit comme une étape importante allant dans le sens de l'objectif du SRADDET.

2. Ressource en eau / assainissement

Le SRADDET comporte également des objectifs en matière de qualité des eaux (objectif 26) et de préservation de la biodiversité (objectif 29). Le PLU prend bien en compte l'une des mesures du SRADDET de " Déterminer les capacités de développement de l'urbanisation et des activités économiques en fonction de la ressource disponible actuelle et à venir ainsi qu'en fonction de la capacité du milieu à recevoir des rejets ".

La croissance démographique prévue par le projet de PLU aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable et des rejets d'eaux usées à traiter, pouvant avoir des incidences sur la qualité des eaux, notamment par l'augmentation des rejets d'eaux usée.

Le développement de l'urbanisation et donc l'accroissement démographique génèrent inévitablement des consommations supplémentaires en eau potable, accentuées par les changements climatiques.Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, une estimation de la population municipale projetée en 2036 a été faite sur la base d'une hypothèse d'environ 400 logements supplémentaires à l'horizon 2036. En prenant comme moyenne une consommation annuelle de 90 m^3.par logement, les 400 nouveaux branchements nécessiteront environ 36 000 m^3/an. La ressource est suffisante et dans tous les cas, les différents projets devront solliciter une "demande" auprès de Lamballe Terre & Mer en amont de chaque projet.

Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter.la station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire d'un minimum de 1010 Eq-hab. à traiter (5 %). Ajouter à la charge de pointe actuelle mesurée à 14 142 Eq-hab (pointe en 2025), la station arrivera à 76 % de sa capacité nominale. La STEP est en mesure de traiter les effluents futurs générés par le développement de l'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

3. Milieux naturels / biodiversité

Le SRADDET a comme objectif de " préserver et de reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement " (objectif 29). Les principales mesures sont de " préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels (en particulier au travers du développement de la trame verte et bleue régionale : réservoirs et corridors de biodiversité), à toutes les échelles du territoire et de conforter et de développer la place de la nature en ville et dans les bourgs et favoriser la circulation des espèce ".

Le PLU révisé reconnaît la trame verte et bleue du territoire et s'en sert comme cadre de son aménagement. La préservation des espaces naturels et des composantes de la Trame Verte et Bleue est une des ambitions pour le territoire, affichée par le PADD.

Pour permettre la préservation de l'ensemble des réservoirs de biodiversité, un zonage spécifique a été mis en place dans le PLU révisé avec la mise en place des secteurs NL et NL(s) qui permettent une protection de ces espaces remarquables.

- **« NL ».** : En application de l'article L 121-24 du Code de l'Urbanisme et conformément aux prescriptions de la loi Littoral, le zonage NL assure la protection des espaces remarquables tels que définis par l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les zones NL visent à préserver les espaces d'intérêt national, identifiés pour leur valeur artistique, historique, légendaire, scientifique ou pittoresque, et dont la conservation présente un intérêt général. Le règlement y interdit toute construction, mise à part quelques exceptions, notamment les aménagements légers prévus par le Code de l'urbanisme dans les espaces remarquables du littoral. En outre, les composantes naturelles (bois, espaces verts, zones humides, haies, ...) que comprennent ces secteurs, sont protégées par des dispositions réglementaires (EBC ou éléments protégés au titre des articles L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

- **« NL(s) »,** correspondant à la zone naturelle littorale remarquable couverte par le Site Patrimonial Remarquable (SPR). Dans ce secteur les dispositions du SPR s'appliquent prioritairement. Les bois, le bocage, les zones humides et les cours d'eau inventoriés dans ces secteurs bénéficient également d'outils de protection (EBC, L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

En outre, la révision du PLU a été l'occasion d'identifier précisément et de mettre à jour les éléments boisés protégés au sein du document d'urbanisme Ainsi, le PLU révisé protège environ 210 ha de bois en EBC et 4,5 hectares au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme). En définitive, le PLU révisé applique une protection forte de la trame boisée à Erquy et ajustée précisément à la réalité de terrain, ce qui va permettre à cette trame boisée de remplir au mieux son rôle dans la protection de la biodiversité, du captage du CO^2 et de régulateur des îlots de chaleur.De la même manière, 139 kms de haies bocagères sont protégés au sein du PLU révisé, ainsi que 400 arbres isolés remarquables, 39 kms de cours d'eau et 153 hectares de zones humides.

