

4A



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



S11, S12 : Bellevent, Le Clos Neuf – en cours .....37  
S13 : Castelnau – en cours .....38

III. OAP DENSITÉ .....39

## **INTRODUCTION .....2**

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES .....4**

### **I. OAP TRAME VERTE ET BLEUE .....4**

### **II. OAP CENTRALITE .....17**

## **OAP DE SECTEUR.....21**

### **I. VOLET PROGRAMMATIQUE .....21**

#### **A. PROGRAMMATION DES OAP DE SECTEUR .....21**

##### **1. Programmation en matière d'habitat .....21**

##### **2. Programmation en matière d'hébergement.....22**

##### **3. Programmation en matière d'activités économiques.....22**

##### **4. Programmation en matière d'équipements d'intérêt collectif.....22**

#### **B. ÉCHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION .....23**

##### **1. Échéancier par secteur en matière d'habitat .....23**

##### **2. Échéancier par secteur en matière d'hébergement.....23**

##### **3. Échéancier par secteur en matière d'activités économiques .....23**

##### **4. Échéancier par secteur en matière d'équipements .....23**

### **II. OAP SECTORIELLES .....25**

#### **S1-S2 : Les Plages Sauvages.....26**

#### **S1 : Les Plages Sauvages Ouest.....27**

#### **S2 : Les Plages Sauvages Est .....28**

#### **S3 : L'Armor .....28**

#### **S4 : Les Bruyères .....29**

#### **S5 : Les Hôpitaux Centre .....31**

#### **S6 : Colonie St-Brieuc .....32**

#### **S7 : Poteau bleu .....33**

#### **S8 : La Petite ville Es Marès .....34**

#### **S9 : Les Chênaïs .....35**

#### **S10 : Centre technique municipal .....36**



# INTRODUCTION

## *Le rôle des OAP dans le PLU*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil fondamental du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles permettent de préciser les grandes orientations d'aménagement de certains secteurs stratégiques du territoire et d'accompagner les projets urbains en offrant un cadre d'intervention cohérent.

Selon l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP peuvent porter sur :

L'aménagement du territoire, en fixant des principes pour la mise en valeur des paysages, du patrimoine, de la centralité et des continuités écologiques.

L'habitat, en prévoyant des actions favorisant la densification, le renouvellement urbain, la mixité sociale et une répartition équilibrée des logements.

Les transports et déplacements, en organisant la hiérarchisation des réseaux, en favorisant les mobilités douces et en adaptant l'offre de stationnement.

Les OAP n'ont pas de valeur réglementaire stricte : elles ne se substituent ni au règlement écrit ni au zonage graphique, mais elles orientent les projets futurs en énonçant des principes directeurs. Les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec ces orientations, sans obligation de conformité stricte.

Elles se distinguent ainsi des règles prescriptives du PLU et permettent une mise en cohérence des projets urbains, tout en laissant une marge d'adaptation aux acteurs de l'aménagement.

## **Structure des OAP**

Les OAP du présent document sont organisées en quatre catégories, chacune correspondant à un enjeu majeur du territoire :

### **OAP Trame Verte et Bleue :**

Elle vise à structurer le développement urbain tout en préservant et mettant en valeur les continuités écologiques, les espaces naturels et la gestion durable de l'eau. Elle propose des principes pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la renaturation.

### **OAP Centralité**

Elle s'attache à renforcer la centralité urbaine d'Erquy en favorisant son attractivité, la mixité fonctionnelle et la requalification des espaces publics. Elle concerne le centre historique et le front de mer, en proposant des principes d'actions pour favoriser la densification, l'animation commerciale et l'aménagement des mobilités.

### **Le volet programmatique des OAP sectorielles et OAP densité**

#### **OAP Sectorielles**

Elles précisent les orientations d'aménagement pour certains quartiers ou secteurs stratégiques, en tenant compte de leurs spécificités locales et de leur évolution à moyen terme. Elles permettent d'accompagner les transformations urbaines en cohérence avec les enjeux identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

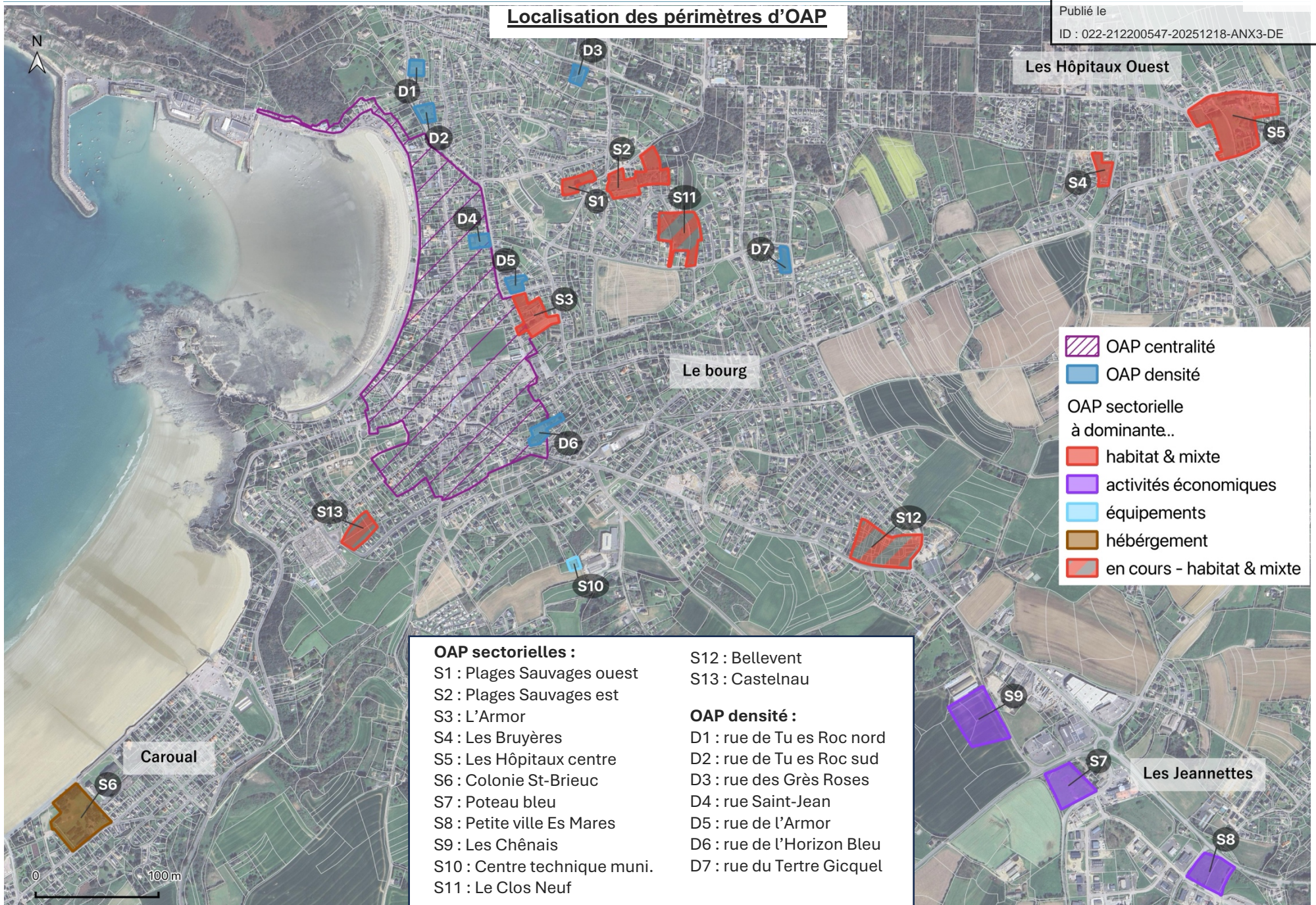
Chaque OAP est illustrée par des schémas indicatifs, qui permettent de visualiser les principes d'aménagement sans constituer des prescriptions strictes.

#### **OAP Densité**

Plus souples dans leur approche, elles définissent les principes de renouvellement urbain et de densification, en assurant une intégration qualitative des nouvelles constructions et en encourageant l'optimisation des terrains sous-exploités (friches, dents creuses, divisions parcellaires...).



