

2C



# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

### 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



## **CHAPITRE I : SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIÉS..... 5**

<b>I. ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....</b>	<b>5</b>
<b>II. ENJEUX, TENDANCES D'EVOLUTION ET BESOINS REPERTORIES ISSUS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>7</b>

## **CHAPITRE II : JUSTIFICATION DES CHOIX ..... 10**

<b>I. EXPOSEE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....</b>	<b>10</b>
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
<b>II. EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE .....</b>	<b>35</b>
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

<b>III. EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP .....</b>	<b>89</b>
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
<b>IV. JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS, DE L'ARTIFICIALISATION ET DE LA DENSIFICATION .....</b>	<b>113</b>
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

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
<b>V. JUSTIFICATION DE LA CONFORMITE AUX PRINCIPES DE LA LOI LITTORAL.....</b>	<b>129</b>
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 CONTINUITÉ 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
<b>VI. GISEMENTS FONCIERS ET TABLEAU DES SURFACES .....</b>	<b>146</b>
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

# 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.

## 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.

## 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 maîtrise 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 économique de la ressource en eau et d'autre.

## 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 maîtriser 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 gênes occasionnés par le bruit ;
- Respecter les retraits imposés par la carte de classement sonore.

## 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 économies 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 régionale ;
- 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.

# 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.

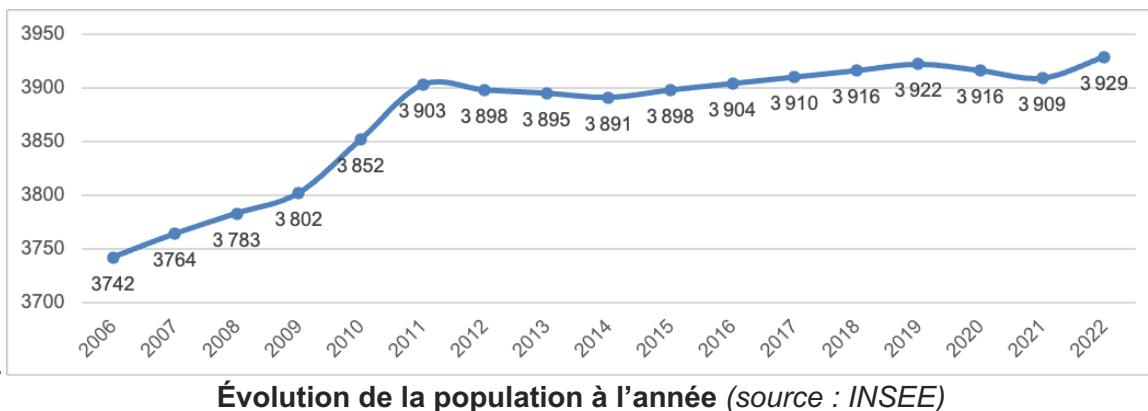
Le présent document détaillera plus loin les mesures que le projet entend mettre en œuvre pour maîtriser la saisonnalité et la fréquentation estivale, afin de préserver l'équilibre environnemental et la qualité de vie des habitants tout au long de l'année.

L'autre pôle 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 réginaire 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.

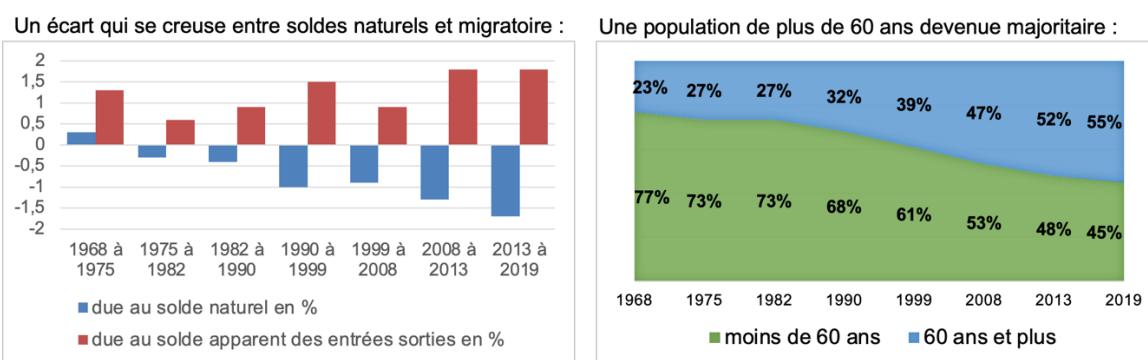
Dans un second temps, ces hypothèses ont été croisées avec deux phénomènes structurants : la diminution continue de la taille des ménages et la part élevée de résidences secondaires. Ces deux facteurs influencent fortement la demande réelle en logements, indépendamment de la seule croissance démographique. 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 régionale. 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.



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.



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 comme 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.

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,

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

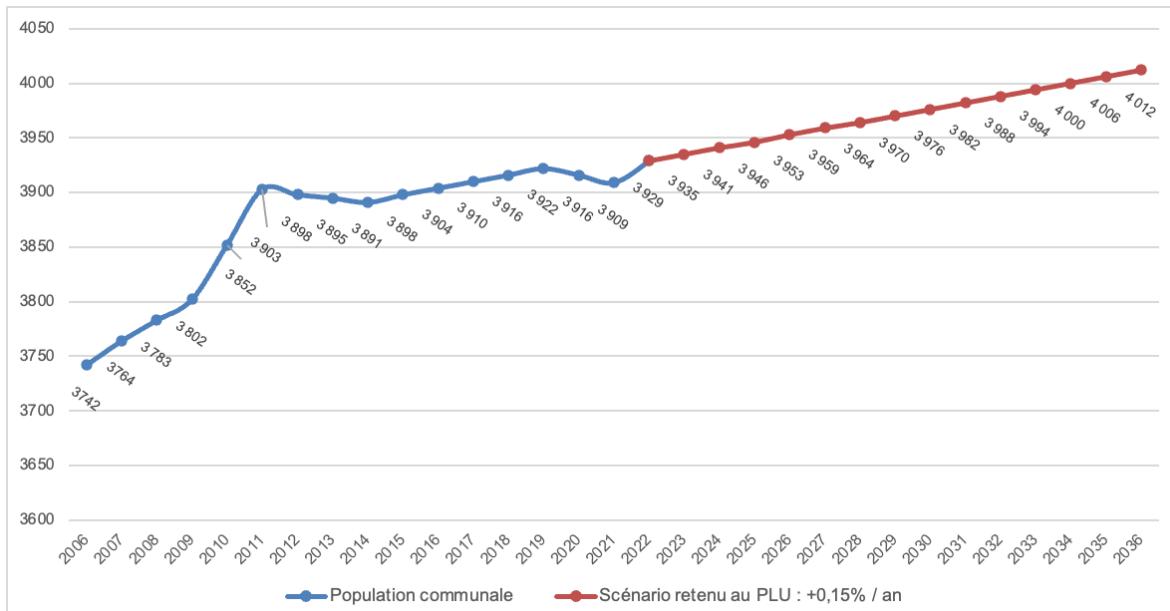
Dans ce contexte de raréfaction des disponibilités foncière, un accueil de population soutenu impliquerait une densification plus forte des secteurs urbanisés, avec des évolutions parfois abruptes du tissu bâti, difficilement compatibles avec l'identité réginéenne et les capacités d'intégration paysagère 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 à 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

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.

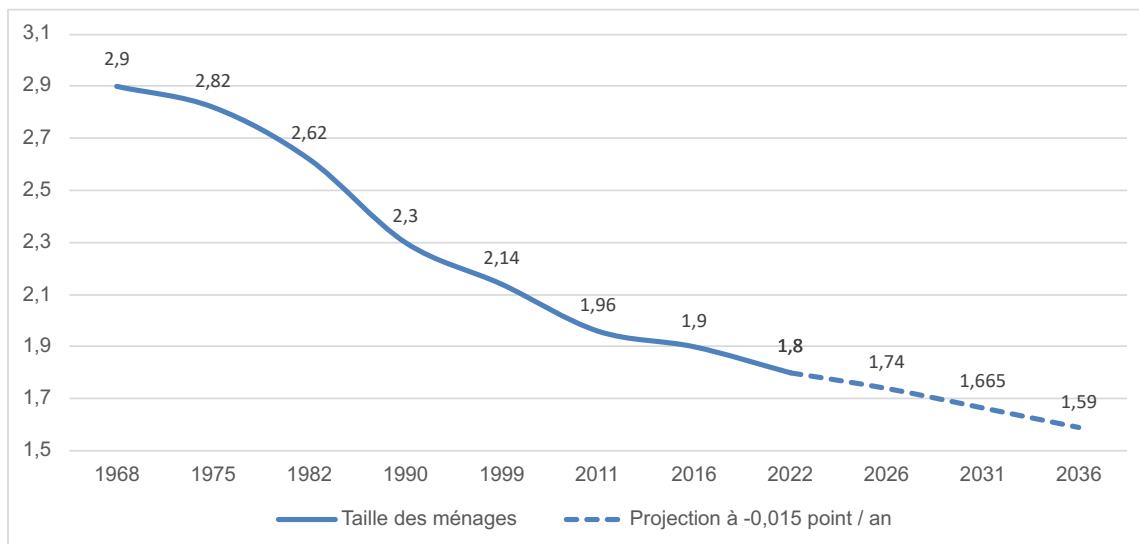
Au regard des analyses démographiques, environnementales et foncières, les élus ont retenu une trajectoire de croissance modérée d'environ +0,15 % par an, soit environ +6 habitants par an. Cette option s'est imposée comme la plus équilibrée parmi les scénarios étudiés : elle permet d'accueillir de nouveaux 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.

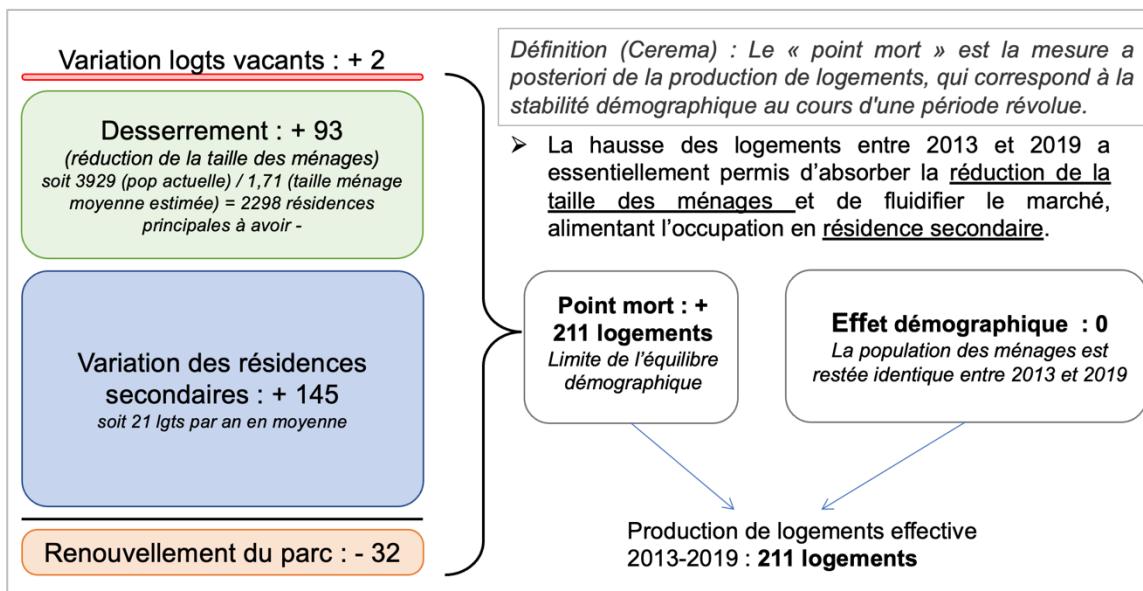
Cependant, un second paramètre a été intégré à l'analyse : l'accélération marquée du vieillissement et la croissance très soutenue de la tranche des 75 ans et plus, caractérisée par une proportion plus élevée de personnes vivant seules. Cette dynamique du « grand âge » laisse présager une poursuite de 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 ;