A travers l'OAP Trame Verte et Bleue, le PLU révisé entend également maintenir et développer la trame verte et bleue à proximité et dans le milieu urbain. Elle valorise les espaces naturels au sein de l'enveloppe urbaine pour en faire des espaces de convivialité et de respiration, en leur donnant une fonction récréative et de poumons verts. Ils contribuent à l'amélioration du cadre de vie sur le territoire, et à la biodiversité en milieu urbain.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Le PLU prévoit donc une préservation et une protection des composantes naturelles du territoire et ainsi, prend en compte les principales orientations du SRADDET en matière de biodiversité.

J. Prise en compte du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Lamballe Terre et Mer

A l'échelle locale, le conseil communautaire de Lamballe Terre et Mer a approuvé le Plan Climat Air et Energie Territorial (PCAET) en 2025.

Le Plan Climat Air et Energie Territorial est un document de programmation élaboré par l'intercommunalité qui vise à établir une liste d'actions permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre, les consommations énergétiques du territoire et à promouvoir les énergies renouvelables, tout cela en renforçant l'attractivité du territoire.

Le plan Climat-Air-Énergie territorial interagit avec l'ensemble des politiques publiques de la collectivité, qui sont généralement traitées de manière segmentée et cloisonnée.

Un programme d'actions a ainsi été mis en place. Il s'articule autour de 3 axes :

- AXE 1 ADOPTER & PROMOUVOIR DES USAGES SOBRES ET DÉCARBONÉS
- AXE 2 PRÉSERVER LES RESSOURCES& DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES
- AXE 3 ATTÉNUER LES EFFETS DU RÉCHAUFFEMENT ET PROTÉGER LES HABITANTS

AXE 1 ADOPTER & PROMOUVOIR DES USAGES SOBRES ET DÉCARBONÉS

Objectifs et actions du PCAET	Traduction dans le PLU d'Erquy
Objectif 1 – viser l'exemplarité de la collectivité 1. Concevoir et gérer le patrimoine immobilier et foncier de l'Agglomération dans une logique de sobriété 2. S'engager vers la décarbonation de la mobilité des agents 3. Promouvoir la sobriété numérique au sein de l'Agglomération. 4. Économiser les ressources et réduire les déchets de la collectivité. 5. Intégrer les préoccupations sociales et environnementales à la commande publique	PLU non concerné

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Objectif 2 – élaborer un schéma des mobilités bas-carbone 1. Optimiser l'offre de transports en commun et développer l'intermodalité 2. Déployer des mobilités douces et durables 3. Installer les infrastructures de distribution nécessaires aux véhicules décarbonés. 4. Soutenir la mobilité des publics vulnérables	Afin de faciliter les déplacements, de renforcer les connexions, de sécuriser les espaces publics, et de limiter les pollutions et nuisances des véhicules motorisés, le projet vise à un renforcement des mobilités alternatives, incluant en premier lieu un développement des modes doux. Le projet encourage également le développement des usages alternatifs de l'automobile, à savoir le covoiturage et l'autopartage,

Objectifs et actions du PCAET	Traduction dans le PLU d'Erquy
Objectif 3 – accompagner l'amélioration énergétique des logements 1. Lutter contre la précarité énergétique dans l'habitat 2. Pérenniser le conseil et le soutien aux habitants pour favoriser la sobriété énergétique, la rénovation thermique et la production d'énergies renouvelables	Comme indiqué dans le PADD, le PLU entend encourager la sobriété énergétique par l'installation de dispositifs économes en énergie dans les nouvelles opérations et permettre l'évolution des logements existants pour une meilleure efficacité énergétique (principes bioclimatiques, isolation par l'intérieur ou l'extérieur, agrandissement des ouvertures…) et viser à l'amélioration énergétique des constructions existantes. Le développement de l'énergie photovoltaïque en milieu urbain (ombrières photovoltaïques, dispositifs solaires en toitures, …), doit être également favorisé, en cohérence, le cas échéant, avec les dispositions du SPR.
Objectif 4 – œuvrer pour une alimentation de qualité, bas carbone et rémunératrice pour les producteurs 1. Outiller les acteurs de la restauration collective afin d'encourager l'approvisionnement de proximité et de promouvoir une alimentation bas-carbone 2. Favoriser l'accès au foncier agricole, la transmission des exploitations et encourager la diversification de la production agricole 3. Faire la promotion d'une alimentation locale et de qualité auprès du grand public et lutter contre la précarité alimentaire	Comme indiqué dans le PADD, le PLU est favorable à une diversification de l'activité en soutenant l'installation des projets innovants et permettant la vente à la ferme. • Assurer le maintien et le développement du potentiel agricole du territoire communal. • Soutenir les projets innovants qui favorisent l'installation de nouveaux exploitants. • Favoriser la diversification de l'activité agricole en permettant le développement du commerce à la ferme et le circuit de vente courte.
Objectif 5 – faciliter la mobilisation et la coopération de tous les acteurs 1. Développer des cycles de sensibilisation et de formation en faveur des transitions	Favoriser le développement de l'activité touristique à l'année, en lien avec un développement des activités commerciales,