## Localisation des périmètres d'OAP





# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

## I. OAP TRAME VERTE ET BLEUE

### A. Une OAP thématique « trame verte et bleue » obligatoire depuis la Loi Climat et Résilience de 2021

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Urbanisme et Habitat en 2003, les plans locaux d'urbanisme (PLU) contiennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces outils complètent le règlement, en précisant les transformations envisagées par la commune pour certains périmètres ou certaines thématiques.

Les OAP intégrant la trame verte et bleue (TVB), sont devenues obligatoires par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Aujourd'hui, l'article L. 151-6-2 du Code de l'urbanisme indique que : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* ».

Ainsi, les Orientations d'Aménagement prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour préserver et mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, qui permettent d'assurer la qualité de vie de la commune. Elles sont établies en cohérence avec les objectifs de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et sont opposables à tout projet d'aménagement dans un principe de compatibilité.

### B. Quels sont les objectifs de cette OAP thématique « trame verte et bleue » ?

L'OAP thématique « trame verte et bleue » vise à maintenir et renforcer les composantes naturelles présentes sur le territoire d'Erquy, ainsi que les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, à la fois dans ce qui existe mais aussi dans l'urbanisation future avec des projets qui doivent contribuer au développement de la biodiversité, au respect du cycle naturel de l'eau, à la régulation du microclimat, à l'adaptation au changement climatique tout en préservant au mieux les paysages.

La présente OAP thématique permet de compléter l'intégration des enjeux relatifs à la trame verte et bleue inscrits au sein des pièces réglementaires du PLU. De plus, cette OAP ne peut se substituer à l'application de la séquence éviter-réduire-compenser dans le cadre d'études réglementaires. Tout projet mené sur le territoire devra justifier de la prise en compte de l'ensemble des thématiques de cette OAP. Elle peut néanmoins être utilisée comme un guide des bonnes pratiques à mettre en œuvre sur le territoire.

## C. A qui s'adresse cette OAP thématique « Trame Verte et Bleue » ?

La Ville d'Erquy donne une place significative aux OAP afin d'insuffler une dynamique de projet et une vision prospective du territoire autour des grands enjeux identifiés.

Préserver la biodiversité et les habitats naturels est intimement lié à notre façon d'aménager et d'entretenir les espaces. L'OAP trame verte et bleue et biodiversité porte l'ambition d'inscrire la préservation de la biodiversité dans les opérations d'urbanisation et d'aménagement et les décisions de chaque porteur de projet.

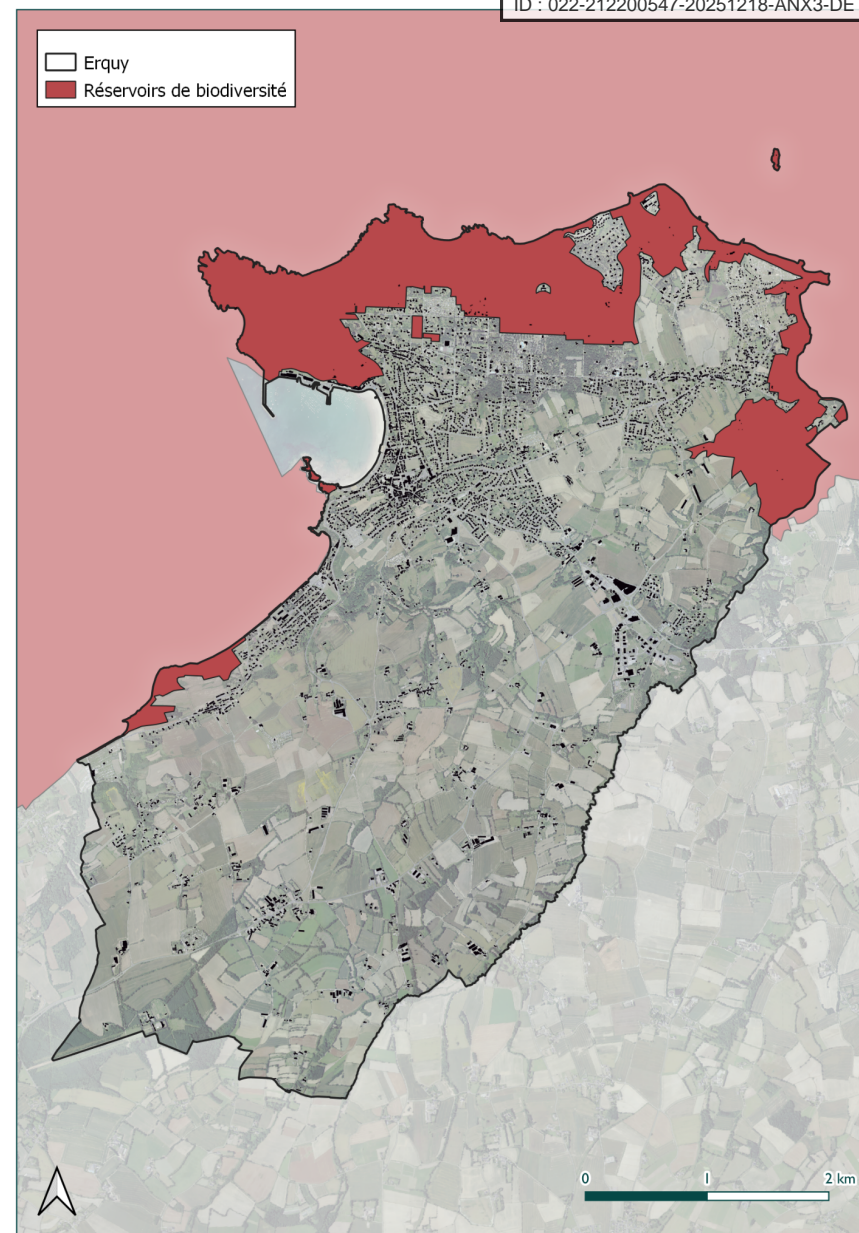
Ainsi, les orientations d'aménagements suivantes pour l'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines, seront à prendre en compte à l'occasion de nouveaux aménagements (aménagement de lotissement, de ZAC, de zones d'activités, aménagement d'un parking, d'une place, création d'une clôture, conception d'un jardin...) dans les espaces privés et dans les espaces publics.

Les dispositions en faveur de la biodiversité, que comporte cette OAP thématique, sont l'affaire de tous, s'inscrivent sur l'ensemble du territoire et les actions sont facilement applicables partout, pour les acteurs publics comme privés.

## D. Les orientations et actions stratégiques à mettre en place sur Erquy

### 1. Orientation 1 : Protéger les réservoirs de biodiversité et les espaces remarquables majeurs

Plusieurs réservoirs de biodiversité ont été identifiés sur le territoire et sont présentés dans l'état initial de l'environnement.



Carte des réservoirs de biodiversité

Plusieurs orientations s'appliquent spécifiquement sur ces secteurs à enjeu :

- **Assurer la pérennité du fonctionnement écologique** des réservoirs de biodiversité.
- **Conserver leur emprise** et en particulier, **ne pas les fragmenter**.
- Adapter les abords des réservoirs de biodiversité pour qu'ils soient compatibles avec la préservation écologique des réservoirs.
- Permettre la gestion (accès, desserte...) des réservoirs de biodiversité.
- Conserver les haies existantes et renforcer la connexion entre les haies - en particulier les haies isolées
- Renforcer le fonctionnement hydrologique des cours d'eau et des zones humides, notamment en complétant les ripisylves (végétation humide accompagnant les cours d'eau), et en supprimant les barrages artificiels.
- Donner à voir et à comprendre la biodiversité en multipliant la signalétique de présentation et de sensibilisation à la biodiversité le long des itinéraires de randonnée et sentiers piétons

## 2. Orientation 2 : Préserver des corridors écologiques pour favoriser les déplacements et protéger les connexions entre les milieux et réservoirs de biodiversité.

Il existe deux types de corridors écologiques :

- Les corridors aquatiques : les cours d'eau qui s'écoulent dans les vallées constituent les lieux privilégiés de déplacement naturel des espèces.
- Les corridors terrestres : composantes linéaires du paysage (haies, chemins...) qui permettent à la faune de se déplacer de réservoirs en réservoirs.

Sur Erquy, de nombreux corridors sont constitués de cours d'eau qui s'écoulent dans les vallées, bordés par des zones humides. Ces corridors sont également représentés par les trames boisées et bocagères qui constituent les lieux privilégiés de déplacement des espèces naturelles.