- 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	+250 logements à créer
	2027	3959	1,725	2297	
	2028	3964	1,710	2320	
	2029	3970	1,695	2343	
	2030	3976	1,680	2367	
	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

- 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 ( $\approx 85\%$ ), 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		$= 2977 + (21 \times 4)$			

#### **Nombre de résidence secondaires et occasionnelle et projections post-2022**

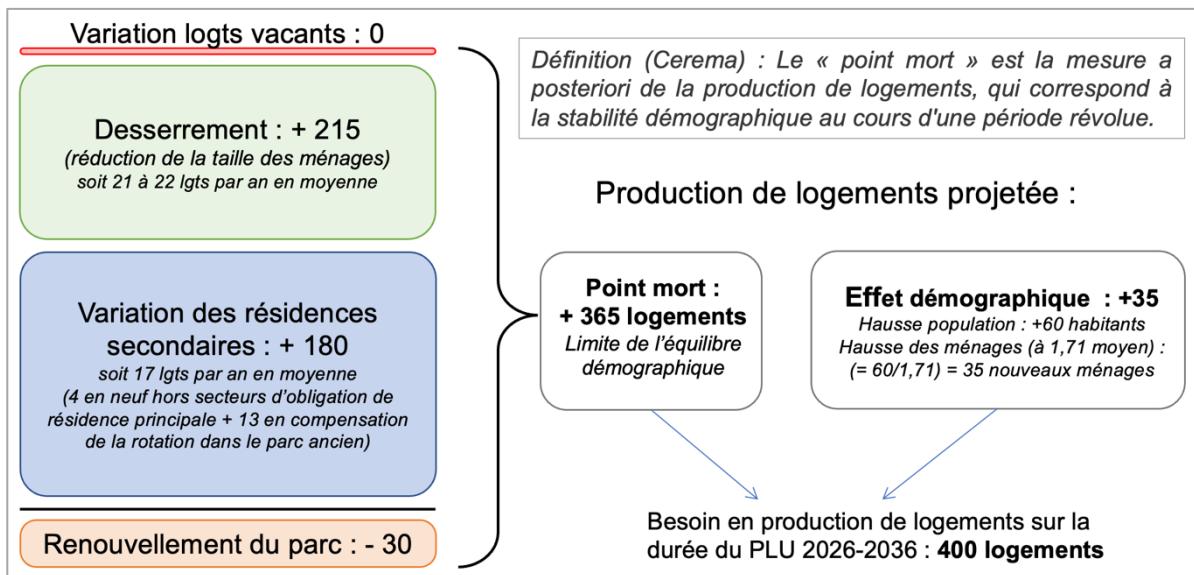
- **Mobilisation de la vacance :**

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),

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 régionale 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.

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
<b>LA POPULATION</b>		
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 raisonnable : + 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.

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, seniors, 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.

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 bâties).

Enjeux et besoins issus du diagnostic	Analyse stratégique et motivations à l'origine des orientations du PADD	Traduction en orientations du PADD
<b>L'AGRICULTURE</b>		
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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>II. C. Limiter l'artificialisation des sols</li> <li>V. C. Pérenniser une filière agricole diversifiée</li> <li>➤ Assurer le maintien et le développement du potentiel agricole du territoire communal</li> </ul>
Préserver les spécificités agricoles / halieutiques / conchyliques régénérées.	Le tissu agricole / halieutique / conchylique 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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>V. A. Garantir le développement des activités économiques</li> <li>➤ Garantir les conditions permettant le maintien des activités en harmonie avec le milieu naturel (activités halieutiques, conchyliques, ...)</li> <li>V. C. Pérenniser une filière agricole diversifiée</li> <li>➤ Assurer le maintien et le développement du potentiel agricole du territoire communal</li> </ul>
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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>V. C. Pérenniser une filière agricole diversifiée</li> <li>➤ Soutenir les projets innovants qui favorisent l'installation de nouveaux exploitants</li> <li>➤ Favoriser la diversification de l'activité agricole en permettant le développement du commerce à la ferme et le circuit de vente courte.</li> </ul>
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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>II. B. Juguler la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers</li> <li>II. C. Limiter l'artificialisation des sols</li> <li>V. C. Pérenniser une filière agricole diversifiée</li> <li>Assurer le maintien et le développement du potentiel agricole du territoire communal</li> </ul>
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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>I. A. Préserver les richesses environnementales</li> <li>➤ 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.</li> </ul>
<b>LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE</b>		
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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>I. A. Préserver les richesses environnementales</li> <li>I. B. Valoriser le patrimoine et les paysages régénérés</li> </ul>

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.

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 cheminement.	IV.C. Développer les mobilités alternatives <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver les principaux itinéraires piétons, équestres ou cycles existants.</li> </ul>
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Privilégier la mutualisation du stationnement, en particulier dans les nouvelles opérations d'aménagement et de requalification.</li> <li>➤ Anticiper les besoins futurs en bornes de recharge de véhicules électriques lors des créations et requalifications des parcs de stationnements.</li> </ul>

## 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
<b>LE CLIMAT</b>		
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encourager la sobriété énergétique par l'installation de dispositifs économies en énergie dans les nouvelles opérations et permettre l'évolution des logements existants pour une meilleure efficacité énergétique</li> </ul>

Enjeux et besoins issus du diagnostic	Analyse stratégique et motivations à l'origine des orientations du PADD	Traduction en orientations du PADD
		<p>(principes bioclimatiques, isolation par l'intérieur ou l'extérieur, agrandissement des ouvertures...) et viser à l'amélioration énergétique des constructions existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> </ul> <p>IV. A. Garantir le développement des activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maintenir et développer les activités économiques de la zone des Jeanettes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> </li> </ul>
<b>LE RELIEF</b>		
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.	<p>I. B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Intégrer la loi Littoral : identifier les coupures d'urbanisation, les cône de visibilité, les espaces proches du rivage, à l'échelle communale ...</li> </ul>
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.	<p>I.A. Préserver les richesses environnementales</p> <p>I.C. Gérer durablement les ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques.</li> </ul>
<b>LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE</b>		
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.	<p>I.A. Préserver les richesses environnementales</p> <p>I.C. Gérer durablement les ressources</p> <p>III.B. Juguler la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers</p>
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	<p>I.C. Gérer durablement les ressources</p> <p>III.D. Encourager la renaturation des espaces artificialisés</p>

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 <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protéger les composantes de la TVB : cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons...</li> </ul>
Préserver ou restaurer les continuités écologiques des cours d'eau.	À l'échelle régionale, 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Éviter le fractionnement et l'isolement des espaces, et permettre la remise en état des continuités écologiques dégradées.</li> </ul>
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protéger les composantes de la TVB : cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons, forêts et coteaux boisés, maillage bocager des milieux agricoles.</li> </ul>
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> </ul>
Réduire les pollutions par une amélioration de l'assainissement des eaux usées et une maîtrise 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 <p>Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques.</p>

Enjeux et besoins issus du diagnostic	Analyse stratégique et motivations à l'origine des orientations du PADD	Traduction en orientations du PADD
<b>L'EAU POTABLE</b>		
<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>I.C. Gérer durablement les ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> <li>➤ Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques.</li> </ul> <p>II.A. Assurer l'accueil de nouveaux ménages et permettre une croissance raisonnée de la population</p> <p>II. B. Juguler la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers</p> <p>II. C. Limiter l'artificialisation des sols</p> <p>II. D. Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation</p>
<b>L'ASSAINISSEMENT</b>		
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>I.C. Gérer durablement les ressources</p> <p>II.A. Assurer l'accueil de nouveaux ménages et permettre une croissance raisonnée de la population</p> <p>II. D. Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> </ul>
<p>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 ;</p>	<p>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.</p>	<p>I.C. Gérer durablement les ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> <li>➤ Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques.</li> </ul>

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.	<p>I.C. Gérer durablement les ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques.</li> </ul>
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.	<p>I.C. Gérer durablement les ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> </ul>
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 orienter l'urbanisation hors des zones naturelles d'expansion des crues, afin de préserver leur rôle tampon et de protéger les secteurs urbanisés des inondations.	<p>I.D. Se prémunir des risques et des nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> </ul>
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.	<i>Non traité directement dans le PADD (mesure technique relevant du suivi administratif des installations).</i>
Poursuivre et informer sur le programme de subvention avec l'agence de l'eau pour la réhabilitation des installations diagnostiquées à risque.	Ce point l'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.	<i>Non traité directement dans le PADD (action opérationnelle hors champ des orientations d'aménagement du PADD).</i>

LES RISQUES		
Prendre en compte et maîtriser 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 exposées ou de l'adapter selon des cadres réglementaires adaptées (ex : PPRI-sm).	I.D. Se prémunir des risques et des nuisances <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondation – Submersion Marine (PPRI-SM).</li> </ul>
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> </ul>
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 économique – voir enjeux sur l'air).	I.D. Se prémunir des risques et des nuisances <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Anticiper l'impact du changement climatique, notamment vis-à-vis des risques de submersion marine et d'érosion.</li> </ul> I.C. Gérer durablement les ressources <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accompagner l'adaptation et la sécurisation des réseaux d'énergie, en anticipant les besoins liés à la transition énergétique.</li> </ul>
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.	<i>Non traité directement dans le PADD (mesures d'information à mettre en œuvre hors du document d'urbanisme).</i>
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> </ul>

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 régionnés ➤ 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 gênes 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 viser 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.

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 <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> </ul>
Sélectionner en priorité des plantations produisant peu ou pas de pollen dans les futurs aménagements paysagers.		I.A. Préserver les richesses environnementales <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Dans les milieux urbains, promouvoir la nature en ville [...] favoriser la réintroduction d'espaces de biodiversité, et créer des îlots de fraîcheur.</li> </ul>
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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> </ul>

## 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Dans les milieux urbains, promouvoir la nature en ville [...] valorisation des friches urbaines).</li> </ul>
		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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Optimiser la gestion et le transport des déchets</li> <li>- Diminuer la production des déchets à la source</li> <li>- Promouvoir le compostage des biodéchets</li> <li>- Densifier l'habitat pour limiter les coûts de collecte</li> </ul>	Le développement du territoire, et notamment dans le contexte de forte saisonnalité que connaît 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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).</li> </ul>
---	---	---

## LES ZONES DE PROTECTION

<p>Prendre en compte les espaces protégés et la proximité avec ces derniers.</p>	<p>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.</p>	<p>I.A. Préserver les richesses environnementales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Dans les milieux urbains, promouvoir la nature en ville (continuités bocagères, intégration des zones humides, gestion différenciée des eaux pluviales, valorisation des friches urbaines).</li> </ul>
<p>Être vigilant quant à la proximité des éventuels projets avec les espaces naturels protégés.</p>	<p>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.</p>	<p>IV.B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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).</li> </ul>

## LA TRAME VERTE ET BLEUE

<p>Prendre en compte les vallées, les cours d'eau et les bocages et boisements, marqueurs de l'identité réginéenne.</p>	<p>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.</p>	<p>I.A. Préserver les richesses environnementales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protéger les composantes de la TVB : cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons, forêts et coteaux boisés, maillage bocager des milieux agricoles.</li> </ul>
<p>Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques constituant la TVB.</p>	<p>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.</p>	<p>I.A. Préserver les richesses environnementales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Déterminer les réservoirs de biodiversité, et assurer leur préservation en tant qu'espaces naturels préservés.</li> </ul>

## LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

<p>Limiter l'impact de l'urbanisation future sur l'environnement en réduisant la consommation des espaces naturels.</p>	<p>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.</p>	<p>III. Juguler la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et limiter l'artificialisation des sols.</p>
<p>Protéger réglementairement les boisements et le bocage caractéristiques au titre du paysage.</p>	<p>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.</p>	<p>I.B. Valoriser le patrimoine et les paysages régionnés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> </ul>