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

2. Mettre en place des critères d'éco-conditionnalité dans le cadre des aides économiques territoriales et des subventions associatives 3. Accompagner les agriculteurs dans l'amélioration de leur bilan 4. Faciliter les challenges et échanges d'expériences interentreprises sur les économies d'énergie et la réduction des émissions (notamment liées au transport de marchandises) et promouvoir les dispositifs d'accompagnement existants 5. Favoriser et promouvoir un tourisme durable	artisanales et de service du quotidien et de proximité. Conforter l'attrait touristique par des aménagements de qualité. Développer une offre d'hébergement à l'année, pouvant être alternative, et favorisant la mutualisation avec les capacités hôtelières estivale.

AXE 2 PRÉSERVER LES RESSOURCES& DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Objectifs et actions du PCAET	Compatibilité du PLU révisé
Objectif 1 – protéger les sols 1. Adopter une stratégie foncière communautaire et soutenir les communes en matière d'ingénierie pour faciliter l'atteinte des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) 2. Gérer les espaces en intégrant la préservation de la biodiversité	Le parti d'aménagement du PLU consiste à organiser la programmation urbaine de façon à prioriser la mobilisation des espaces déjà urbanisés et à n'activer la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) que dans la limite de l'enveloppe fixée au niveau supra-communal, en cohérence avec les objectifs Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et la réglementation en vigueur. Dans le but de juguler la consommation d'espace, la priorité est donnée au renouvellement urbain, à la densification spontanée, et à l'optimisation du foncier.
Objectif 2 – économiser les ressources matérielles par une démarche d'économie circulaire 1. Développer le réemploi 2. Adopter et mettre en œuvre le plan local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA). 3. Accompagner l'innovation des entreprises sur la consommation des ressources	PLU non concerné

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Objectifs et actions du PCAET	Compatibilité du PLU révisé
Objectif 3 – préserver la ressource en eau 1. Redonner aux cours d'eau et zones humides leurs caractéristiques naturelles 2. Préserver la ressource en eau en qualité et en quantité	Le PLU préserve les éléments de la trame bleue (cours d'eau et zones humides), ainsi que les haies bocagères en les protégeant règlementairement. Les cours d'eau, les zones humides et les haies bocagères figurent sur le plan de zonage et protégés au titre du L151-23 du CU. La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. Environ 400 nouveaux logements sont prévus sur la commune au cours des prochaines années. Cette croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable. Selon l'INSEE, un foyer français de 2,5 personnes en moyenne utilise 329 litres d'eau par jour soit, globalement, une utilisation annuelle de 120 m3. Ainsi, les 400 nouveaux branchements nécessiteront environ 48 000 m3/an. Concernant, la protection de la ressource, aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal. La mise en œuvre du PLU n'aura donc aucune incidence directe sur la protection de la ressource. La ressource actuelle en eau potable du territoire semble suffisante pour satisfaire une consommation moyenne et répondre aux besoins futurs en eau. Concernant, la protection de la ressource, il n'existe pas de Captage d'eau potable sur la Commune.