Plusieurs orientations s'appliquent spécifiquement sur ces secteurs à enjeu :

- **Préserver et conforter la continuité fonctionnelle** des corridors écologiques
- **Densifier le maillage des haies**, leur continuité, et lutter contre les haies isolées, pour conforter des corridors écologiques
- **Créer des emplacements réservés pour la création de nouvelles haies**, notamment le long de chemins existants ou à créer
- **Conforter le caractère naturel aux abords des cours d'eau** et des zones humides
- **Renforcer le fonctionnement hydrologique des cours d'eau** et des zones humides, notamment en complétant les ripisylves
- **Aménager des franchissements** dans le cas de projets d'infrastructures lourdes (création, requalification, aménagement) : écoducs, tunnels à faune, passes à poissons.
- Profiter des projets d'aménagement pour réduire les obstacles aux continuités écologiques : clôtures non perméables à la petite faune, création de passage à faune, renaturation, enterrement des lignes électriques...

### 3. Orientation 3 : Protéger et restaurer le réseau hydrographique

Un cours d'eau naturel offre des habitats variés (en termes de vitesses d'écoulement, de types de substrats favorables au développement de la faune et de la flore, de hauteurs d'eau...).

Les orientations d'aménagement pour la protection et la restauration des cours d'eau sont les suivantes :

- Pour rétablir la continuité de ses cours d'eau, **favoriser la renaturation et la restauration des cours d'eau** et des espaces qui leurs sont associés.
- **Supprimer les seuils et ruptures du lit du cours d'eau** : pont-cadre ou dalots privilégiés aux buses, etc...
- **Aménager les abords des cours d'eau, pour compléter les itinéraires randonnée** : création de cheminements doux, moyennant des ouvrages et une gestion adaptés, sans impact sur le milieu et avec une signalisation appropriée.
- **Prévoir des aménagements empêchant le bétail de s'abreuver directement dans le cours d'eau**, limitant ainsi le piétinement des berges.

### 4. Orientation 4 : Assurer la prise en compte et la préservation des zones humides dans tout aménagement urbain

Il n'est plus suffisant d'arrêter de détruire les zones humides mais il devient urgent de protéger leur fonctionnement hydraulique et écologique. La protection des zones humides nécessite d'agir à deux niveaux, d'abord en favorisant leur connaissance, ensuite en empêchant toute nouvelle dégradation.

Lors de toute opération d'aménagement

- Bien qu'un inventaire des zones humides ait été réalisé à l'échelle communale, il est recommandé de **réaliser un inventaire précis des zones humides** afin d'empêcher toute destruction nouvelle ;
- Il est **interdit de porter atteinte aux zones humides et à leur zone tampon**. Cette zone tampon doit dans l'idéal être évaluée selon les caractéristiques hydrologiques de la zone humide en question et recouvrir un minimum de 10 mètres ;
- **Intégrer les zones humides et les fossés existants comme éléments structurants** de la nouvelle armature verte et bleue de l'opération ;
- **Privilégier le recours aux platelages bois sur pilotis** dans les secteurs situés à proximité des zones humides, ou dans celles-ci ;
- Une **réflexion sur l'alimentation hydraulique de la zone humide** peut être menée. En effet, la pérennité d'une zone humide peut être remise en cause par des travaux ou aménagements (modification des écoulements superficiels, gestion des eaux pluviales aux points bas...) engendrant une perte de leurs fonctionnalités et leurs disparitions.

### 5. Orientation 5 : Préserver les bois, le bocage et favoriser les programmes de replantation permettant d'améliorer la perméabilité écologique

Si la préservation des composantes boisées et bocagères est indispensable, elle n'est aujourd'hui pas suffisante pour pallier le déclin de la biodiversité et notamment des espèces liées à la trame verte.



La plantation de nouvelles haies et d'îlots boisés est nécessaire pour permettre le maintien et le développement de la biodiversité locale et d'augmenter le linéaire de haies antiérosives.

## 6. Orientation 6 : Limiter les îlots de chaleur

Avec le réchauffement climatique, la chaleur en milieu urbain devient un enjeu d'aménagement. Plusieurs facteurs y contribuent : les activités humaines, les surfaces minérales, la nature des matériaux, la forme urbaine. Cela crée un microclimat que l'on appelle un « îlot de chaleur ».



Photographies aériennes infrarouge couleur (IRC) distinguant la végétation (en rouge) des espaces minéraux (en bleu)

Plusieurs orientations permettent de lutter

- **Développer l'usage des modes doux** par rapport à celui de la voiture qui émet des gaz à effet de serre.
- **Renforcer la présence de la nature et de l'eau au sein du milieu urbain.**
- **Aménager des cœurs d'îlots verts** en y limitant les surfaces minérales et en implantant les constructions et le stationnement côté espaces publics. Toutefois, ce principe pourra être adapté pour tenir compte de l'orientation des parcelles, dans le cas d'accès par le Sud.
- **Accompagner les espaces publics d'espaces verts**, que ce soit sous forme d'alignements d'arbres, de bosquets...
- **Utiliser le végétal, en particulier des arbres de hautes tiges**, pour améliorer le confort d'usage des espaces extérieurs des quartiers
- **Permettre à la nature de recoloniser des espaces en friche.**
- Favoriser l'aménagement de toitures et façades végétalisées.
- **Privilégier des revêtements de sol végétalisés et perméables.**
- **Adopter des couleurs claires** et des matériaux renvoyant la chaleur dans le traitement des espaces publics et dans la conception des constructions.
- **Favoriser la circulation de l'air en créant des ruptures dans les constructions** : diversité de hauteurs, de retraits par rapport à l'espace publics.

## 7. Orientation 7 : limiter l'imperméabilisation et permettre l'infiltration en privilégiant les matériaux de sol perméables

L'imperméabilisation des sols est une question récurrente dans les milieux urbains. Elle impacte tout d'abord le cycle de l'eau avec des risques accrus d'inondations et de pollution des nappes phréatiques, cours d'eau. Elle entraîne également la destruction de la biodiversité du sol.

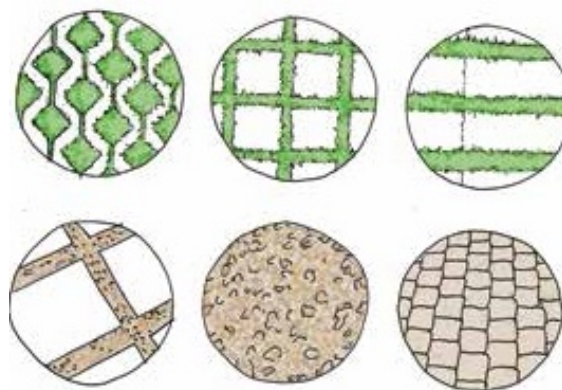
Limiter l'imperméabilisation des sols au sein des agglomérations devient alors indispensable pour réduire la vulnérabilité des milieux urbains aux effets des changements climatiques en cours et à venir. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est important dans un premier temps d'évaluer la fonctionnalité ainsi que le taux de fréquentation des espaces de façon à adapter au mieux le choix du revêtement.

A l'inverse, le maintien ou la création d'un sol perméable et d'un maximum d'espaces en pleine terre assure le caractère vivant d'un sol.

- **Favoriser la désartificialisation d'espaces imperméabilisés** existants comme par exemple des parkings, des cours d'école.
- **Proscrire la systématization de l'enrobé et privilégier la pleine terre ou des matériaux perméables adaptés aux usages :**
  - Afin de limiter les quantités d'eau collectées dans les réseaux d'assainissement, les porteurs de projets sont invités à privilégier les espaces de pleine terre dans leurs aménagements (accotements enherbés, dalles engazonnées, ...)
  - Les matériaux perméables ou semi-perméables (graviers stabilisés, dalles alvéolées ou enherbées, pavés drainants etc.) sont à privilégier autant que possible pour

l'aménagement des espaces piétons et des espaces de mobilités douces, des aires de jeux, des stationnements, des rues et de leurs abords, des places publiques. Ces types de revêtement permettent l'infiltration des pluies usuelles à la source. La capacité d'absorption peut être plus ou moins importante selon la perméabilité du sol en place et le ratio surface interceptée / surface d'infiltration ;

- Préserver le sol naturel, et notamment les fonds de parcelle des cœurs d'îlots.





## 8. Orientation 8 : Favoriser la gestion de l'eau de pluie à ciel ouvert en prévoyant des espaces dédiés : noues, fossés, caniveaux

Lorsque la nature du sol est favorable et les espaces libres suffisants à l'échelle de la parcelle, l'infiltration de l'eau de pluie devra être privilégiée au plus près possible de là où l'eau tombe. Le développement de techniques alternatives au « tout tuyau » est à privilégier, notamment via l'utilisation des modalités de gestion en hydraulique douce, en aérien, intégrées aux aménagements paysagers et support de biodiversité.