## 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
<b>Axe I – Valoriser le cadre de vie en assurant la préservation et la mise valeur des richesses environnementales, paysagères, et patrimoniales</b>		
<b>A. Préserver les richesses environnementales</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 coteaux boisés ; maillage bocager des milieux agricoles).</li> <li>Eviter le fractionnement et l'isolement des espaces, et permettre la remise en état des continuités écologiques dégradées.</li> <li>Déterminer les réservoirs de biodiversité, et assurer leur préservation en tant qu'espaces naturels préservés.</li> <li>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.</li> <li>Maintenir et restaurer les lisières boisées à l'interface entre les milieux urbains et agricoles.</li> </ul>	<p>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. <b>Le PLU révisé ne déclasse aucune zone N au profit des zones U ou AU.</b></p> <p>Actualisation du classement des <b>Espaces Boisés Classés</b> (EBC) sur les boisements structurants, vallées boisées et franges urbaines sensibles.</p> <p>Identification des <b>boisements à préserver, et des haies, talus, alignements</b> (+45,7% par rapport au PLU en vigueur) au titre du L.151-23 du CU.</p> <p>Report exhaustif des <b>zones humides</b> validées par la CLE du SAGE et des cours d'eau, avec marges de protection.</p> <p>Délimitation de cinq <b>coupures d'urbanisation</b> assurant la continuité écologique entre les grands ensembles naturels.</p>	<p>Interdiction ou encadrement très strict de toute occupation du sol susceptible de porter atteinte aux milieux naturels, humides, boisés et littoraux.</p> <p>Obligation de maintien, protection et compensation des haies, talus, alignements et boisements (rayons de protection, replantation équivalente).</p> <p>Protection renforcée des arbres remarquables avec rayon de protection du houppier et mesures compensatoires en cas d'abattage justifié.</p> <p>Instauration de marges de protection le long des cours d'eau et autour des zones humides.</p> <p>Application du principe Éviter – Réduire – Compenser pour toute intervention en milieux sensibles.</p>
<b>B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser et protéger les grands espaces naturels littoraux qui font déjà l'objet d'une reconnaissance nationale voir internationale pour leur richesse</li> </ul>	Classement étendu des <b>zones NL</b> - 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,

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
<p>écologique ou paysagère (sites classés, sites inscrits, site Natura 2000).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>Préserver les espaces naturels rétro-littoraux : avec des mesures de protection des landes, pelouses sèches, et tourbières.</li> <li>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.</li> <li>Assurer la cohérence du PLU avec les dispositions du Site Patrimonial Remarquable.</li> <li>Améliorer la qualité urbaine et paysagère des espaces urbanisés.</li> </ul>	<p>des réservoirs de biodiversité, les milieux littoraux, vallons, boisements et espaces écologiquement sensibles.</p> <p>Identification des <b>arbres remarquables</b> (753 individus protégés) au titre du L.151-19 du CU.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>matériaux, teintes, traitement des clôtures.</p> <p>Application des règles de la loi Littoral : continuité de l'urbanisation, limitation des extensions, protection des paysages ouverts et des covisibilités.</p> <p>Protection du patrimoine bâti et paysager en articulation avec le SPR, sans redondance normative.</p> <p>Encadrement strict des extensions et constructions agricoles en zones AL afin de préserver les paysages littoraux</p>
<p><b>C. Gérer durablement les ressources</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager la sobriété énergétique par l'installation de dispositifs économies 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.</li> <li>Favoriser le développement de l'énergie photovoltaïque en milieu urbain</li> <li>Accompagner l'adaptation et la sécurisation des réseaux d'énergie, en anticipant les besoins liés à la transition énergétique</li> <li>Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques.</li> <li>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.</li> </ul>	<p>Report des <b>cours d'eau</b> avec marge de protection réglementaire de 10 mètres.</p> <p>Emplacements réservés dédiés à la gestion des eaux pluviales, aux équipements publics, aux mobilités douces et aux ouvrages littoraux.</p> <p>Zonages spécifiques pour les équipements techniques (Nx – eaux usées, Ne – déchets, Ng – carrières).</p> <p>Délimitation des secteurs favorables à la densification maîtrisée (UA, UB, UO).</p>	<p>Prescriptions de gestion alternative des eaux pluviales : infiltration à la parcelle – introduction du principe de gestion à la parcelle.</p> <p>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.</p> <p>Dispositions favorisant la sobriété énergétique et l'évolution du bâti existant (réovation, adaptation).</p> <p>Autorisation encadrée de dispositifs de production d'énergies renouvelables, notamment photovoltaïques, en milieu urbain et d'activités.</p>
<p><b>D. Se prémunir des risques et nuisances</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<p>Report des secteurs exposés au recul du trait de côte (30 ans / 100 ans).</p>	<p>Interdiction ou restriction forte des constructions dans les secteurs exposés aux risques d'inondation, de submersion marine et d'érosion.</p>

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
<p>l'amphithéâtre naturel : Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondation – Submersion Marine (PPRI-SM).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticiper l'impact du changement climatique, notamment vis-à-vis des risques de submersion marine et d'érosion.</li> <li>• Proposer une gestion adaptée des déchets au sein des nouvelles opérations.</li> </ul>	<p>Report des marges de recul en bordure des routes départementales.</p> <p>PPRI-sm annexé au PLU.</p>	<p>Règles graduées selon les horizons 30 ans / 100 ans pour le recul du trait de côte (réversibilité, limitation des usages sensibles).</p> <p>Dispositions limitant l'urbanisation diffuse dans les zones urbaines diffuses, naturelles et agricoles.</p> <p>Prescriptions relatives à la gestion des déchets et à l'organisation des nouvelles opérations.</p>
<b>Axe II – Accueillir la population dans sa diversité, en privilégiant l'occupation permanente des logements</b>		
<b>A. Assurer l'accueil de nouveaux ménages et permettre une croissance raisonnée de la population</b>		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>B. Mettre en œuvre la capacité d'accueil par une production de logement adaptée</b>		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>C. Garantir une production de logement diversifiée, favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle, et l'occupation permanente des logements</b>		<p>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</p> <p>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.</p>

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
		<p>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.</p>
<b>D. Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

### Axe III – Juguler la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et limiter l'artificialisation des sols

<b>A. Organiser le maillage territorial</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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 Côte Perrine et le village des Hôpitaux.</li> </ul>	<p><b>Zones urbaines diffuses</b> – 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.</p> <p><b>Coupures d'urbanisation</b> – Le règlement graphique assure la traduction opérationnelle des cinq coupures d'urbanisation identifiées au PADD, en</p>	<p>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.</p> <p>Dans les <b>zones UN et UNM</b>, correspondant à des secteurs déjà urbanisés en espace diffus ne participant pas au maillage territorial, le règlement limite la constructibilité aux</p>
--	---	---

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Dans les <b>zones UNF</b>, 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.</p> <p>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.</p>
<b>B. Juguler la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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).</li> </ul> <p>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.</p> <p>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</p>	<p><b>Zones urbaines</b> – 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</p>

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cesser la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers (ENAF) dédiée aux usages de tourisme, de loisirs, et à l'hébergement de plein air.</li> </ul>	<p>pleine et entière, conformément aux orientations du PADD visant à éviter toute consommation d'ENAF.</p> <p><b>Zones à urbaniser et gisements en ENAF</b> – 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.</p>	
<p><b>C. Limiter l'artificialisation des sols</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 %.</li> <li>Encourager les opérations de renouvellement urbain dans des secteurs d'intervention prioritaires pour le renouvellement urbain.</li> <li>Le processus de densification urbaine, notamment le comblement des dents creuses, privilégiera préférentiellement l'urbanisation de sols déjà artificialisés.</li> <li>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.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>La création de la <b>zone UO</b>, dédiée aux secteurs de projet, permet de cibler les opérations d'ensemble sur des sites identifiés (en OAP) sans consommation d'espace.</p> <p>Par ailleurs, la fusion de l'ancienne zone UC au sein de la <b>zone UB</b> participe à une logique de renforcement des capacités de densification au sein du tissu urbain existant.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b>D. Encourager la renaturation des espaces artificialisés et favoriser la nature en ville</b></p>	<p>Le règlement graphique identifie et protège les composantes de la trame</p>	<p>Le règlement écrit favorise la renaturation et la nature en ville par un ensemble de</p>

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
<ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager la remise en état des continuités écologiques sur des sols artificialisés.</li> <li>Encourager les opérations de renaturation volontaires sans motif compensatoire (par exemple : la restauration des mares et des zones humides).</li> <li>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.</li> <li>Favoriser la création de jardins partagés, en particulier lors de la production de nouveaux logements collectifs.</li> </ul>	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.
<b>Axe IV – Préserver durablement la qualité de vie des habitants par le développement préférentiel de la centralité et des mobilités alternatives</b>		
<b>A. Développer préférentiellement la centralité</b>		<b>Secteur de centralité –</b> 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.
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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 bâties sous réserve de conformité avec le Plan de Prévention des Risques Inondation Submersion Marine (PPRI-SM).</li> <li>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</li> </ul>	<b>Zones UO et 1AUO –</b> 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	

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
<p>future ciblés pour le développement de l'habitat.</p> <p>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.</p>	<p>site de l'ancienne colonie de Saint-Brieuc.</p>	<p>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.</p>
<p><b>B. Renforcer l'offre en équipements et services qui participent à l'amélioration de la qualité de vie des habitants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Favoriser la requalification de certains espaces publics, notamment le Boulevard de la Mer.</li> <li>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.</li> <li>Conforter le pôle d'équipements du secteur Notre-Dame, en permettant l'installation de nouveaux équipements d'intérêt collectif.</li> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Zone UE</b> – 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.</p> <p><b>Zone 1AUE</b> – Zonage dédié à l'extension du Centre Technique Municipal dans le pôle d'équipement du secteur Notre-Dame.</p> <p><b>Zone UAM</b> – 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.</p>	<p><b>Zone UE</b>, 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.</p> <p>Par ailleurs, dans <b>les zones urbaines (UA, UB, UD, UO)</b>, 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.</p>
<p><b>C. Développer les mobilités alternatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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)...</li> </ul>	<p><b>Liaisons douces à conserver ou à créer au titre du L.151-38 du Code de l'Urbanisme</b> – 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</p>	<p><b>Dispositions communes</b> – 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.</p> <p>En matière de stationnement des vélos, le règlement fixe des normes minimales précises selon le type de logement, garantissant une offre adaptée, accessible,</p>

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
<p>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).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer l'interconnexion cyclable des principales localités d'Erquy (l'agglomération, les Hôpitaux, la Ville Ory, les Jeanettes, Caroual, La Couture, Saint-Pabu), et des communes limitrophes, notamment par le biais de nouvelles voies cyclables sécurisées.</li> <li>• Préserver les principaux itinéraires piétons, équestres ou cycles existants.</li> <li>• Les futurs aménagements de voirie devront prendre en compte les besoins particuliers des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).</li> <li>• Permettre la réalisation d'un parc de stationnement relais à vocation de covoiturage et d'autopartage.</li> <li>• Privilégier la mutualisation du stationnement, en particulier dans les nouvelles opérations d'aménagement et de requalification.</li> <li>• Anticiper les besoins futurs en bornes de recharge de véhicules électriques lors des créations et requalifications des parcs de stationnements.</li> <li>• Garantir les conditions de desserte du port lors des réaménagements urbains.</li> <li>• Faciliter l'accès aux embarcations pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).</li> </ul>	<p>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 ».</p> <p><b>Emplacements réservés</b> – 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.</p>	<p>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.</p> <p>Concernant le stationnement automobile, le règlement définit des normes minimales différencierées 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.</p> <p>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</p>

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.
<b>Axe V – Assurer le maintien des activités économiques et encadrer leur développement</b>		
<b>A. Garantir le développement des activités économiques</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir et développer les activités économiques de la zone d'activités des Jeanettes :                     <p>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.</p> </li> <li>Garantir les conditions permettant le maintien des activités en harmonie avec le milieu naturel (activités halieutiques, conchyliologiques, ...)</li> </ul>	<p><b>Zone UY</b> – 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.</p> <p><b>Zone 2AUY</b> – 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.</p> <p><b>Zone UP</b> – 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 réservé aux activités liées à la pêche, à la plaisance et au commerce maritime.</p> <p><b>Zone AY</b> – 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.</p>	<p><b>Zone UY</b> – 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).</p> <p><b>En zone UP</b> - 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.</p>