Objectifs et actions du PCAET	Compatibilité du PLU révisé
Objectif 4 – Développer les énergies renouvelables 1. Élaborer un schéma directeur des énergies renouvelables centré sur les énergies éolienne et photovoltaïque 2. Mener une réflexion avec l'ensemble des parties prenantes sur le développement de la méthanisation 3. Mener une réflexion avec l'ensemble des parties prenantes sur le développement du bois-énergie. 4. Mener une veille active sur l'évolution des autres potentiels d'énergies renouvelable 5. Développer les réseaux de chaleur renouvelable et de récupération	Le PLU entend encourager la sobriété énergétique par l'installation de dispositifs économes en énergie dans les nouvelles opérations et permettre l'évolution des logements existants pour une meilleure efficacité énergétique (principes bioclimatiques, isolation par l'intérieur ou l'extérieur, agrandissement des ouvertures…) et viser à l'amélioration énergétique des constructions existantes. Le territoire souhaite également favoriser le développement de l'énergie photovoltaïque en milieu urbain (ombrières photovoltaïques, dispositifs solaires en toitures, …), en cohérence, le cas échéant, avec les dispositions du SPR. Le projet souhaite valoriser les ressources du territoire, notamment la ressource en bois qui s'est développée sur le territoire et la production d'énergies renouvelables en permettant l'installation de moyens de productions compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale de la commune. Les haies bocagères et les bois sont protégés dans le PLU. Cette mesure permet de préserver ces entités naturelles. Outre la préservation, les outils permettent le renouvellement et une meilleure gestion du bocage. De plus, cette protection n'est sans aucune contrainte sur l'entretien courant du bocage. C'est un outil complémentaire à la valorisation du bocage pour son utilité environnementale et paysagère afin de favoriser la filière bois-énergie.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

AXE 3 ATTÉNUER LES EFFETS DU RÉCHAUFFEMENT ET PROTÉGER LES HABITANTS

Objectifs et actions du PCAET	Compatibilité du PLU révisé
Objectif 1 – Protéger la population face aux risques sanitaires et climatiques 1) Mener des campagnes de mesure et assurer le suivi de la qualité de l'air. 2. Prendre les mesures de protection nécessaires face aux risques climatiques et sanitaire. 3. Promouvoir la santé environnementale 4. Agir pour la protection contre les inondations et contre la submersion marine	D'une manière générale, le PLU prend en compte les risques connus sur le territoire et se prémunit des risques connus, notamment en évitant la mise en place ou le développement de projets dans les zones les plus sensibles aux risques. Conformément à l'article L.562-1 et suivants du Code de l'environnement, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et de Submersion Marine (PPRI-SM), approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 avril 2025, est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les dispositions du PPRI-SM sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.) située dans son périmètre d'application. Elles prévalent sur le règlement du PLU, conformément au principe de hiérarchie des normes. En outre, les zonages réglementaires du PPRI-SM (zone rouge, zone rouge hachurée vert, zone orange, zone bleue) qui figurent en annexe graphique du PLU, et leurs prescriptions s'appliquent en sus ou en substitution des règles du PLU, dès lors qu'elles sont plus restrictives. Pour rappel, toute opération projetée dans le périmètre du PPRI-SM doit être compatible avec les prescriptions définies par ce plan, lesquelles concernent les règles d'urbanisme, de construction, d'usage et d'exploitation. En outre, le règlement graphique du PLU identifie, conformément aux articles L.121-22-2 et suivants du Code de l'urbanisme, les secteurs exposés au recul du trait de côte (à l'horizon 30 ans et à l'horizon 100 ans).

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Objectifs et actions du PCAET	Compatibilité du PLU révisé
Objectif 2 – Séquestrer le carbone et créer des ilots de fraicheur 1. Replanter des arbres, préserver et mieux gérer le patrimoine arboré existant 2. Intégrer l'adaptation au changement climatique dans la conception des aménagements	Le PLU protège les bois (EBC), les haies bocagères et les arbres remarquables (L151-23 du CU). En outre, au sein des diverses OAP sectorielles, il est prévu de nouvelles plantations. Le PLU révisé comprend une OAP thématique 'trame verte et bleue ». Plusieurs orientations permettent de lutter contre le phénomène d'ilot de chaleur et d'adaptation au changement climatique : • Développer l'usage des modes doux par rapport à celui de la voiture qui émet des gaz à effet de serre. • Renforcer la présence de la nature et de l'eau au sein du milieu urbain. • Aménager des cœurs d'ilots verts en y limitant les surfaces minérales et en implantant les constructions et le stationnement côté espaces publics. Toutefois, ce principe pourra être adapté pour tenir compte de l'orientation des parcelles, dans le cas d'accès par le sud. • Accompagner les espaces publics d'espaces verts, que ce soit sous forme d'alignements d'arbres, de bosquets… • Utiliser le végétal, en particulier des arbres de hautes tiges, pour améliorer le confort d'usage des espaces extérieurs des quartiers • Permettre à la nature de recoloniser des espaces en friche. • Favoriser l'aménagement de toitures et façades végétalisées. • Privilégier des revêtements de sol végétalisés et perméables. • Adopter des couleurs claires et des matériaux renvoyant la chaleur dans le traitement des espaces publics et dans la conception des constructions. • Favoriser la circulation de l'air en créant des ruptures dans les constructions : diversité de hauteurs, de retraits par rapport à l'espace publics.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