Pour cela, il est préconisé d'aménager des ouvrages de collecte et de stockages de l'eau tels que :

- Des **fossés drainants ou noues engazonnées** (fossés larges et peu profonds, à faible pente) ;
- Des **puisards** ;
- Des **bassins de rétention paysagers**, réalisés en pente douce ou à niveaux successifs et ceinturées de végétation dense pour assurer la sécurité des promeneurs ;
- Des **jardins de pluie, aires de jeux inondables**.



## 9. Orientation 9 : Permettre la récupération et la réutilisation des eaux de pluie dans les nouvelles constructions (cuves de rétention ou autre système équivalent)

La raréfaction de l'eau douce disponible, en lien avec le changement climatique, entraîne de nombreuses problématiques. Il est donc urgent de modifier nos modes de consommation et de faire de la gestion de la ressource en eau une priorité dans laquelle les projets d'aménagement peuvent s'inscrire. La récupération ainsi que l'utilisation des eaux de pluie doivent être privilégiées.

Il est donc **préconisé de récupérer les eaux pluviales via la mise en place de dispositifs de stockage au niveau des toitures, pour des usages domestiques**.

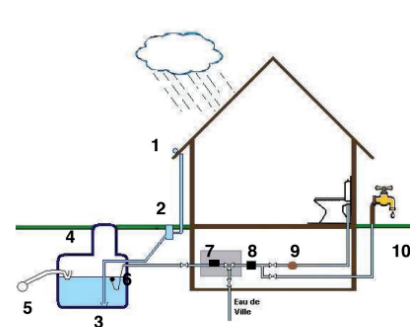


Schéma d'installation type d'un système de récupération d'eau de pluie.

- 1- Crapaudine pour stopper les feuilles avant l'entrée dans la gouttière.
- 2- Système de filtration (< 80 microns).
- 3- Entrée en cuve « eau tranquille ».
- 4- Cuve de stockage eau de pluie (3 à 6 m³).
- 5- Trop-plein vers réseau d'évacuation eau pluviale ou puisard, avec clapet anti-retour et grille anti-rongeurs.
- 6- Prise d'eau avec une crépine flottante.
- 7- Groupe avec pompe, disconnecteur et vanne. 3 voies raccordée au réseau d'eau de ville (le passage se fait quand le niveau d'eau est trop bas dans la cuve, grâce à un détecteur de niveau permettant ainsi une alimentation continue).
- 8- Système de filtration (+/- 10 microns).
- 9- Compteur d'eau.
- 10- Réseau d'eau récupérée spécifique (arrosage du jardin et WC).

**Principe de fonctionnement d'un système de récupération d'eau de pluie**

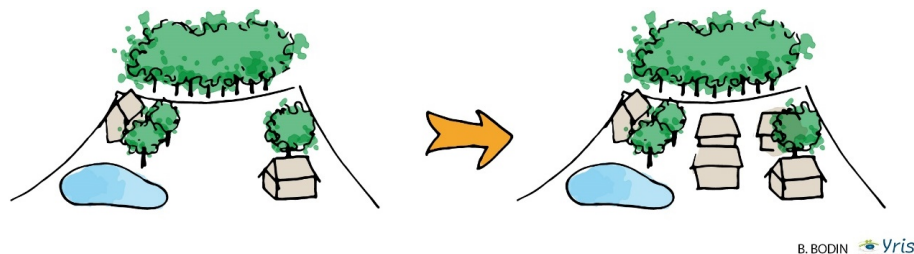
Source : [bretagne.bzh](http://bretagne.bzh)

## 10. Orientation 10 : Prendre en compte et conserver les éléments naturels existants et adapter le projet à l'existant

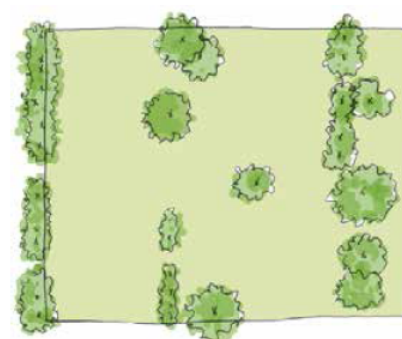
La richesse du patrimoine naturel d'un site et le respect qui en découle, doivent s'imposer comme des bases lors de tout projet d'aménagement et être au cœur de ses principes de composition. Cette prise en compte doit guider la conception et la réalisation pour aboutir à un projet qui se veut le plus écologique possible.

La première grande ligne dans la conception du projet doit être de conserver autant que possible le végétal existant et de s'appuyer sur cette trame verte pour élaborer et organiser le futur quartier ou la construction. De même, les cours d'eau, les zones humides et les fossés existants doivent être intégrés comme des éléments structurants de la nouvelle armature verte et bleue de l'opération. Enfin, les talus doivent être préservés, confortés et entretenus, ou, s'ils sont en ruine, les reconstruire en réutilisant les pierres laissées sur place. Dans le cas de la construction d'un mur neuf, la pierre appareillée à joints secs ou sans joint sera privilégiée.

L'objectif est d'intégrer dans tout projet la séquence « éviter, réduire, compenser » afin de commencer par éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

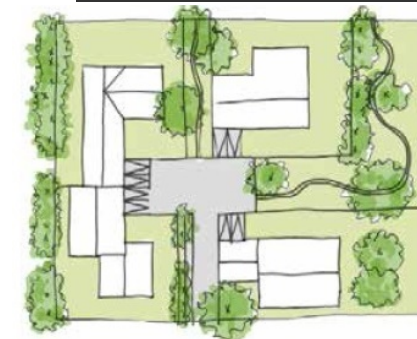


**Conservation des éléments naturels**  
 Source : DMEAU / YRIS



**Etat initial :**

**Parcelle agricole arborée  
 (arbres isolés, haies  
 bocagères)**



**Projet :**

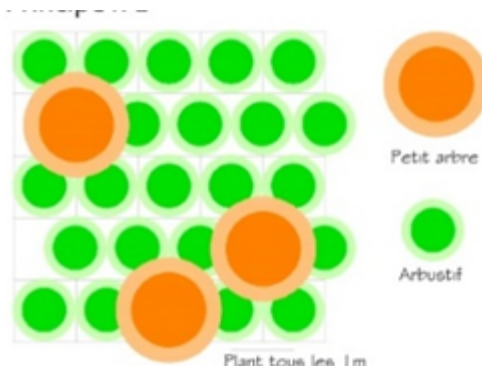
**Intégration des arbres dans  
 le projet d'aménagement,  
 conception des voiries et  
 disposition des lots entre les  
 sujets à conserver**

## 11. Orientation 11 : Accroître la présence végétale et l'intégration paysagère à travers des plantations multistrates, diversifiées et adaptées aux enjeux climatiques et de biodiversité

La Commune d'Erquy souhaite renforcer son armature végétale en portant un regard sur la présence de végétal dans l'ensemble des projets, qu'ils soient menés par des porteurs de projets publics ou privés.

Le choix des essences à planter lors de la création d'un espace vert, d'un talus ou d'un écran végétal est primordial. Des compositions végétales structurées en plusieurs strates (muscinale, herbacée, arbustive, arborescente) et comprenant des espèces variées favorisent la biodiversité. Les projets d'aménagement de compositions végétales sont invités à prendre en compte ces facteurs.

- **Réaliser plusieurs strates végétales** : Les compositions végétales devront être diversifiées et de préférence types haies mixtes ou champêtres à des organisations en bande linéaire mono-spécifiques et composées de plusieurs strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) ;



- **Privilégier les essences arborées** : La croissance lente de façon à limiter l'entretien et donc la production de déchets verts. Un broyage des déchets restants peut être effectué pour ensuite disposer le paillage sur les plantations ;
- **Privilégier les essences locales (ou indigènes)** : Les espèces non locales ne joueront pas ou peu de rôles écologiques pour la faune du territoire. Ainsi, il est nécessaire d'appliquer un contrôle des plantations réalisées sur le territoire à partir d'une liste d'essences locales jouant un rôle intéressant pour la faune sauvage (refuge, alimentation ou reproduction). De plus, les essences indigènes seront plus résistantes aux épisodes de froid et de sécheresse, et demanderont un entretien moindre ;
- **Favoriser des lieux de rencontre végétalisés à proximité des logements, la création de jardins ou vergers partagés** et inciter à réaliser ce type d'aménagement en concertation avec les habitants des logements concernés, afin qu'ils répondent réellement aux besoins exprimés (jardin potager, jeux pour enfants, écran végétal...).