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
<b>B. Favoriser le développement de l'activité touristique et du commerce à l'année</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Conforter le développement des activités commerciales, artisanales et de services du quotidien en centralité.</li> <li>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.</li> <li>Conforter l'attrait touristique par des aménagements de qualité.</li> <li>Développer une offre d'hébergement à l'année, pouvant être alternative, et favorisant la mutualisation avec les capacités hôtelières estivale.</li> </ul>	<p><b>Zone UT</b> – 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.</p> <p><b>Zone NT</b> – 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.</p> <p><b>Secteur de Centralité + Interdiction de changement de destination des RDC commerciaux</b> : le PLU entend conforter le commerce à l'année par le biais ces deux prescriptions graphiques.</p>	<p>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.</p>
<b>C. Pérenniser une filière agricole diversifiée</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Assurer le maintien et le développement du potentiel agricole du territoire communal.</li> <li>Soutenir les projets innovants qui favorisent l'installation de nouveaux exploitants.</li> <li>Favoriser la diversification de l'activité agricole en permettant le développement du commerce à la ferme et le circuit de vente courte.</li> </ul>	<p><b>Zone A</b> – Le PLU consacre de vastes espaces en zone A pour l'agriculture (<b>surfaces augmentées de 86 ha par rapport au PLU en vigueur</b>, 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). <b>Le PLU révisé ne</b></p>	<p><b>En zone A</b> – 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</p>

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
	<b>déclasse aucune zone A au profit des zones U et AU.</b>  <b>Zone AY</b> - 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 bâimentaire 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.  <b>Zone AL</b> – ces espaces concernent les zones agricoles situées à l'intérieur des espaces proches du rivage : Les constructions neuves n'y sont pas permises. Les extensions bâimentaires liés à l'habitat et l'agriculture restent admises sous conditions.  <b>Zone AY</b> - 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.

## 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

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 faîte 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'à 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 bâties 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

hauteur des constructions principales est limitée à environ 6,5 m à l'égout et 11 m au faîte, 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 faîte – 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.

#### 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.

## e) Zone UE

### UE : Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt 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.

## 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 (entreposés 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 ( $\leq 5\%$  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 raisonnable, 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.

## g) Zone UT

### UT : Zone urbaine à vocation touristique 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 périphérie 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 périphérie, 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.

## *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.

## 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.

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

## 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 typomorphologie relativement compacte mais non linéaire : les habitations sont rapprochées tout en n'étant pas alignées en fronts bâties 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 sinuueuses, 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 bâties 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 :

« 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 sauvagardés. »

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 typomorphologique, 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.

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 préservant les équilibres morphologiques, paysagers et fonctionnels.

#### 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 bâties) 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.

### 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.

## ■ 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'atterrissement 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'atterrissement.

#### 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.

#### 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 bâties, 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...).

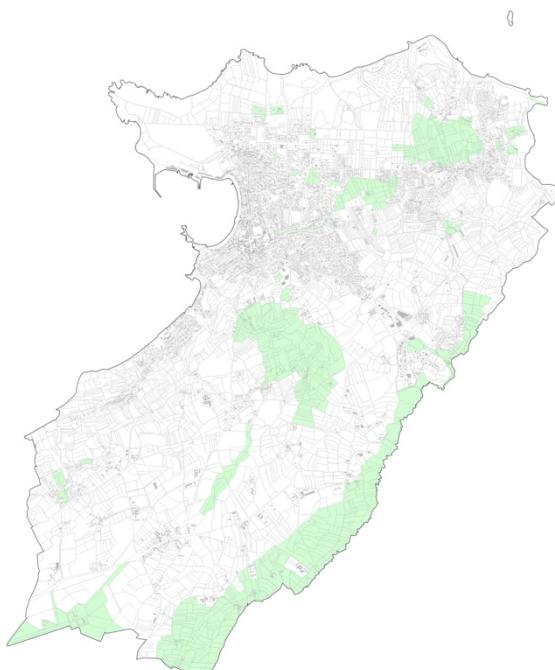
En conclusion, la zone A du PLU d'Erquy vise à pérenniser l'usage agricole des sols et à empêcher toute urbanisation diffuse, conformément aux objectifs de modération foncière du PADD et aux obligations légales (Loi Littoral, Climat et Résilience). Les rares constructions nécessaires aux agriculteurs 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.

## 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 visible 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.

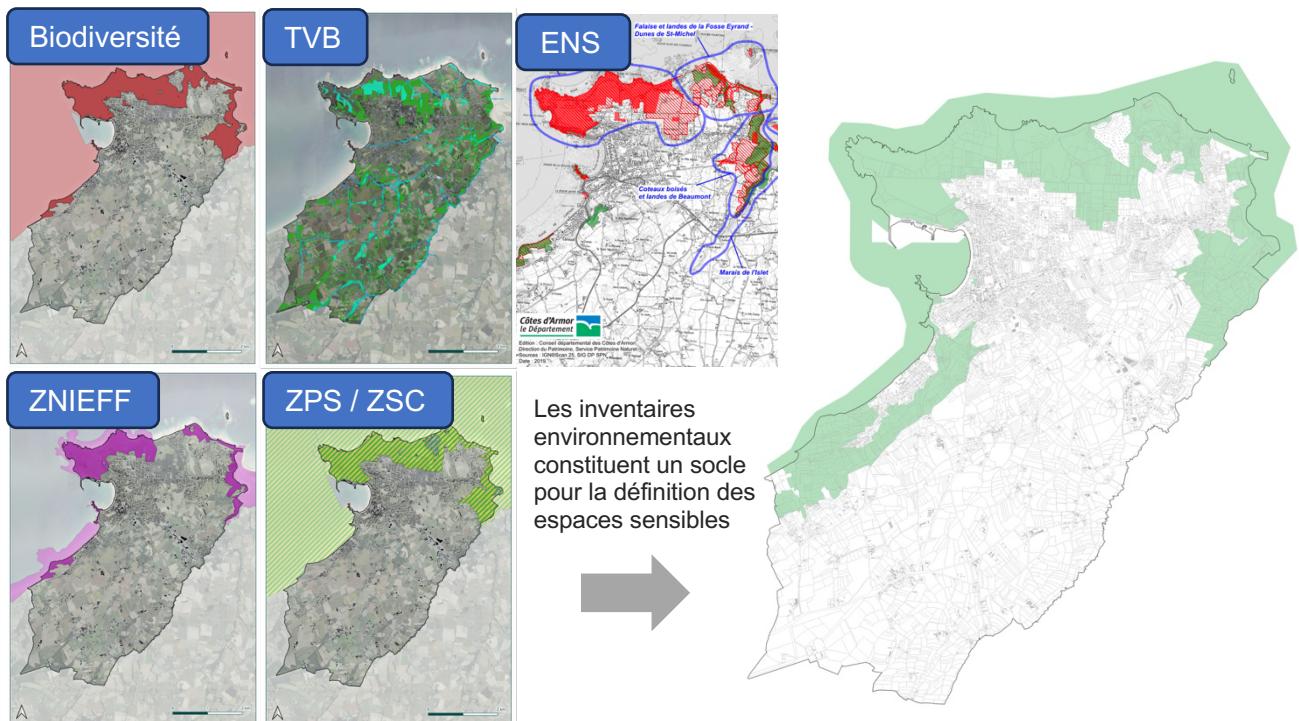
## b) Zone NL

 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

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).

### 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 nécessaires à l'exercice des activités halieutiques et conchylicoles. Le zonage vise à réservé 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,

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.

## 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.

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 bâimentaires permises.

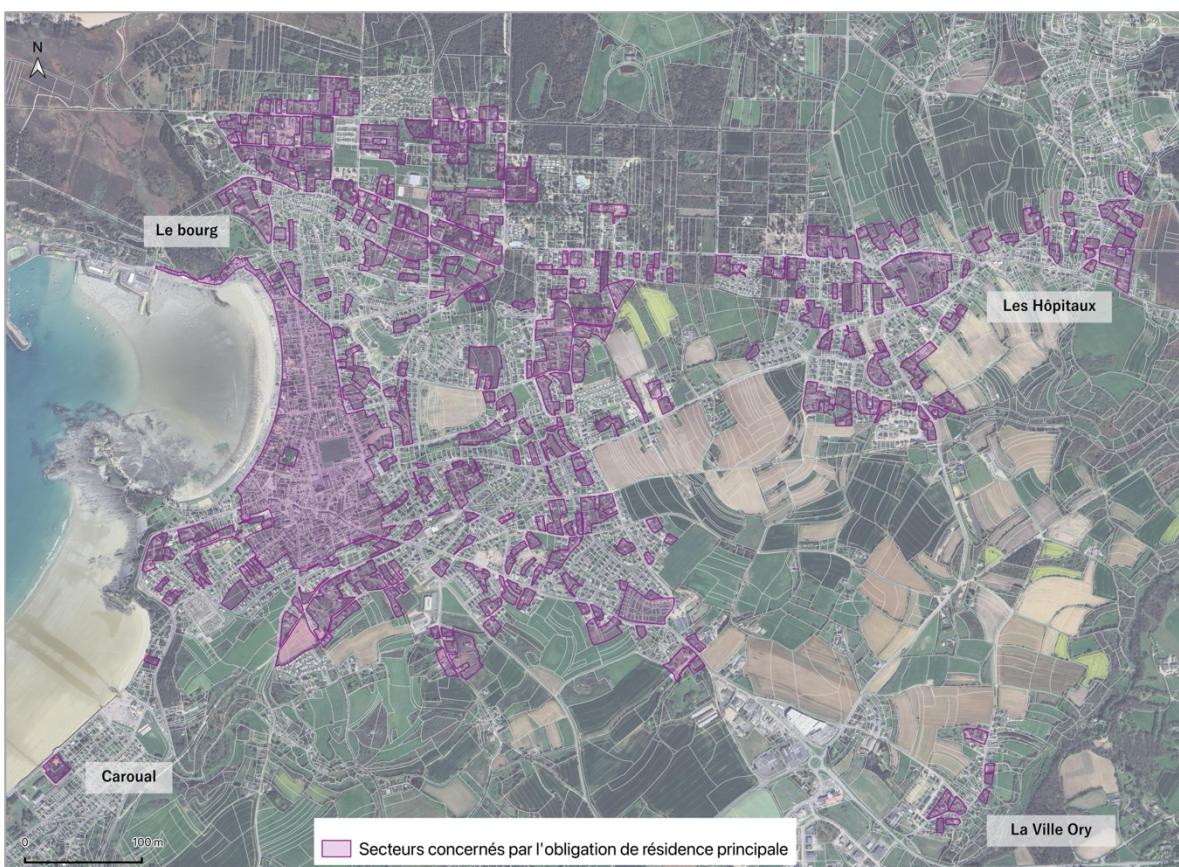
## 2. Les STECAL à vocation d'activités économiques

	<b>Numéro du STECAL</b> 1 <b>Lieu-dit</b> La Couture <b>Caractéristiques du STECAL</b> Surface 1 400m <sup>2</sup> Nombre de constructions 1 Incidences environnementales Non Incidences agricoles Non Activité concernée Vente à la ferme
	<b>Numéro du STECAL</b> 2 <b>Lieu-dit</b> La Croix Rouge <b>Caractéristiques du STECAL</b> Surface 780m <sup>2</sup> Nombre de constructions 1 Incidences environnementales Non Incidences agricoles Non Activité concernée Garage
	<b>Numéro du STECAL</b> 3 <b>Lieu-dit</b> La Croix Rouge <b>Caractéristiques du STECAL</b> Surface 4 700m <sup>2</sup> Nombre de constructions 2 Incidences environnementales Non Incidences agricoles Non Activité concernée Nautisme
	<b>Numéro du STECAL</b> 4 <b>Lieu-dit</b> Le Petit Plessix <b>Caractéristiques du STECAL</b> Surface 1 300m <sup>2</sup> Nombre de constructions 1 Incidences environnementales Non Incidences agricoles Non Activité concernée Artisanat bâtiment
	<b>Numéro du STECAL</b> 5 <b>Lieu-dit</b> Jeanettes <b>Caractéristiques du STECAL</b> Surface 1 900m <sup>2</sup> Nombre de constructions 1 Incidences environnementales Non Incidences agricoles Non Activité concernée Artisanat bâtiment

## 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 remplit 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 pour 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 :

## **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 foncières supérieures à 1000m<sup>2</sup> 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.