Objectifs et actions du PCAET	Compatibilité du PLU révisé
Objectif 3 – Accompagner l'adaptation de la production Terre & mer 1. Sensibiliser les agriculteurs à l'adaptation des exploitations au changement climatique 2. Caractériser les enjeux relatifs au réchauffement climatique pour l'économie bleue et construire un plan d'actions avec les acteurs concernés	Le PLU protège les activités agricoles et les terrains agricoles par un zonage adapté. Néanmoins, ce n'est pas au PLU de sensibiliser les agriculteurs au changement climatique.

En définitive, le PLU révisé d'Erquy prend en compte les objectifs du PCAET.

K. Prise en compte du Site Patrimonial Remarquable (SPR) d'Erquy approuvé le 5 juillet 2016.

L'aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) d'Erquy a été approuvé lors du Conseil Municipal du 5 juillet 2016.

La loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) a prévu que les Sites Patrimoniaux Remarquables se substituaient automatiquement aux AVAP.

Le SPR vise la protection et la bonne intégration du patrimoine architectural et urbain dans les projets d'aménagement. Le SPR couvre la partie d'une commune qui représente un intérêt patrimonial particulier.

A l'intérieur de ce périmètre, il y a lieu de respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme et aussi les prescriptions du SPR qui constituent une servitude d'utilité publique.

Tous travaux de construction, de démolition, de déboisement, de plantation, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles bâtis et des espaces non bâtis compris dans le périmètre du SPR sont soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) selon l'article L.642-6 du Code du Patrimoine

Au sein du PLU révisé, les secteurs couverts par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) sont identifiés par un zonage spécifique, représenté par un trait bleu fin sur le règlement graphique, et par un indice « (s) » accolé à l'étiquette de zonage. Cet indice est suivi, entre parenthèses, d'un code complémentaire (ex. S1B, S2A…) renvoyant à un secteur défini dans le règlement du SPR. Ces indices complémentaires, fournis à titre informatif, n'ont pas de valeur réglementaire au titre du présent PLU.

…(s)
(S1B)

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Les zones indicées « (s) », couvertes par le Site Patrimonial Remarquable (SPR), sont soumises aux dispositions spécifiques du SPR approuvé le 5 juillet 2016. Les règles du présent règlement de PLU s'appliquent à titre complémentaire, sans pouvoir y déroger. En cas de contradiction apparente, les dispositions du SPR prévalent.

En cas de suppression, d'annulation ou de réduction substantielle du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), et dans l'attente d'une procédure d'adaptation réglementaire du PLU, les règles architecturales, urbanistiques et paysagères applicables aux secteurs concernés seront celles applicables dans la zone voisine la plus proche, présentant des caractéristiques similaires, sous réserve d'un examen par l'autorité compétente.

En définitive, le PLU révisé prend bien en compte le Site Patrimonial Remarquable (SPR) d'Erquy.

VIII. DIFFICULTES RENCONTREES

Comme pour toute évaluation, la difficulté d'une telle mission résulte :

- de la difficulté d'accéder à certaines données : certaines thématiques sont peu ou ne sont pas documentées, ce qui rend délicate toute évaluation ;
- de contraintes temporelles : la révision du PLU est le résultat d'un travail de longue haleine s'étalant sur plusieurs années. Cela génère une difficulté relative à l'actualisation, et par conséquent, la fiabilité de certaines données. Par ailleurs, le travail itératif comporte nécessairement des allers retours qui nécessitent de soumettre le projet modifié à l'évaluation plusieurs fois.