**Croquis d'une haie composée de 3 strates : Une strate herbacée, arbustive et arborée**  
 Source : DMEAU / YRIS

- **Diversifier les formes de plantations** dans les espaces communs : mails, alignements, végétation ponctuelle, massifs plantés... ;
- **Diversifier les essences et planter des arbres caducs comme persistants**, permettant de varier les ports et le paysage, les ombrages, mais également d'accueillir une biodiversité plus riche ;

## 12. Orientation 12 : Ne planter aucune espèce invasive et limiter l'usage d'espèces allergènes

- **Proscrire la plantation d'espèces exotiques envahissantes et invasives** et veiller à limiter la prolifération de celles-ci.



**Photo d'Herbes de la pampa**



### 13.Orientation 13 : Privilégier les clôtures naturelles et perméables, relais de biodiversité

Les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant. Si ces structures linéaires sont végétalisées et diversifiées (plusieurs strates, essences locales et diverses), elles peuvent alors être favorables à la biodiversité et à sa circulation en jouant le rôle de support naturel, de garde-manger ou encore d'abris pour la petite faune et les oiseaux.

Pour les aménagements existants :

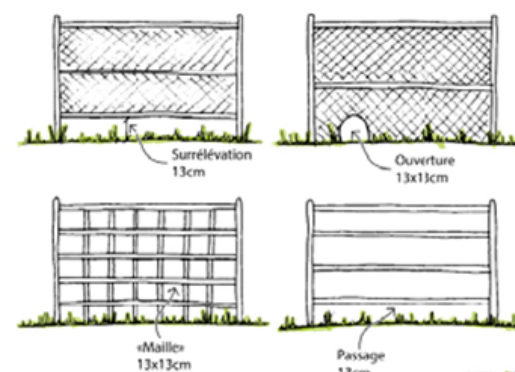
- Privilégier le **maintien des aménagements existants** (murs, murets, clôtures) lorsqu'ils sont support de biodiversité (présence d'anfractuosités sur les éléments artificiels) ;

Pour les futurs aménagements :

- Privilégier les **clôtures poreuses (haies vives ou grillage doublé d'une haie vive / plate-bande végétalisée ou plantes grimpantes)**, permettant d'assurer une continuité végétale entre le terrain et son environnement naturel ou urbanisé. Les haies végétales sont de préférence composées d'essences variées et locales et en l'absence de haie, le grillage peut être le support de plantes grimpantes.
- Privilégier des **matériaux naturels ou biosourcés** (type bois, terre crue, pierre sèche etc.) en cas d'implantation de murets



- Favoriser la **perméabilité des clôtures** par une surélévation du sol d'à minima 13cm permettant le passage de la petite faune ou prévoir des passages à faune (trouées dans la clôture tous les 20 mètres).



## 14. Orientation 14 : Protéger les haies, les zones humides et les cours d'eau lors des travaux

La volonté de préserver certaines composantes environnementales dans les projets doit se traduire par :

- Une identification précise sur le chantier (balisage, protection...) ;
- Des marges de recul suffisantes en phase de travaux.

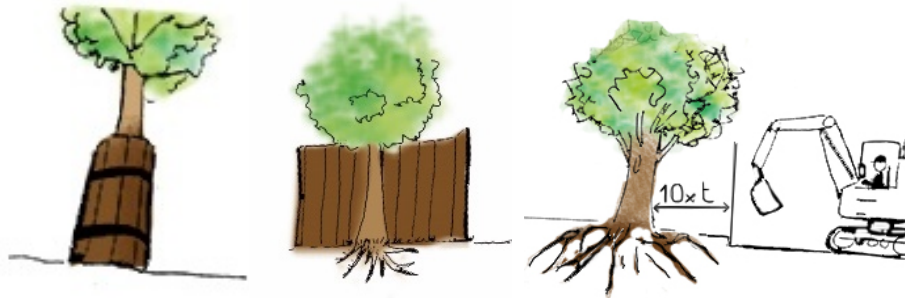
Les zones humides, les cours d'eau et les arbres doivent particulièrement faire l'objet de ces précautions.

**Le porteur de projet sont incités à mettre en place des mesures de réduction de l'impact des travaux sur les composantes environnementales.**

Pour la protection des arbres :

- Si l'espace est suffisant, il conviendra d'installer une barrière fixe (en bois ou barrières « Héras ») à l'aplomb de la couronne à minima.
- A l'inverse, dans le cas de travaux contraints, la protection sera constituée d'un corset de planches jointives séparées du tronc par une ceinture en fourreaux rigides.

**Dans le cas où ils pourraient impacter la biodiversité, les travaux doivent être réalisés sur les périodes les plus propices.**



Pour les cours d'eau et zones humides, critique pour le déplacement de fines. En effet, lors des travaux, le ruissellement sur les sols nus entraîne un déplacement de particules très important (eaux de couleur marron). Les préconisations à prendre pour empêcher le déplacement des fines vers le milieu récepteur en phase travaux sont les suivantes :

- **Un balisage type rubalise** devra être mis en place pour repérer les zones à préserver de tout travaux.
- Les mesures compensatoires doivent être réalisées en premier dans l'ordre de la construction de la zone d'aménagement. Etant donné que les zones d'infiltration sont sensibles au colmatage, **des mesures provisoires type fossé pourront être réalisés durant la phase chantier afin de gérer les départs de particules.** Les mesures compensatoires définitives pourront être réalisées une fois que la phase chantier sera bien avancée, et que les départs de fines soient contrôlés.
- **Des bottes de paille doivent être mises en place en sortie du bassin de stockage**, afin d'améliorer la sédimentation des particules. La botte de paille joue le rôle d'un filtre.



**Photos d'emplacements de bottes de paille en phase travaux, dans un bassin d'orage et un cours d'eau**

Source : DM EAU



## 15.Orientation 15 : Respecter la période de reproduction de la faune (Mars-Août) pour les travaux impactant la biodiversité

De très nombreuses espèces faunistiques se reproduisent à partir du mois de mars jusqu'à la fin du mois d'août. Les travaux menés doivent être réalisés dans le respect des périodes de reproduction des espèces protégées (ou faire l'objet d'un suivi écologique spécifique), et notamment :

- Les nettoyages ou défrichements préalables à intervention
- Les décapages de terre végétale ou les terrassements
- Les destructions de bâtiments ou de micro-habitats (murets ou autres)

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Avifaune												
Chiroptère												
Reptiles												
Invertébrés												
Amphibiens												
Mammifères												

- Période défavorable pour les travaux de défrichement
- Période favorable pour les travaux de défrichement

**A noter que qu'il est donc nécessaire de mener en amont des projets des inventaires faune/flore pour évaluer les enjeux liés à la biodiversité dans le bâti.**

Pour rappel, la destruction ou le dérangement d'une espèce protégée est strictement interdit, dans le cas où les travaux sont susceptibles de générer une incidence négative (modification du milieu de vie, risque de destruction d'individus...), une demande de dérogation à effectuer auprès de la DDTM (Direction Départementale des Territoire et de la Mer) est nécessaire.

## 16.Orientation 16 : Créer des aménagements spécifiques pour la faune

La faune urbaine se compose de différents cortèges ; oiseaux et mammifères terrestres que l'on observe régulièrement dans les parcs et jardins, mais aussi de nombreuses espèces de reptiles, d'amphibiens, de chauves-souris et d'invertébrés qui vivent en milieu urbain. La consommation de milieux naturels et l'application de gestions intensives sont autant de facteurs pouvant affecter négativement la faune sauvage. Il est donc nécessaire de maintenir des habitats de vie pour ces différents cortèges.

- En installant des nichoirs pour les oiseaux (avifaune)
- En installant des gîtes pour les chauve-souris (chiroptères)
- En installant des abris pour les hérissons





## 17.Orientation 17 : Réduire la pollution lumineuse en faveur de la trame noire, tout en restant compatible avec les enjeux de sûreté de l'espace public

La pollution lumineuse est générée par la présence anormale et gênante de lumière artificielle, qui interfère sur la biodiversité nocturne, la santé humaine et réduit les possibilités d'observation du ciel étoilé.