- 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 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup>, 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.

## 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.

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

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 régional. 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.

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*

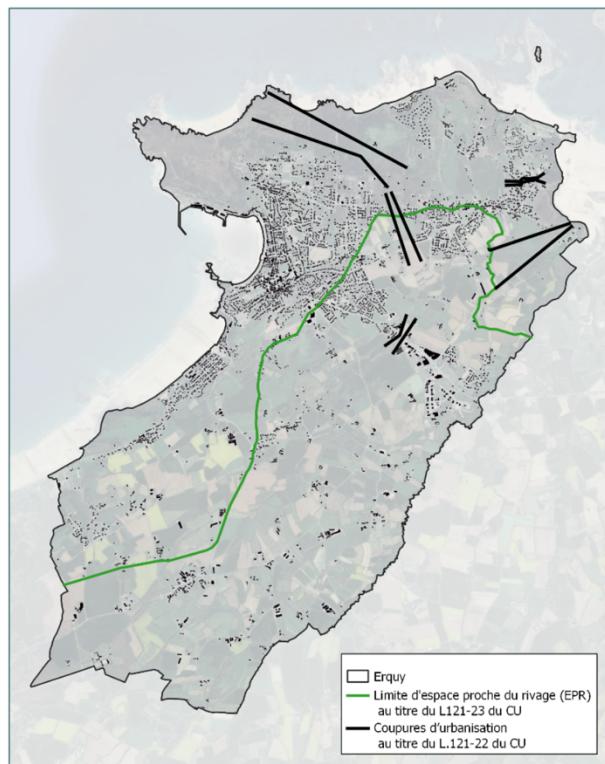
#### — Coupure d'urbanisation

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



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 ;

- 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.

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 régional 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,

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'écartier 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.

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 anthroposées, 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.

- 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.

- **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.

## 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.

Critère n°1 : la densité commerciale et le rôle structurant des linéaires actifs :

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.

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 publics.

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 bâties 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).

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.

### 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 économique 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.

Orientations du PADD	Traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
<b>Axe I – Valoriser le cadre de vie en assurant la préservation et la mise valeur des richesses environnementales, paysagères, et patrimoniales</b>	
<b>A. Préserver les richesses environnementales</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 coteaux boisés ; maillage bocager des milieux agricoles).</li> <li>Eviter le fractionnement et l'isolement des espaces, et permettre la remise en état des continuités écologiques dégradées.</li> <li>Déterminer les réservoirs de biodiversité, et assurer leur préservation en tant qu'espaces naturels préservés.</li> <li>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.</li> <li>Maintenir et restaurer les lisières boisées à l'interface entre les milieux urbains et agricoles.</li> </ul>	<b>OAP TVB</b> : 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>B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>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</li> </ul>	<b>OAP TVB + OAP Centralité</b> : 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

Orientations du PADD	Traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
<p>œuvre l'armature territoriale (hiérarchisation agglomération / village / secteur déjà urbanisé).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les espaces naturels rétro-littoraux : avec des mesures de protection des landes, pelouses sèches, et tourbières.</li> <li>• 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.</li> <li>• Assurer la cohérence du PLU avec les dispositions du Site Patrimonial Remarquable.</li> <li>• Améliorer la qualité urbaine et paysagère des espaces urbanisés.</li> </ul>	<p>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.</p>
<p><b>C. Gérer durablement les ressources</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager la sobriété énergétique par l'installation de dispositifs économies 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.</li> <li>• Favoriser le développement de l'énergie photovoltaïque en milieu urbain</li> <li>• Accompagner l'adaptation et la sécurisation des réseaux d'énergie, en anticipant les besoins liés à la transition énergétique</li> <li>• Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<p><b>OAP TVB + OAP sectorielles</b> – 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 économies (principe repris dans la zone d'activités des Jeanettes – voir V.A) afin de tendre vers la sobriété énergétique du bâti nouveau</p>
<p><b>D. Se prémunir des risques et nuisances</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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).</li> <li>• Anticiper l'impact du changement climatique, notamment vis-à-vis des risques de submersion marine et d'érosion.</li> <li>• Proposer une gestion adaptée des déchets au sein des nouvelles opérations.</li> </ul>	<p><b>OAP Centralité + OAP TVB</b> – 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).</p> <p><b>Organisation spatiale des OAP</b> – 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.</p>
<p align="center"><b>Axe II – Accueillir la population dans sa diversité, en privilégiant l'occupation permanente des logements</b></p>	
<p><b>A. Assurer l'accueil de nouveaux ménages et permettre une croissance raisonnée de la population</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	<p><b>OAP sectorielles habitat</b> – 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.</p>

Orientations du PADD	Traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
<b>B. Mettre en œuvre la capacité d'accueil par une production de logement adaptée</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fixer un objectif global de création de 400 logements environ sur dix ans afin d'assurer les capacités d'accueil de la commune</li> </ul>	<b>Volet programmatique des OAP</b> – 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.
<b>C. Garantir une production de logement diversifiée, favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle, et l'occupation permanente des logements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réserver, à minima, 35% des futurs logements produits sur la durée du PLU à destination d'une vocation locative sociale (LLS).</li> <li>Favoriser la production de logements en accession aidée, en produisant à minima 5 logements communaux et 9 logements privés conventionnés</li> <li>Diversifier les typologies de logement offerts pour ne pas obérer l'avenir : en particulier avec des logements collectifs, intermédiaires, et des petits logements.</li> <li>Maintenir un rythme régulier d'ouverture à l'urbanisation sur la durée du PLU.</li> </ul>	<b>Volet programmatique des OAP</b> – 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.  <b>OAP sectorielles habitat</b> – prescriptions qui sont orientées vers un habitat diversifié en gamme sur la plupart des secteurs d'OAP habitat : habitat individuel, intermédiaire et collectif.  <b>OAP sectorielles habitat</b> – 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.
<b>D. Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<b>OAP Centralité</b> - 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.
<b>Axe III – Juguler la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et limiter l'artificialisation des sols</b>	
<b>A. Organiser le maillage territorial</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>	<b>Organisation spatiale des OAP</b> – 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>B. Juguler la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La consommation d'ENAF à usage résidentiel (hors ZAE Jeanettes) sera ainsi cantonnée aux opérations</li> </ul>	<b>Organisation spatiale des OAP</b> – 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

Orientations du PADD	Traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
<p>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.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cesser la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers (ENAF) dédiée aux usages de tourisme, de loisirs, et à l'hébergement de plein air.</li> </ul>	<p>espaces naturels, agricoles, et forestiers (ENAF).</p> <p>Les nouvelles OAP (hors secteurs déjà en cours / secteur des Jeanettes inclus) identifiés dans le PLU concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10,16 ha de sols déjà consommés, à savoir :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 4,22 ha de surfaces végétalisées</li> <li>○ 3,18 ha de jardins</li> <li>○ 2,76 ha de mutation des espaces bâties</li> </ul> </li> <li>- 2,16 ha d'ENAF (Jeanettes uniquement)</li> </ul> <p>Ainsi 82% des surfaces d'OAP ne mobilisent aucun ENAF.</p> <p>(Voir chapitre « VI. Gisements fonciers et tableau des surfaces » du présent document).</p> <p><b>OAP Densité</b> – Leur objectif est de favoriser une utilisation plus efficiente des gisements fonciers, en particulier sur les parcelles constructibles de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, 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.</p> <p>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</p> <p>Aucune OAP n'induit de la consommation ENAF à usage de tourisme, de loisirs, et d'hébergement de plein air.</p> <p>Aucune OAP nouvelle n'induit de consommation ENAF à usage habitat et mixte en dehors des autorisations déjà délivrées.</p>
<p><b>C. Limiter l'artificialisation des sols</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le développement urbain doit être réalisé préférentiellement par le biais du renouvellement urbain (mobilisation des sols déjà artificialisés, mutation des espaces bâties, 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 %.</li> <li>• Encourager les opérations de renouvellement urbain dans des secteurs d'intervention prioritaires pour le renouvellement urbain.</li> <li>• Le processus de densification urbaine, notamment le comblement des dents creuses, privilégiera préférentiellement l'urbanisation de sols déjà artificialisés.</li> </ul>	<p><b>Volet programmatique des OAP</b> – 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.</p>

Orientations du PADD	Traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	
<b>D. Encourager la renaturation des espaces artificialisés et favoriser la nature en ville</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager la remise en état des continuités écologiques sur des sols artificialisés.</li> <li>Encourager les opérations de renaturation volontaires sans motif compensatoire (par exemple : la restauration des mares et des zones humides).</li> <li>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.</li> <li>Favoriser la création de jardins partagés, en particulier lors de la production de nouveaux logements collectifs.</li> </ul>	<p><b>OAP TVB</b> – 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.</p> <p><b>OAP sectorielle S5</b> – il y est inscrit que Des jardins partagés pourront compléter les espaces pour améliorer le cadre de vie des habitants.</p>
<b>Axe IV – Préserver durablement la qualité de vie des habitants par le développement préférentiel de la centralité et des mobilités alternatives</b>	
<b>A. Développer préférentiellement la centralité</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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).</li> <li>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.</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>OAP Centralité</b> – Elle encadre les attendus de la centralité régionale 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.</p> <p><b>Organisation spatiale des OAP</b> – 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</p>

Orientations du PADD	Traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
	<p>de mutation des espaces bâties conformément à la logique de développement urbain prioritaire portée par le PADD.</p> <p><b>OAP Densité</b> – localisées principalement sur les gisements fonciers de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, 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'ilots de fraîcheur</p>
<p><b>B. Renforcer l'offre en équipements et services qui participent à l'amélioration de la qualité de vie des habitants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Favoriser la requalification de certains espaces publics, notamment le Boulevard de la Mer.</li> <li>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.</li> <li>Conforter le pôle d'équipements du secteur Notre-Dame, en permettant l'installation de nouveaux équipements d'intérêt collectif.</li> <li>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.</li> </ul>	<p><b>OAP Centralité</b> – 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'ilots de fraîcheur par la désimperméabilisation et la végétalisation.</p> <p><b>OAP sectorielle S10</b> – 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.</p>
<p><b>C. Développer les mobilités alternatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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, cheminement sécurisés, traversés de voiries sécurisées, développement d'itinéraires de promenade aménagés (bancs)...</li> <li>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).</li> <li>Développer l'interconnexion cyclable des principales localités d'Erquy (l'agglomération, les Hôpitaux, la Ville</li> </ul>	<p><b>OAP sectorielles</b> – 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, à 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.</p>

Orientations du PADD	Traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
<p>Ory, les Jeanettes, Caroual, La Couture, Saint-Pabu), et des communes limitrophes, notamment par le biais de nouvelles voies cyclables sécurisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les principaux itinéraires piétons, équestres ou cycles existants.</li> <li>• Les futurs aménagements de voirie devront prendre en compte les besoins particuliers des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).</li> <li>• Permettre la réalisation d'un parc de stationnement relais à vocation de covoiturage et d'autopartage.</li> <li>• Privilégier la mutualisation du stationnement, en particulier dans les nouvelles opérations d'aménagement et de requalification.</li> <li>• Anticiper les besoins futurs en bornes de recharge de véhicules électriques lors des créations et requalifications des parcs de stationnements.</li> <li>• Garantir les conditions de desserte du port lors des réaménagements urbains.</li> <li>• Faciliter l'accès aux embarcations pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).</li> </ul>	
<b>Axe V – Assurer le maintien des activités économiques et encadrer leur développement</b>	
<p><b>A. Garantir le développement des activités économiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Garantir les conditions permettant le maintien des activités en harmonie avec le milieu naturel (activités halieutiques, conchyliologiques, ...)</li> </ul>	<p><b>OAP sectorielles S7, S8, S9</b> – 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.</p>
<p><b>B. Favoriser le développement de l'activité touristique et du commerce à l'année</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter le développement des activités commerciales, artisanales et de services du quotidien en centralité.</li> </ul>	<p><b>OAP Centralité</b> - 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</p>

Orientations du PADD	Traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Conforter l'attrait touristique par des aménagements de qualité.</li> <li>Développer une offre d'hébergement à l'année, pouvant être alternative, et favorisant la mutualisation avec les capacités hôtelières estivale.</li> </ul>	<p>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.</p> <p><b>OAP sectorielle S6</b> - 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.</p>
<p><b>C. Pérenniser une filière agricole diversifiée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Assurer le maintien et le développement du potentiel agricole du territoire communal.</li> <li>Soutenir les projets innovants qui favorisent l'installation de nouveaux exploitants.</li> <li>Favoriser la diversification de l'activité agricole en permettant le développement du commerce à la ferme et le circuit de vente courte.</li> </ul>	<p><b>Organisation spatiale des OAP</b> - 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.</p> <p><b>OAP sectorielle S9</b> - 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.</p>

## 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<sup>2</sup>) 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

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 réglementaires, 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

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.