Par ailleurs, comme toute appréciation d'impacts, l'évaluation comporte une part d'incertitude liée au fait que l'on estime a priori des effets qui peuvent ne pas se produire, ou se produire différemment (avec une autre intensité, ailleurs…). Ceci tient notamment au fait que l'on ne connaît et ne maîtrise pas tous les paramètres d'évolution d'un territoire, ni de réactions des espaces sur lesquels on intervient.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

IX. RESUME NON TECHNIQUE (RNT)

A. Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche thématique

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du PLU sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement.

Incidences et mesures du PLU sur les sols et la consommation foncière	Incidences négatives	• Des objectifs fixés par le SCoT du Pays de Saint-Brieuc et le PLH en matière de production de logements : + 400 logements • Des besoins d'accueil d'activités économiques ou d'équipements • La nécessité de consommer du foncier pour continuer l'accueil de populations et d'entreprises
	Incidences positives ou mesures prises	• Une organisation du maillage territorial • Le renouvellement urbain comme priorité dans le PLU révisé : - Jusqu'en 2031, au moins 60 % de la production de logements sera réalisée en renouvellement urbain, sans consommation d'espace naturel agricole et forestier, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ; - à compter de 2031, cette part sera portée à 75 %. Une densité brute minimale qui permet de limiter l'artificialisation des sols.
Incidences et mesures du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité	Incidences négatives	• Une consommation et une potentielle fragmentation des milieux naturels • Un dérangement potentiel des espèces

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Incidences et mesures du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité	Incidences positives ou mesures prises	• Des objectifs et des orientations au sein du PADD en faveur de la préservation des espaces naturels et de la biodiversité • Des sites Natura 2000 identifiés comme réservoirs de biodiversité et protégés dans le nouveau PLU • Des Espaces Naturels Sensibles (ENS) protégés et valorisés au sein du PLU révisé • Des ZNIEFF protégées et préservées au sein du PLU révisé • Une trame boisée identifiée et protégée précisément par le PLU révisé : 210 ha d'EBC (L113-1 du CU), 4,5 ha de bois à conserver (L151-23 du CU) • Davantage de haies protégés dans le PLU révisé : 139 kms de bocage protégé (L151-23 du CU) • 400 arbres remarquables protégés (L151-23 du CU) • 39 kms de cours d'eau et 153 ha de zones humides protégée (L151-23 du CU) • Une OAP thématique "Trame Verte et Bleue" qui vient compléter l'intégration des enjeux relatifs aux continuités écologiques au sein des pièces règlementaires du PLU • Vers une meilleure gestion de l'éclairage • Une lutte contre les espèces invasives et allergisantes
Incidences et mesures du PLU sur les milieux agricoles	Incidences négatives	• Une consommation de terres agricoles obligatoire pour répondre aux objectifs démographiques et économiques. • Augmentation des surfaces imperméabilisées et des phénomènes de lessivage des terres agricoles
	Incidences positives ou mesures prises	• Une consommation d'ENAF réduite pour les 10 prochaines années • Un PLU révisé en faveur de la préservation des espaces et des activités agricoles • Un zonage spécifique pour garantir à long terme le maintien des terres agricoles (1069 ha en zones agricoles) • Le PLU encourage le développement du photovoltaïque sur les toitures des bâtiments agricoles

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

Incidences et mesures du PLU sur le paysage et le cadre de vie	Incidences négatives	• Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la qualité paysagère du territoire, au cadre de vie si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation des paysages et des perspectives.
	Incidences positives ou mesures prises	• Une préservation des paysages littoraux et rétro-littoraux • La protection des entités naturelles qui sont des vecteurs d'attractivité et des éléments indispensables à la qualité paysagère et au cadre de vie • Des prescriptions pour maitriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis • Un développement des liaisons douces permettant une meilleure valorisation et découverte des paysages
Incidences et mesures du PLU sur le patrimoine	Incidences négatives	• Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine pourraient porter atteinte à la préservation des éléments patrimoniaux si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place.
	Incidences positives ou mesures prises	• Un PLU en cohérence avec les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) • Des monuments historiques protégés • Une prise en compte et une préservation des sites inscrits / classés • Une protection du patrimoine archéologique
Incidences et mesures du PLU sur l'eau potable	Incidences négatives	• Le développement de l'urbanisation et donc l'accroissement démographique génèrent inévitablement des consommations supplémentaires en eau potable, accentuées par les changements climatiques. A l'horizon 2036, la consommation supplémentaire annuelle est estimée à 36 000 m3.
	Incidences positives ou mesures prises	• Des baisses de consommation depuis quelques années et une ressource suffisante en eau pour les années à venir. • Le PLU encourage la récupération de l'eau de pluie et l'installation d'équipements en faveur des économies d'eau potable.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