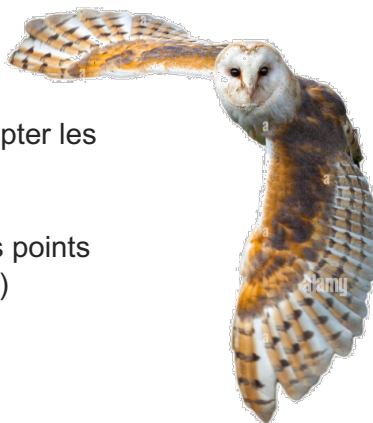
Plus précisément, en milieu urbain, l'éclairage public ainsi que les activités humaines (travail de nuit, loisirs festifs, etc.) sont sources de perturbations pour les espèces nocturnes. L'éclairage nocturne peut :

- perturber le déplacement de certaines espèces comme par exemple les chauve-souris ;
- entraîner une fragmentation par attraction (insectes attirés par la lumière) ou par répulsion (amphibiens ne traversent pas les zones éclairées).

Dans le cadre d'opération d'aménagement, mener une réflexion sur le type d'éclairage de façon à être respectueux de la trame noire et adopter des éclairages respectueux de la faune nocturne :

### **Localisation : Réduire la superficie des zones éclairées :**

- Éviter d'éclairer les franges urbanisées proches d'espaces naturels ou bien adapter les éclairages
- N'éclairer qu'un côté des voies
- Eclairer les cheminements doux par des points lumineux bas de types bornes (balisage)

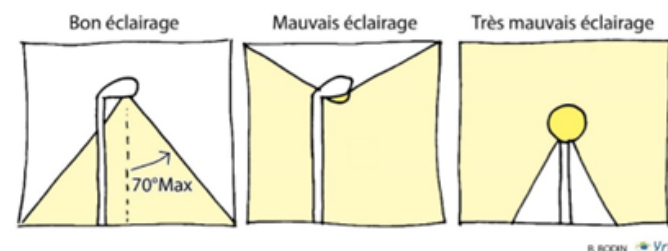


### **Période : Agir sur la durée et la période aux usages :**

- Pratiquer le plus possible l'extinction en cœur de nuit, utilisation d'horloges astronomiques, programmateurs, de détecteurs de mouvements
- Gérer son éclairage en fonction des saisons (ex. ne pas allumer en été) et de la période de la semaine (ex. moins éclairer en semaine)
- Limiter la mise en lumière des sites patrimoniaux aux événements ponctuels et exceptionnels (journées du patrimoine, festivités culturelles)
- Remplacer les éclairages fixes et continus par des dispositifs passifs réfléchissants ou photoluminescents (peintures, catadioptres...)

### **Orientation /intensité, Hauteur :**

- **Privilégier les éclairages orientés vers les surfaces à éclairer et non vers le ciel** (éclairage vers le sol, vers des façades urbaines...).
- **Diminuer l'intensité lumineuse** des éclairages publics et choisir des éclairages non-éblouissants
- **Privilégier les LED** customisés ou les lumières à vapeur de sodium
- Chercher le meilleur compromis entre hauteur de mâts et distance inter-mâts pour limiter les éclairages



## II. OAP CENTRALITE

L'OAP Centralité traduit à l'échelle communale les orientations définies par le SCoT, qui place le renforcement des centralités au cœur de sa stratégie de développement territorial. Le SCoT affirme que les centralités 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, et dans le prolongement des orientations du PADD fixant le rôle de la Centralité, la présent OAP thématique vient encadrer les attendus dans la Centralité réginoenne. Celle-ci étant parallèlement identifié en tant que secteur de mixité fonctionnel.

L'OAP vise à structurer et renforcer les pôles urbains, en garantissant une mixité des fonctions, une densification adaptée et une requalification qualitative des espaces publics. Elles permettent ainsi d'assurer une cohérence entre les objectifs du PADD et leur mise en œuvre localisée, en favorisant une urbanisation plus compacte, dynamique et résiliente.

Lecture de la fiche à suivre :

- **Contexte** : Chaque centralité fait l'objet d'une analyse permettant de mieux appréhender les enjeux spécifiques qui la caractérisent et d'anticiper les leviers d'aménagement à mobiliser. Cette approche vise à fournir une vision claire des problématiques à traiter et des dynamiques à accompagner pour assurer un développement cohérent et adapté à son contexte.
- **Principes** : Dans le prolongement des orientations définies par le PADD, la centralité est un espace à consolider et à structurer. Les principes établis définissent les grandes lignes de leur évolution et servent de cadre aux aménagements futurs. Ainsi, tout projet devra s'inscrire dans cette dynamique et ne pas remettre en cause les options fondamentales qui en découlent.





## a) Contexte

La centralité d'Erquy constitue le cœur de la vie urbaine et commerciale de la commune. Avec une cinquantaine de commerces et des équipements structurants tels que le collège, la mairie, l'église, le stade, elle remplit une fonction essentielle dans l'organisation du territoire.

Son développement s'est historiquement structuré autour des rues Clemenceau et Foch, où se concentrent les commerces en rez-de-chaussée. La nécessité de renforcer ce rôle de centralité passe par une consolidation de son tissu urbain et une meilleure articulation entre les différentes polarités du centre. Cela implique d'encourager le renouvellement urbain, la requalification des espaces existants et le maintien d'une mixité fonctionnelle, garantissant un équilibre entre commerces, habitat et services.

L'évolution de la centralité d'Erquy doit s'opérer dans un cadre respectueux de son identité architecturale et des contraintes environnementales.

Classé Site Patrimonial Remarquable (SPR), le centre impose des exigences particulières en matière d'intégration urbaine et de qualité du bâti. Tout projet de densification ou de renouvellement doit être conçu de manière à s'harmoniser avec l'existant, en valorisant le patrimoine bâti et en s'intégrant dans les continuités paysagères.

La prise en compte des risques d'inondation et de submersion marine est également essentielle : les formes urbaines doivent être adaptées aux spécificités du territoire, intégrant des solutions résilientes pour limiter la vulnérabilité des bâtiments et des espaces publics face aux aléas climatiques.

L'organisation des déplacements et des mobilités douces constituent également un défi majeur pour la structuration de la centralité. Aujourd'hui, les flux de circulation sont concentrés autour des axes principaux, générant des problématiques de partage de l'espace entre voitures, piétons et cyclistes. La volonté d'améliorer la cohérence des déplacements implique une priorité donnée aux modes doux, avec le

développement de nouvelles liaisons cyclables et cheminement piétons, notamment aux points d'intersection stratégiques. La gestion du stationnement doit également être optimisée, en favorisant des solutions mutualisées et partagées, permettant de libérer de l'espace pour des aménagements urbains de qualité.

Enfin, la qualité des espaces publics joue un rôle central dans l'attractivité et la fonctionnalité du centre. Une requalification des espaces publics pourra permettre d'améliorer l'usage et le confort urbain, avec une attention particulière portée à la désimperméabilisation, à la création d'îlots de fraîcheur. Il pourra s'agit d'inscrire ces aménagements dans une logique de valorisation des continuités paysagères, assurant une meilleure connexion entre la centralité et ses espaces environnants.

En outre, le port et le front de mer s'inscrivent dans un environnement soumis à des contraintes littorales fortes, notamment face aux risques de submersion marine et d'érosion côtière. Leur aménagement doit intégrer une approche résiliente, limitant l'exposition des espaces et des infrastructures aux aléas climatiques.

Par ailleurs, le paysage portuaire constitue un élément identitaire majeur, nécessitant une préservation des perspectives visuelles sur la mer et une harmonisation architecturale des constructions, en s'inspirant du patrimoine maritime local et en évitant les ruptures d'échelle trop marquées.

Le front de mer constitue un levier majeur pour l'attractivité touristique et commerciale de la commune. Son potentiel pourra être révélé par le développement d'activités culturelles, événementielles et commerciales, favorisant une animation continue, y compris hors saison.

L'intégration et le développement d'espaces conviviaux – belvédères, terrasses, mobilier urbain qualitatif – contribuera à renforcer l'attractivité du site et à en faire un lieu de rencontre et de détente pour tous. L'enjeu est de structurer une programmation mixte et équilibrée, combinant habitat, commerce et loisirs pour garantir une centralité vivante et dynamique tout au long de l'année.