### 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).

 Périmètre du secteur d'OAP	<b>ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE</b>
<b>OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE</b>	
 Secteur de renouvellement urbain à dominante d'habitat, privilégiant, si possible, une réqualification du bâti	 Espace vert planté
 Secteur à dominante de logements collectifs	 Boisements à préserver
 Secteur à dominante de logements intermédiaires	 Alignement végétal à créer
 Jardins partagés à créer	 Frange paysagère à conserver
 Bâti existant à conserver	<b>DEPLACEMENTS ET MOBILITES</b>
	 Voie secondaire à créer / requalifier
	 Principe d'accès
	 Intersection à restructurer / sécuriser
	 Principe de cheminement doux

#### 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.

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 périmètre 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<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>), situés dans la zone urbaine de l'agglomération, et qui sont aujourd'hui non-bâties. 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 ».

Le document de l'OAP Densité précise qu'elle « concerne en particulier les parcelles de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, 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.

## 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 (inférieurs à 2 000 m<sup>2</sup>) 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

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 (voies 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.

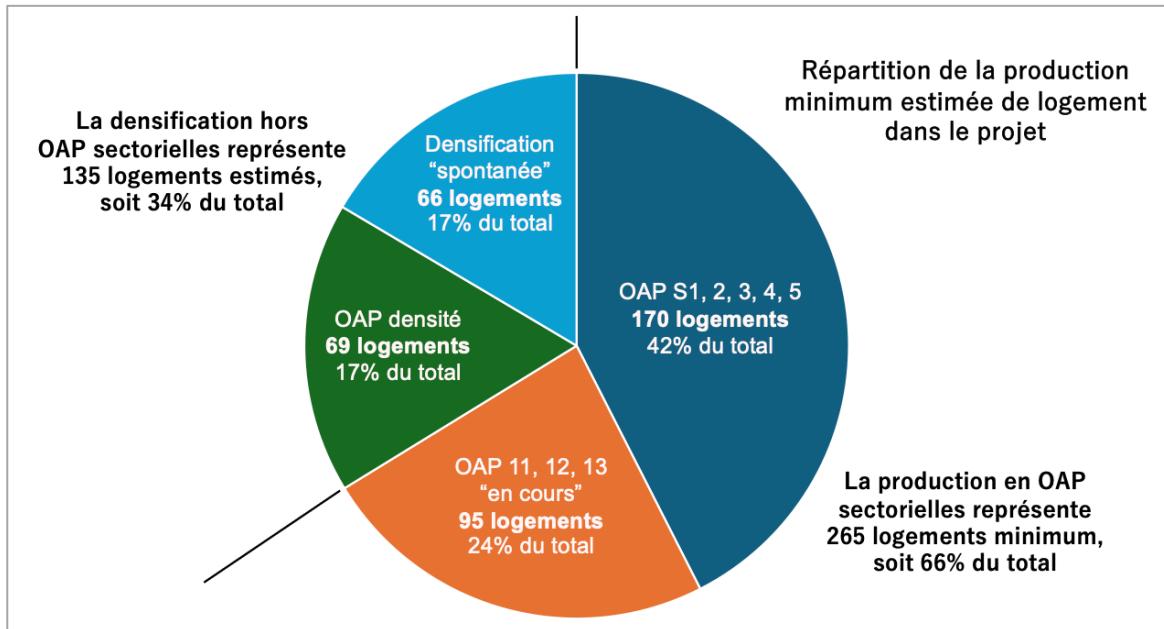
En conclusion, les choix de densité retenus pour les OAP d'Erquy traduisent une volonté de rationaliser l'urbanisation conformément au PADD. Ils offrent un compromis entre la nécessaire intensification (afin d'accueillir de nouveaux habitants sans étaler la ville) et la prise en compte des capacités 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
<b>Sous-total OAP sectorielles hors en cours</b>			<b>5,46 ha</b>	<b>32 log / ha</b>	<b>170</b>		<b>74</b>
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
<b>Sous-total en cours</b>			<b>3,64 ha</b>	<b>26,1 log / ha</b>	<b>95</b>		<b>24</b>
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
<b>Sous-total OAP densité</b>			<b>1,72 ha</b>	<b>40,1 log / ha</b>	<b>69</b>		<b>17</b>
<b>Moyenne / total</b>			<b>10,82 ha</b>	<b>32,6 log / ha</b>	<b>332</b>	-	<b>115 (TT : 35%)</b>

### Programmation en matière d'habitat du volet programmatique des OAP

## 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 2000m<sup>2</sup>), 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 ; la densification en OAP densité consolide l'utilisation du tissu bâti existant ; la densification diffuse complète la production de manière souple et

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.

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.

### 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 :

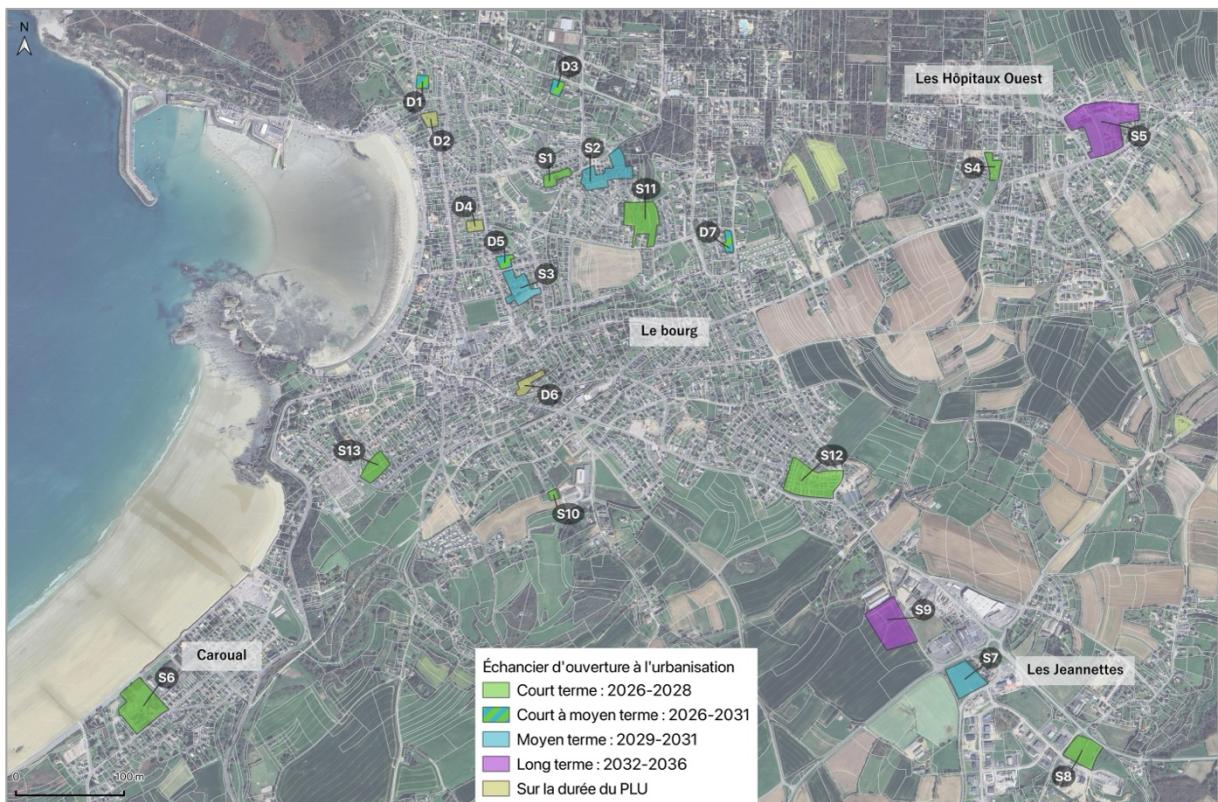
- conforter le pôle d'équipements du secteur Notre-Dame, en permettant l'installation de nouveaux équipements collectifs

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.

## 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

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 prêtées 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 Chênaies ». 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) intervient 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

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	-	-
<b>Total</b>	<b>115</b>	<b>64</b>	<b>86</b>

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.

## 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 vu 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*

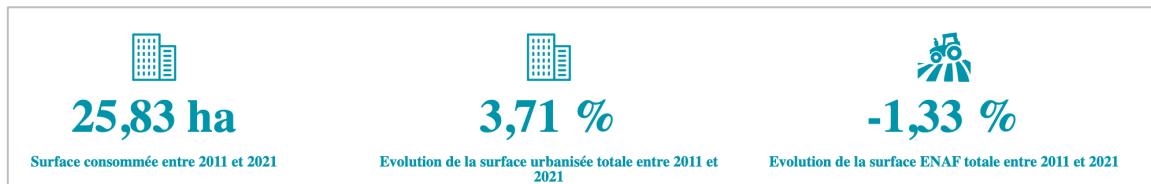
OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE 2031-2041				
Pôle littoral et rétrolittoral Est	960	75%	30	7

*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
<b>TOTAL 2021-2041 à ne pas dépasser</b>	<b>8,4 ha</b>

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).