Incidences et mesures du PLU sur les eaux usées	Incidences négatives	• Une augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter : avec 400 logements supplémentaires, la station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire d'environ 1010 Eq-hab. à traiter (5 %). Ajouter à la charge de pointe actuelle mesurée à 14 142 Eq-hab (pointe en 2025), la station arrivera à 76 % de sa capacité nominale.
	Incidences positives ou mesures prises	• La STEP est en mesure de traiter les effluents futurs générés par le développement de l'urbanisation.
Incidences et mesures du PLU sur les eaux pluviales	Incidences négatives	• Une augmentation du volume des eaux de ruissellement
	Incidences positives ou mesures prises	• Des prescriptions réglementaires pour améliorer la gestion des eaux pluviales : Limiter l'imperméabilisation complète des sols, Privilégier des techniques alternatives au tout tuyau, Prioriser la gestion à la parcelle par infiltration
Incidences et mesures du PLU sur le climat, l'air et les énergies	Incidences négatives	• Une augmentation des consommations énergétiques et des émissions de GES du fait de l'accroissement démographique
	Incidences positives ou mesures prises	• Des formes urbaines et d'habitat, plus compactes et économes en termes d'artificialisation des sols et de consommation d'énergie • Une volonté de produire davantage d'énergies renouvelables sur le territoire • Un PLU qui encourage et développe fortement les déplacements doux • Une trame boisée et bocagère préservée afin de favoriser la filière Bois-énergie
Incidences et mesures du PLU sur les risques et nuisances	Incidences négatives	• Le développement communal et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, développement économique, etc.), conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence. • Concernant le risque d'événements météorologiques, le PLU prévoit la construction de nouveaux logements, ce qui induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc un accroissement du ruissellement sur le

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

		bassin versant et par conséquent, l'accentuation des débits aux exutoires.
	Incidences positives ou mesures prises	• En cas de fortes précipitations, le PLU révisé limite le ruissellement en agissant sur l'imperméabilisation et le ralentissement des ruissellements des eaux pluviales. • Le risque de submersion marine intégré au PLU révisé : PPRI-SM pris en compte. • Le PLU révisé constitue un moyen de développer la connaissance et la résilience par l'information de la population. • Les liaisons douces à aménager permettent une réduction des nuisances sonores et une amélioration de la qualité de l'air. • Une prise en compte des nuisances sonores générées par la RD786 et les RD34/68 : normes d'isolation et marges de recul respectées. • Une préservation de la trame verte qui participe à améliorer la qualité de l'air.

B. Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche spatialisée

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU révisé d'Erquy sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU.

Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le document d'urbanisme sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement des communes qui bénéficient d'une OAP sectorielle. La présence plus ou moins marquée de ces principaux enjeux, ou leur absence, a été prépondérante dans le choix et le périmètre des secteurs de projet retenus. Certains secteurs ne présentent aucune trace de zones humides ou habitats d'intérêt. Leurs emprises n'ont pas fait l'objet de modification, ou alors ils n'ont pas été conservés pour d'autres raisons (accès, besoins, rétention, localisation, …).

A l'inverse, d'autres secteurs ont, par ailleurs, été abandonnés du fait de la présence avérée, et sur des emprises non négligeables, de zones humides, d'habitats d'intérêt écologique majeur et d'éléments patrimoniaux. Leurs localisations, au centre de certains parcellaires ou sur des emprises peu adéquates pour l'aménagement et la desserte du site, ont ainsi joué un rôle majeur dans la redéfinition de certains secteurs de projet retenus ou redécoupés. Ce choix établi dans la définition des secteurs d'OAP et de leurs emprises spatiales répond ainsi à une stratégie première d'évitement, premier volet de la doctrine "Eviter – Réduire – Compenser".