## b) Principes

### ➤ Renforcer le rôle de centralité unique de la commune

- Encourager la requalification du tissu urbain existant en favorisant le renouvellement urbain, la réhabilitation des immeubles anciens à faible valeur patrimoniale et la reconversion des bâtiments vacants.
- Maintenir et renforcer la mixité fonctionnelle en favorisant l'installation de commerces en rez-de-chaussée et en promouvant une offre résidentielle diversifiée en étages.
- Valoriser les centralités par la mise en réseau des espaces publics (places, rues piétonnes, parvis, etc.), afin de renforcer leur attractivité et leur animation.
- Prendre en compte le périmètre de sauvegarde du commerce visant à maintenir et conforter l'offre commerciale de proximité (instauré par délibération du Conseil Municipal du 9 mars 2023).

### ➤ Favoriser une densité adaptée et des formes urbaines respectueuses du patrimoine

- Encourager les projets de densification douce (habitat intermédiaire, BIMBY, extensions maîtrisées des îlots construits).
- Veiller à une cohérence architecturale et paysagère en lien avec le patrimoine bâti et l'identité du centre-ville.
- Accompagner la transition énergétique par la rénovation thermique du bâti ancien et la promotion d'un urbanisme bioclimatique (optimisation de l'ensoleillement, végétalisation des toitures, etc.).

### ➤ Développer les mobilités douces et l'accessibilité

- Structurer les déplacements en favorisant les modes doux, notamment aux cyclistes, notamment par l'apaisement du trafic (limitation 30 km/h dans toute l'agglomération et priorité à droite systématique) et la réduction du stationnement en voirie au profit d'espaces publics qualitatifs.
- Encourager la mise en place de stationnements mutualisés et partagés pour limiter l'emprise au sol.
- Faciliter l'accessibilité des espaces publics et des commerces aux personnes à mobilité réduite.
- Sécuriser les axes circulations piétons et cycles, notamment par un travail adapté des intersections.

### ➤ Améliorer la qualité du cadre de vie et des espaces publics

- Favoriser la requalification des espaces publics en intégrant des îlots de fraîcheur (désimperméabilisation, végétalisation des places et rues).
- Encourager l'intégration de mobilier urbain qualitatif et sobre, en adéquation avec l'identité du centre-ville.
- Veiller à une valorisation des continuités paysagères (lien avec les parcs, corridors écologiques urbains).

### ➤ Promouvoir un urbanisme littoral adapté et résilient

- Préserver et mettre en valeur les perspectives visuelles sur la mer et les éléments emblématiques du paysage portuaire et naturel du cap d'Erquy.
- Intégrer une approche résiliente face au changement climatique,

- en anticipant la gestion des risques littoraux : adapter l'aménagement du front de mer (matériaux adaptés, protection contre la submersion),
- limiter les risques d'inondations inévitables aux crues : en limitant les obstacles au ruissellement des eaux pluviales et en favorisant l'infiltration à la source.

• Encourager l'intégration d'architectures sobres et inspirées du patrimoine maritime, en évitant les ruptures d'échelle marquées.

➤ **Structurer les mobilités et les cheminements doux**

• Développer des liaisons piétonnes et cyclables continues entre le port, le centre-ville et les quartiers adjacents, et garantir les ouvertures vers le littoral et le cap.

• Adapter les structures d'accueil en excentrant les espaces de stationnement durant la période estivale, afin de limiter la saturation des quais liée à la pression saisonnière, tout en maintenant un accès facilité aux commerces en période creuse.

• Veiller à une cohérence entre les circulations portuaires et les déplacements doux, en sécurisant les interfaces entre flux automobiles, poids-lourds, piétons et cyclistes.

➤ **Révéler le potentiel touristique et commercial en lien avec le port et le front de mer**

• Encourager le développement d'activités culturelles, événementielles et commerciales en lien avec l'identité portuaire (marchés, festivals, événements nautiques).

• Intégrer des espaces de convivialité et de détente (ilots de fraîcheur, terrasses, belvédères, mobilier urbain adapté).

• Favoriser une programmation mixte (commerces, loisirs) pour assurer une animation permanente du port, y compris hors saison touristique.

• Prendre en compte le périmètre de sauvegarde du commerce visant à maintenir et conforter l'offre commerciale de proximité (instauré par délibération du Conseil Municipal du 9 mars 2023).

# OAP DE SECTEUR

## I. VOLET PROGRAMMATIQUE

### A. Programmation des OAP de secteur

#### 1. Programmation en matière d'habitat

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>-</b>	<b>115 (TT : 35%)</b>

Les opérations d'urbanisme destinées à créer des opérations d'habitat doivent présenter une densité urbaine suffisante pour assurer une économie réelle des terres agricoles et naturelles, et une diversité de logements répondant aux besoins de toutes les populations :

- densité urbaine : En application des principes affichés dans le PADD, le PLU définit une densité brute minimale moyenne :
  - 27 logements par hectare jusqu'en 2031
  - 30 logements par hectare après 2031
- leur localisation dans l'aire agglomérée,
- leur proximité avec les équipements publics et commerciaux.
- leur desserte par les transports en communs.
- leur connexion au réseau routier.
- la nature du tissu urbain environnant.

La densité minimale moyenne sur l'ensemble des sites, calculée à partir des superficies des OAP en zones U ou AU et du nombre de logements attendus, s'élève à **32,6 logements / ha**.

## 2. Programmation en matière d'hébergement

Secteur	Typologie d'urbanisation	Consommation ENAF / Artificialisation	Surface du périmètre OAP	Surface réellement urbanisable
S6 : Colonie St-Brieuc	Renouvellement	Non	1,8 ha	0,67 ha
<b>Total</b>			<b>1,8 ha</b>	<b>0,67 ha</b>

## 3. Programmation en matière d'activités économiques

Secteur	Typologie d'urbanisation	Consommation ENAF / Artificialisation	Surface du périmètre OAP
S7 : Poteau Bleu	Densification	Artificialisation	1,03 ha
S8 : La Petite ville Es Mares	Densification	Artificialisation	0,91 ha
S9 : Les Chênais	Extension	ENAF	1,8 ha
<b>Total</b>			<b>3,74 ha</b>

## 4. Programmation en matière d'équipements d'intérêt collectif

Secteur	Typologie d'urbanisation	Consommation ENAF / Artificialisation	Surface du périmètre OAP
S10 : Centre technique municipal	Densification	Artificialisation partielle (0,1 ha)	0,1 ha
<b>Total</b>			<b>0,1 ha</b>

## B. Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme inscrit que « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

La durée du PLU est définie sur la période des quinze prochaines années, allant de de l'année 2025 à l'année 2039 incluse. Sa temporalité est ensuite déclinée selon trois périodes de trois à quatre ans :

- **Court terme : de l'année 2026 à l'année 2028 incluse,**
- **Moyen terme : de l'année 2029 à l'année 2031 incluse,**
- **Long terme : de l'année 2032 à l'année 2036 incluse.**

### 1. Échéancier par secteur en matière d'habitat

Secteur d'OAP	Consommation ENAF / Artificialisation	Échéancier
S1 : Les Plages Sauvages Ouest	Artificialisation	Court terme : 2026-2028
S2 : Les Plages Sauvages Est	Non	Moyen terme : 2029-2031
S3 : L'Armor	Artificialisation partielle	Moyen terme : 2029-2031
S4 : Les Bruyères	Artificialisation	Court terme : 2026-2028
S5 : Les Hôpitaux Centre	Non	Long terme : 2032-2036
S11 (en cours) : Le Clos Neuf	ENAF	Court terme : 2026-2028
S12 (en cours) : Bellevent	ENAF	Court terme : 2026-2028
S13 (en cours) : Castelnau	ENAF	Court terme : 2026-2028
D1 : rue de Tu es Roc nord	Non	Durée du PLU
D2 : rue de Tu es Roc sud	Artificialisation	Court et moyen terme : 2026-2031
D3 : rue des Grès Roses	Non	Durée du PLU
D4 : rue Saint-Jean	Artificialisation	Court et moyen terme : 2026-2031
D5 : rue de l'Armor	Densification	Durée du PLU
D6 : rue de l'Horizon Bleu	Densification	Durée du PLU
D7 : rue du Tertre Gicquel	Densification	Durée du PLU

### OAP sectorielles - nombre de logements m

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>

### 2. Échéancier par secteur en matière d'hébergement

Secteur d'OAP	Consommation ENAF / Artificialisation	Échéancier
S6 : Colonie St-Brieuc	Non	Court terme : 2026-2028