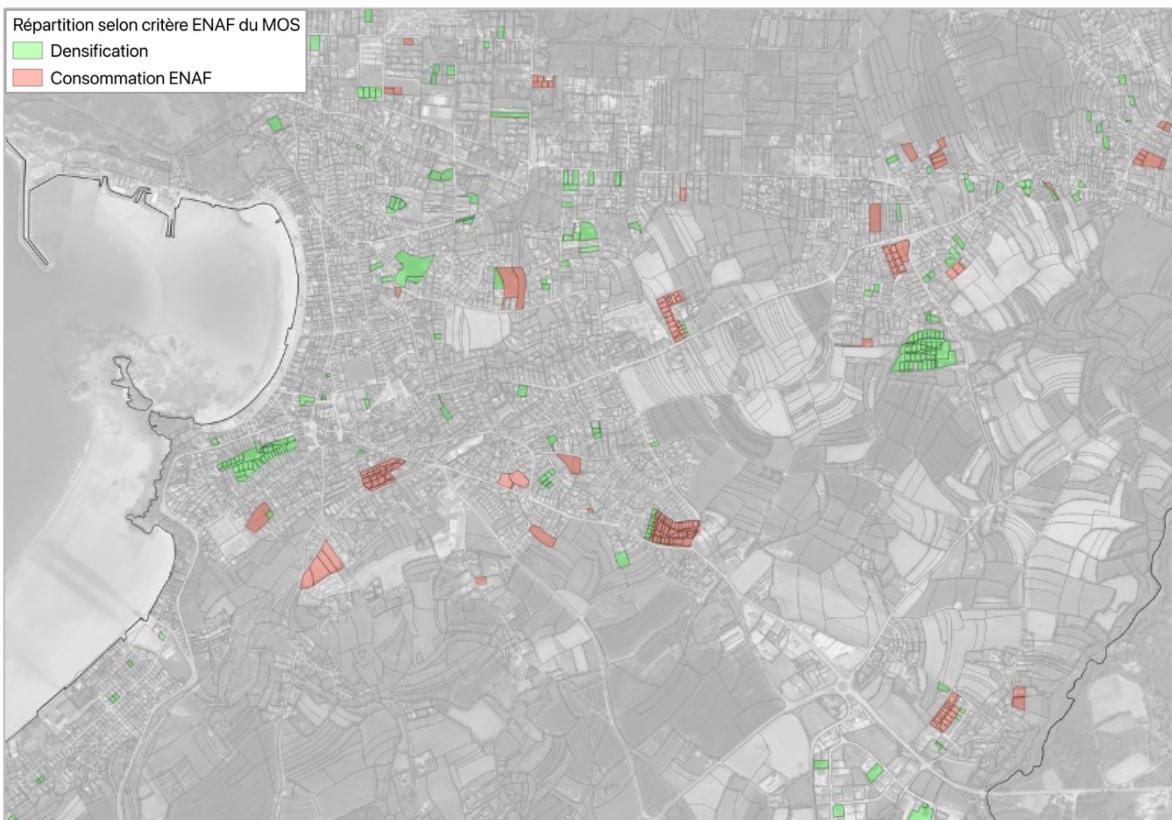
**Il convient de souligner que cette dotation est extrêmement contrainte au regard des dynamiques passées de la commune, laquelle, pour rappelle a consommé 25,83 ha entre 2011 et 2021 (données MOS).**



## 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 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 1<sup>er</sup> 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
<b>TOTAL</b>	<b>15,14 ha</b>	<b>15,10 ha</b>

**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

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 bâties 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
<b>TOTAL DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS</b>	<b>25,0 ha</b>
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

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 végétalisées*	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
<b>TOTAL PLU</b>	<b>8,76 ha</b>	<b>0 ha</b>	<b>2,28 ha</b>	<b>3,18 ha</b>	<b>2,76 ha</b>
Sous-total en cours	3,06 ha	3,06 ha	0,05 ha	0 ha	0 ha
<b>TOTAL PLU + en cours</b>	<b>11,82 ha</b>	<b>3,06 ha</b>	<b>4,84 ha</b>	<b>3,18 ha</b>	<b>2,76 ha</b>

\* 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 reclasé en zones N ou A, y compris lorsqu'il se trouvait inséré au sein de l'enveloppe urbaine. Ce principe a permis d'écartier 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.

### 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 bâties, 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 ;

- 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 bâties.

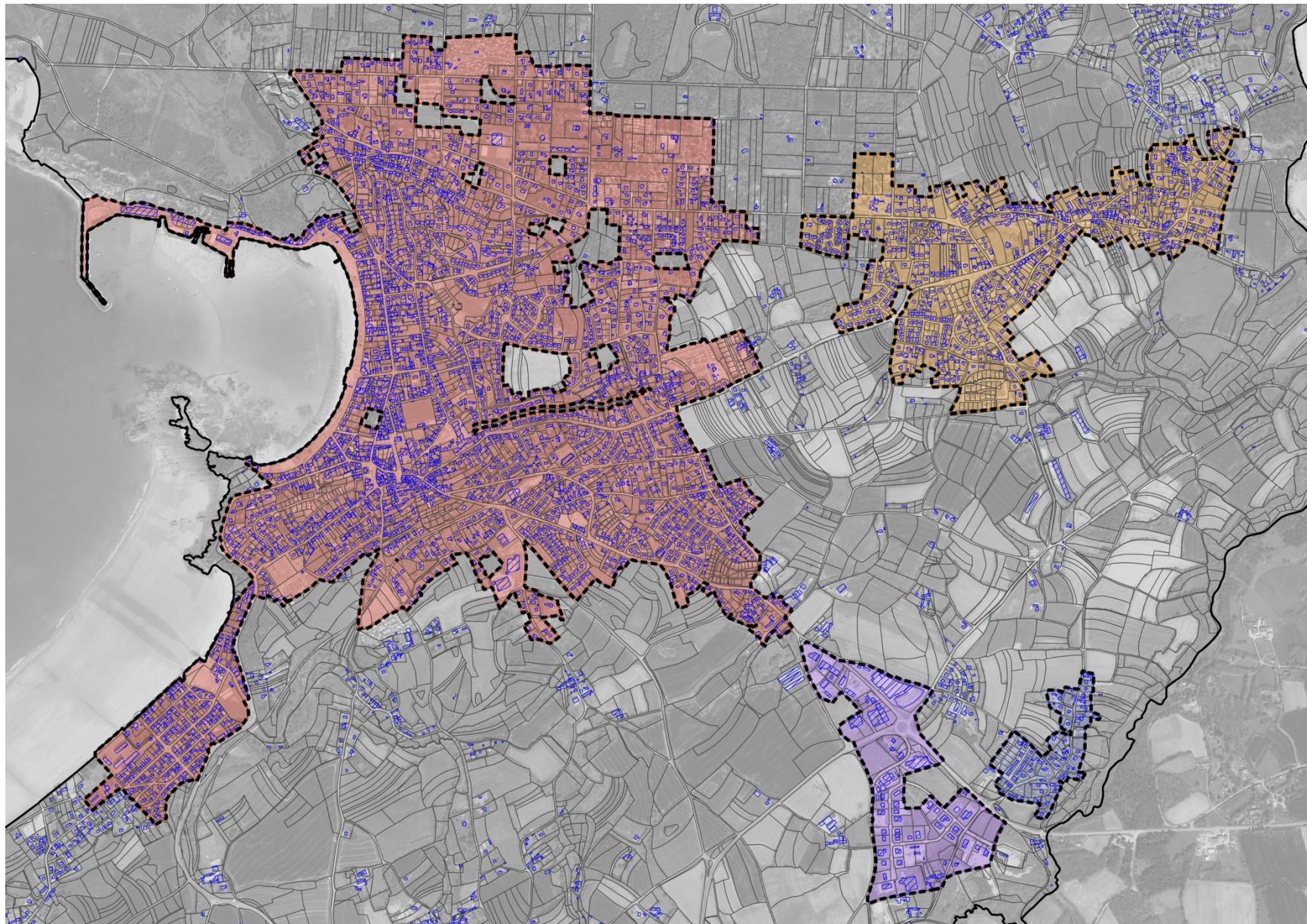
### 4. Éléments exclus des enveloppes urbaines

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 périphérie 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 périphérie de l'urbanisation.

## 5. Cartographie des enveloppes urbaines



## 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 m<sup>2</sup>. 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.

## 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 visible, 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.



Limit 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.

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 Côtier Perrine*

L'analyse morphologique et paysagère met en évidence des différences entre le village des Hôpitaux et le secteur de la Côtier 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 Côtier 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 Côtier 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 Côtier 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 Côtier 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.

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



Coupe d'urbanisation entre le village des Hôpitaux et le secteur de la Côtier Perrine



Le projet de PLU s'appuie sur la discontinuité existante entre le village des Hôpitaux et le secteur de la Côtier 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 Côtier Perrine, qui aurait pour effet de fragmenter les habitats et de renforcer l'artificialisation en espace littoral.

#### d) Conclusion – Qualification du secteur de la Côtier Perrine au regard de l'armature territoriale 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 Côtier 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.



## 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	26,2
	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 -QUESOY	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	
	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	
<b>TOTAL Lamballe Terre &amp; Mer</b>		<b>269</b>	<b>32,8</b>	<b>52,3</b>	<b>26,2</b>

#### 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

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 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 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	-
<b>Sous-total secteurs d'OAP</b>		<b>3,72 ha</b>	<b>1,8 ha</b>	<b>1,94 ha</b>
G2 : Activité – Jeanettes - rue des Chênaies	Activités économiques	0,36 ha	0,36 ha	-
<b>Sous-total gisements hors OAP</b>		<b>0,36 ha</b>	<b>0,36 ha</b>	<b>0 ha</b>
<b>TOTAL PLU</b>		<b>4,08 ha</b>	<b>2,16 ha</b>	<b>1,94 ha</b>

- 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.

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 bâties 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 bâties, 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 :

- 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 »,

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 raisonnable, 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

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-delà. 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 m<sup>3</sup> par an à l'horizon du PLU, sur la base d'une consommation moyenne de 90 m<sup>3</sup> par logement et par an. Cette augmentation demeure compatible avec les capacités du système

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.

#### 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 Côte 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.

### 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

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

Littoral, la maîtrise de la saisonnalité et la recherche d'un équilibre durable entre attractivité touristique, qualité du cadre de vie et fonctionnement communal.

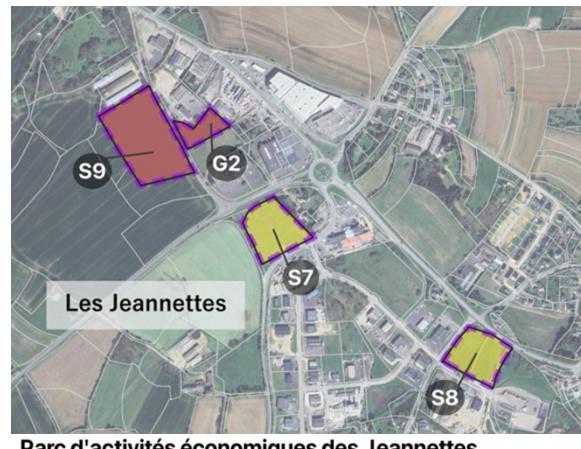
### 3. Capacité d'accueil économique

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 Jeanettes  
Consommation ENAF - Jeanettes  
Surfaces végétalisées - déjà artificialisées - Jeanettes

**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

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 conchylioles, 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 maîtrisé 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.

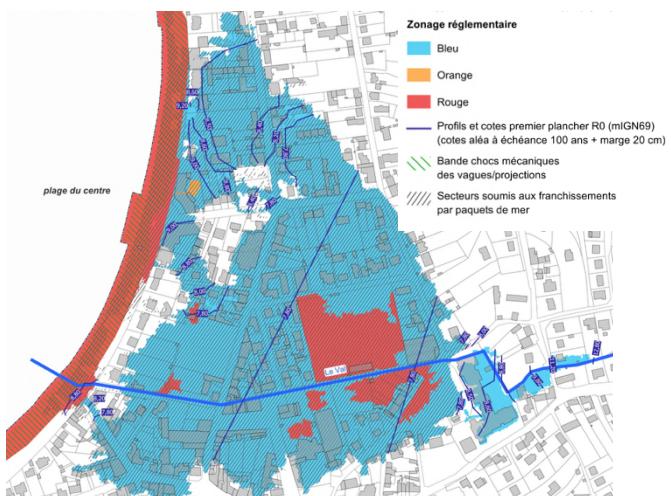
#### 4. Capacité d'accueil au regard des risques et aléas littoraux (inondation - submersion marine et érosion du trait de côte)

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 bâties, est située en zone bleue du PPRi-sm 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 bâties, inscrits pour partie dans des zones

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'apprecier 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.

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.