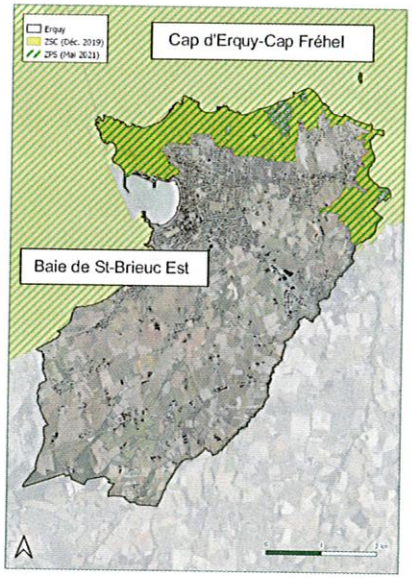
En définitive, le PLU définit 10 secteurs de développement sur le territoire communal. Certains sont en renouvellement urbain et n'auront pas d'impact sur les milieux mais sur

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

l'environnement proche de leurs espaces. Tous ont donc fait l'objet d'analyses spécifiques. Certains, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement car ce sont des zones agricoles ou naturelles qui sont à considérer comme de la consommation d'espace.

C. Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000

La commune comprend 4 sites Natura 2000 qui se superposent :



Zone Spécial de Conservation (Direction habitats)

- Cap d'Erquy-Cap Fréhel (FR5300011)
- Baie de Saint-Brieuc – Est (FR5300066)

Zones de Protection Spéciale (Direction, Oiseaux)

- Cap d'Erquy-Cap Fréhel (FR5310095)
- Baie de Saint-Brieuc – Est (FR5310050)

Le réseau Natura 2000 n'a pas vocation à la mise sous cloche d'un territoire mais bien à rechercher la compatibilité entre enjeux socio-économiques et écologiques, pour assurer la préservation des habitats et espèces menacés.

Le PLU encourage, à travers les orientations de son PADD, la préservation et la protection de la richesse de la biodiversité et des milieux naturels. Cette préservation se traduit par une politique favorable au maintien des caractéristiques écologiques de la commune et des sites Natura 2000 :

- une localisation des secteurs de projets (OAP) en dehors des sites Natura 2000 ;
- un zonage adapté (NL et NL(s)) pour les parcelles implantées au sein des zones Natura 2000, ainsi que des dispositions spécifiques complémentaires (trame verte et bleue protégée) qui respecte les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire ;
- un maintien et un développement de la trame verte et bleue sur la commune.

Au vu de ces éléments, le PLU révisé n'aura pas d'incidences négatives notables sur les zones Natura 2000 ni sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire de ces sites

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE
05 JAN. 2026

D. Résumé non technique des critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Plusieurs indicateurs sont proposés, et feront l'objet d'un suivi spécifique.

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux.

La commune d'Erquy devra réaliser un état « 0 » de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes. La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, ou durant toute la durée du PLU.

Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP).

En synthèse, voici quelques indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

- Surface boisée totale à l'échelle communale
- Superficie des boisements protégés au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme (EBC)
- Superficie des boisements protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire de haies bocagères sur le territoire
- Linéaire de haies protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire de cours d'eau protégés au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Surface de zones humides protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Surface agricole cultivée (RPG 2020)
- Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune
- Surface consommée entre 2011 et 2021
- Capacité de la STEP
- Charge organique maximale en entrée en 2023

E. Résumé non technique de l'articulation, du PLU avec les autres plans et programmes

Le PLU révisé est compatible avec les documents supra-communaux applicables sur le territoire communal :

- le Schéma de cohérence territorial (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 7 février 2025
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lamballe Terre et Mer 2026-2031 (arrêté le 17/09/2025)

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX2CD-DE

- Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne approuvé le 18 novembre 2015 ;
- Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Baie de Saint-Brieuc approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2024 ;
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 ;
- Le Plan de prévention des risques d'inondation et de submersion marine (PPRi-sm) d'Erquy et Pléneuf-Val-André.

Le PLU d'Erquy prendr en compte :

- Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Bretagne approuvé le 28 novembre 2019, et modifié en février 2024, qui englobe quatre schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :
  - Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
  - Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) ;
  - Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;
  - Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets ;
- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Lamballe Terre et Mer a été approuvé en 2025
- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) d'Erquy approuvé le 5 juillet 2016.