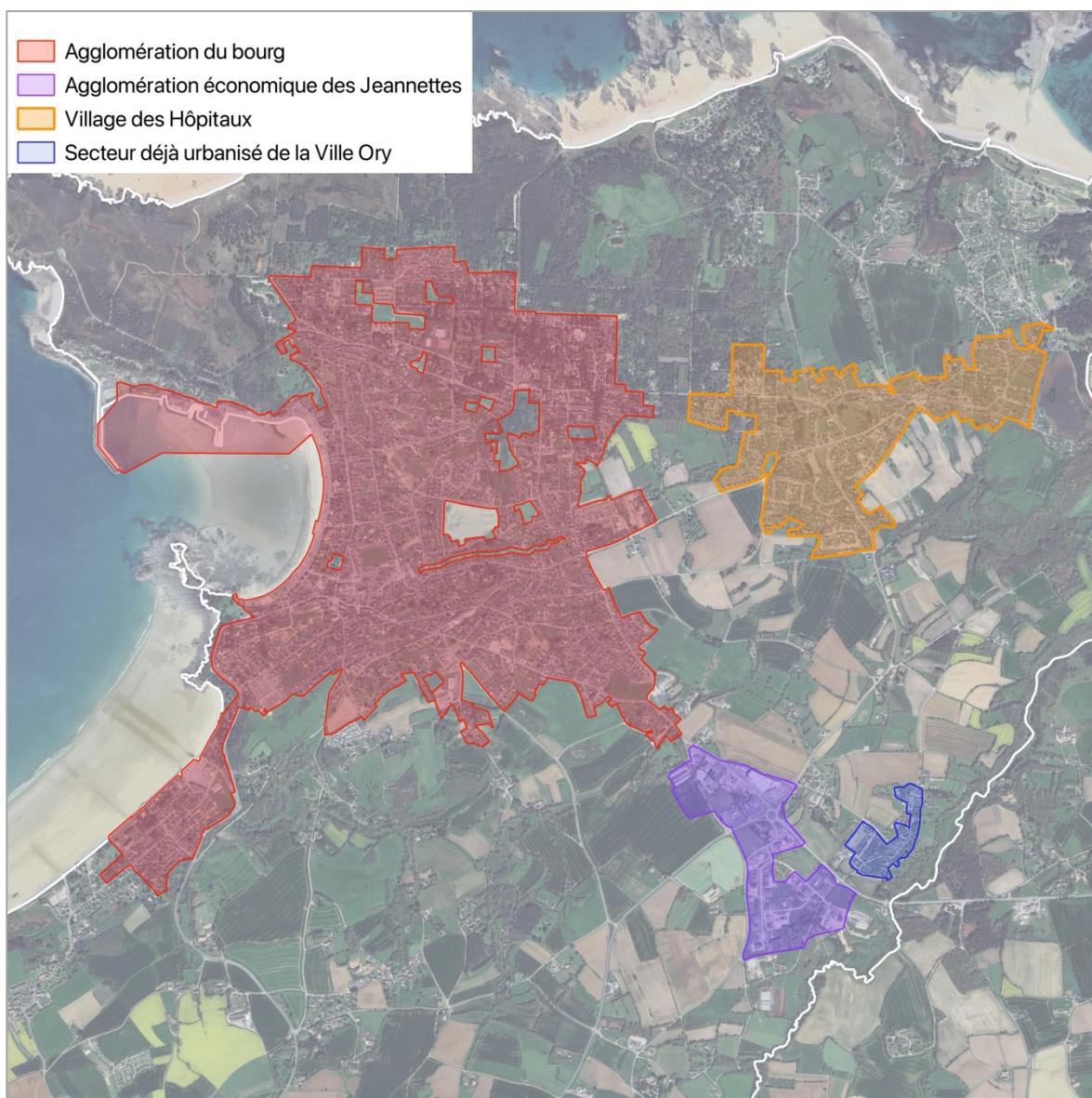
Dans ce cadre, il convient de souligner que la saisonnalité marquée de l'occupation du territoire constitue le paramètre dimensionnant principal de la capacité d'accueil à Erquy. Les variations de population observées en période estivale, pouvant porter la population présente à environ 25 000 personnes, 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.

## 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

**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. 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

secteurs proches du rivage demeureront inconstructibles (sauf extensions bâtimen-taires 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 .

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 bâties 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 caravane.** 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.

**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.

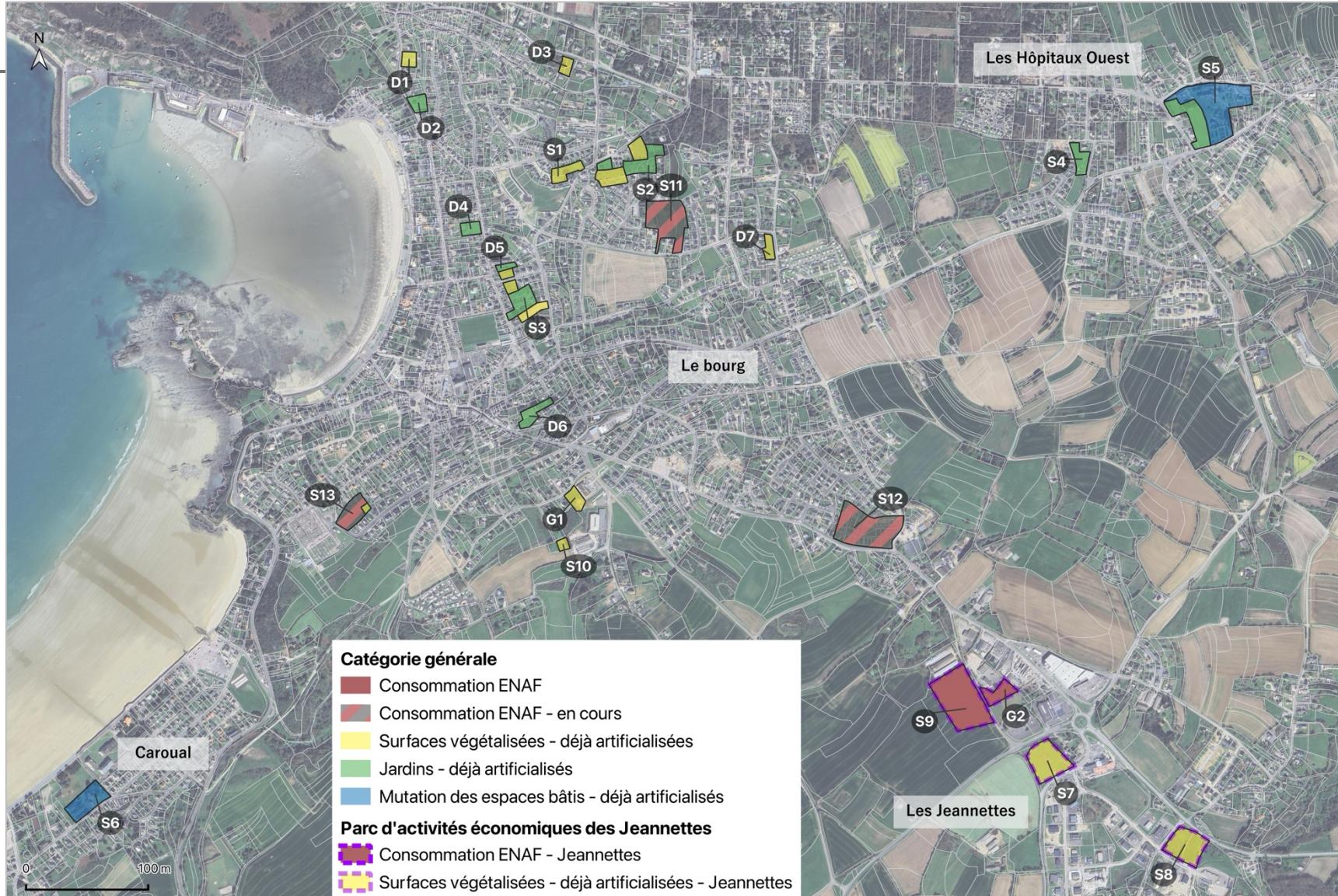
**Article L.121-13 : Extension limitée dans les espaces proches du rivage.** Cet article rappelle que « *l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs [...] doit être planifiée par le document d'urbanisme* » (formulation résumée) et encadrée 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

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.

## VI. GISEMENTS FONCIERS ET TABLEAU DES SURFACES

A. L



## 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	-	-
<b>Sous-total secteurs d'OAP</b>		<b>8,49 ha</b>	<b>0 ha</b>	<b>2,01 ha</b>	<b>3,18 ha</b>	<b>2,76 ha</b>
G1 : rue des Ajoncs d'Or	Habitat et mixte	0,27 ha	-	0,27 ha	-	-
<b>Sous-total gisements hors OAP</b>		<b>0,27 ha</b>	<b>0 ha</b>	<b>0,27 ha</b>	<b>0 ha</b>	<b>0 ha</b>
<b>TOTAL PLU</b>		<b>8,76 ha</b>	<b>0 ha</b>	<b>2,28 ha</b>	<b>3,18 ha</b>	<b>2,76 ha</b>
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	-	-
<b>Sous-total PA en cours</b>		<b>3,64 ha</b>	<b>3,59 ha</b>	<b>0,05 ha</b>	<b>0 ha</b>	<b>0 ha</b>
<b>TOTAL PLU + En cours</b>		<b>12,4 ha</b>	<b>3,59 ha</b>	<b>4,84 ha</b>	<b>3,18 ha</b>	<b>2,76 ha</b>

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

## 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	-
<b>Sous-total secteurs d'OAP</b>		<b>3,72 ha</b>	<b>1,8 ha</b>	<b>1,94 ha</b>
G2 : Activité – Jeanettes - rue des Chênaies	Activités économiques	0,36 ha	0,36 ha	-
<b>Sous-total gisements hors OAP</b>		<b>0,36 ha</b>	<b>0,36 ha</b>	<b>0 ha</b>
<b>TOTAL PLU</b>		<b>4,08 ha</b>	<b>2,16 ha</b>	<b>1,94 ha</b>

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

## 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	
<b>U</b>	UA	166,57	393,49	14,87%	<b>U</b>	481,84	18,20%	<b>-18,34%</b>
	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						
<b>UN</b>	UN	71,19	88,21	3,33%	<b>UN</b>	0,00	0%	Création nette <b>+88,21 ha</b>
	UNF	12,93						
	UNM	4,09						
<b>1AU</b>	1AUO	1,49	2,59	0,10%	<b>1AU</b>	80,46	3,04%	<b>-96,78%</b>
	1AUE	0,10						
	1AUY	1,00						
<b>2AU</b>	2AUY	1,80	1,80	0,07%	<b>2AU</b>	14,51	0,54%	<b>-87,59%</b>
<b>A</b>	A	806,72	1071,21	40,47%	<b>A</b>	985,23	37,23%	<b>+8,73%</b>
	AL	263,15						
	AY	0,78						
	Ae	0,72						
<b>N</b>	N	436,54	472,49	17,85%	<b>N</b>	552,14	20,68%	<b>-14,43%</b>
	NT	25,7						
	Np (terrestre)	1,02						
	Ne	6,15						
	Ng	0,99						
	Nx	1,92						
<b>NL</b>	NL (terrestre)	617,13	617,13	23,32%	<b>NL</b>	532,48	20,12%	<b>+15,9%</b>
<b>TOTAL (surfaces terrestres)</b>		2646,66	2646,66	100%	<b>Total (terrestre)</b>	2646,66	2646,66	-

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		
<b>U (maritime)</b>	UP (maritime)	17,17	17,17	-	<b>U (maritime)</b>	21,51	-	<b>-20,18%</b>	
<b>N (maritime)</b>	Np (maritime)	0,17	4129,39		<b>N (maritime)</b>	73,28		<b>+5535,08%</b>	
	Nm (maritime)	4129,22			<b>NL (maritime)</b>	386,29		<b>+24,02%</b>	
<b>NL (maritime)</b>	NL (maritime)	479,08	479,08	-	<b>Total (maritime)</b>	481,08	481,08	-	
<b>TOTAL (surfaces maritimes)</b>		4625,64	4625,64						

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	
<b>Espaces boisés classés (EBC) à protéger au titre du L.113-1 à L.113-5 du CU</b>	210 ha	7,93 %	<b>Espace boisé classé (EBC) à protéger au titre du L.113-1 à L.113-5 du CU</b>	220,57 ha	8,33 %	<b>-5,03%</b>
<b>Boisements à préserver au titre du L.151-23 du CU</b>	4,5 ha	0,17 %	-	-	-	<b>Création nette +4,5 ha</b>
<b>Haies talus ou alignements d'arbres à préserver au titre du L.151-23 du CU</b>	139 km	-		95,4 km	-	<b>+45,7%</b>
<b>Arbres remarquables à préserver au titre du L.151-19 du CU</b>	753 unités	-	-	-	-	<b>Création nette +753 unités</b>