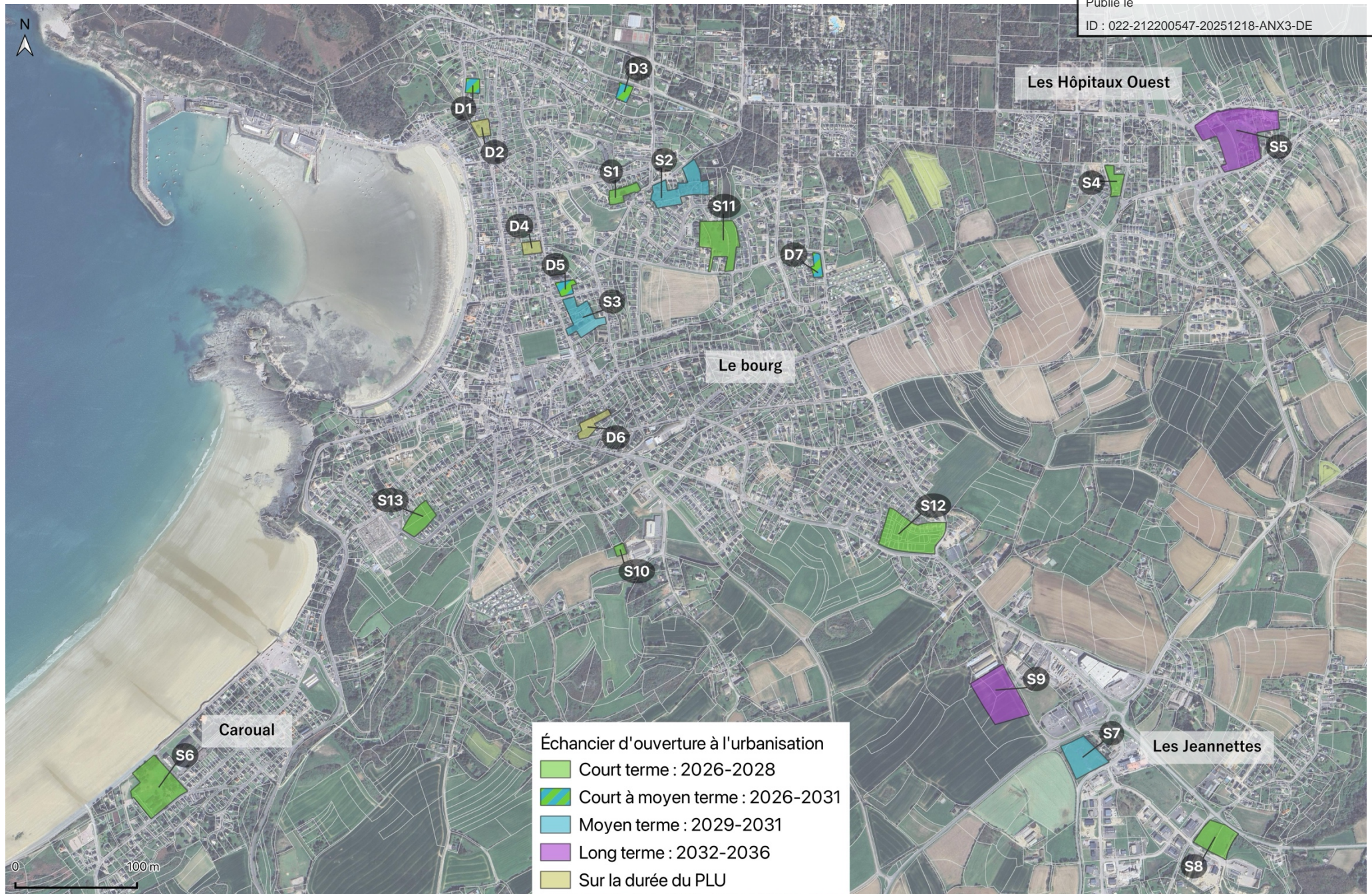
### 3. Échéancier par secteur en matière d'activités économiques

Secteur d'OAP	Consommation ENAF / Artificialisation	Échéancier
S7 : Poteau Bleu	Artificialisation	Moyen terme : 2029-2031
S8 : La Petite ville Es Mares	Artificialisation	Court terme : 2026-2028
S9: Les Chênais	ENAF	Long terme : 2032-2036

### 4. Échéancier par secteur en matière d'équipements

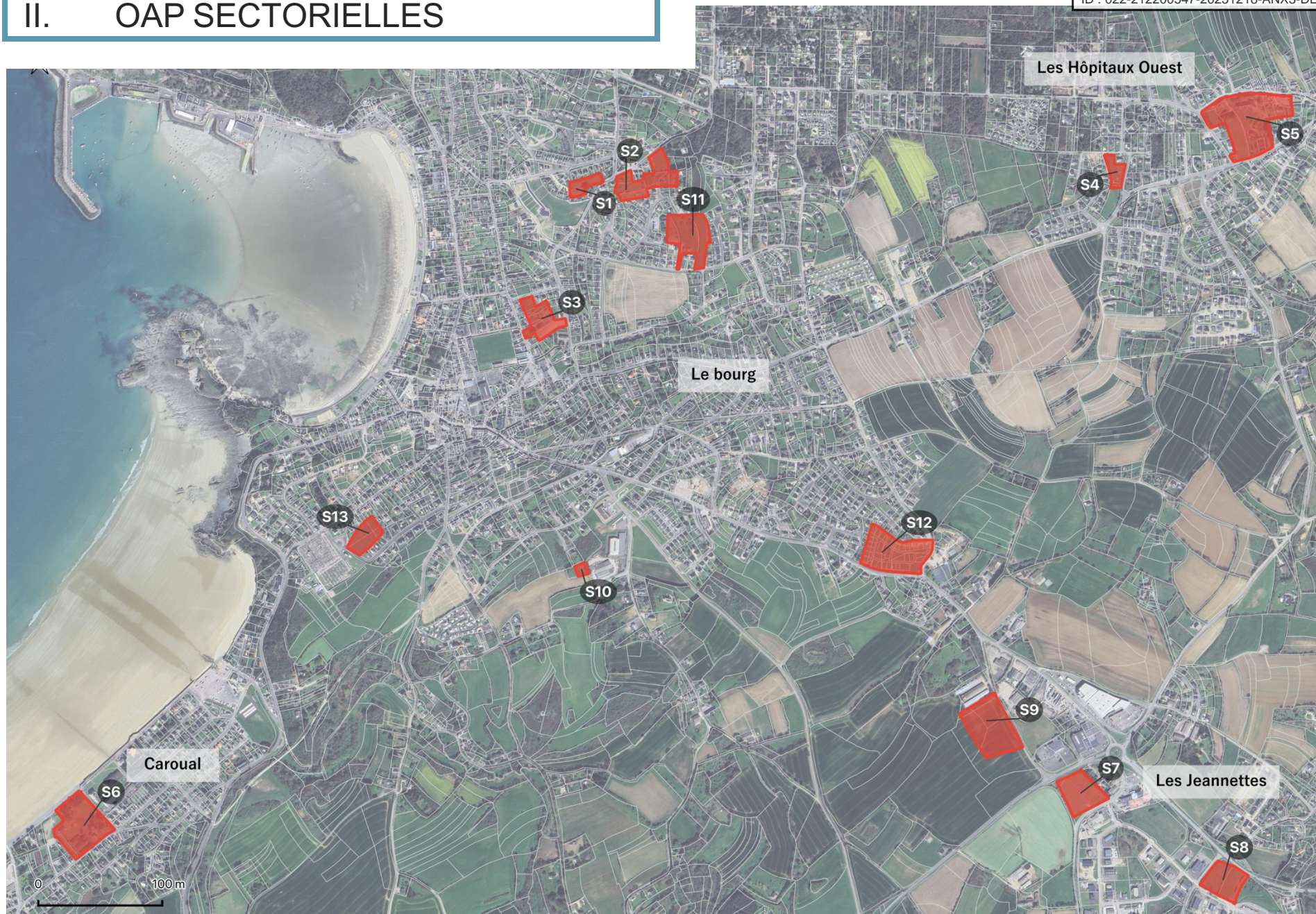
Secteur d'OAP	Consommation ENAF / Artificialisation	Échéancier
S10 : Centre technique municipal	Artificialisation	Court terme : 2026-2028







## II. OAP SECTORIELLES

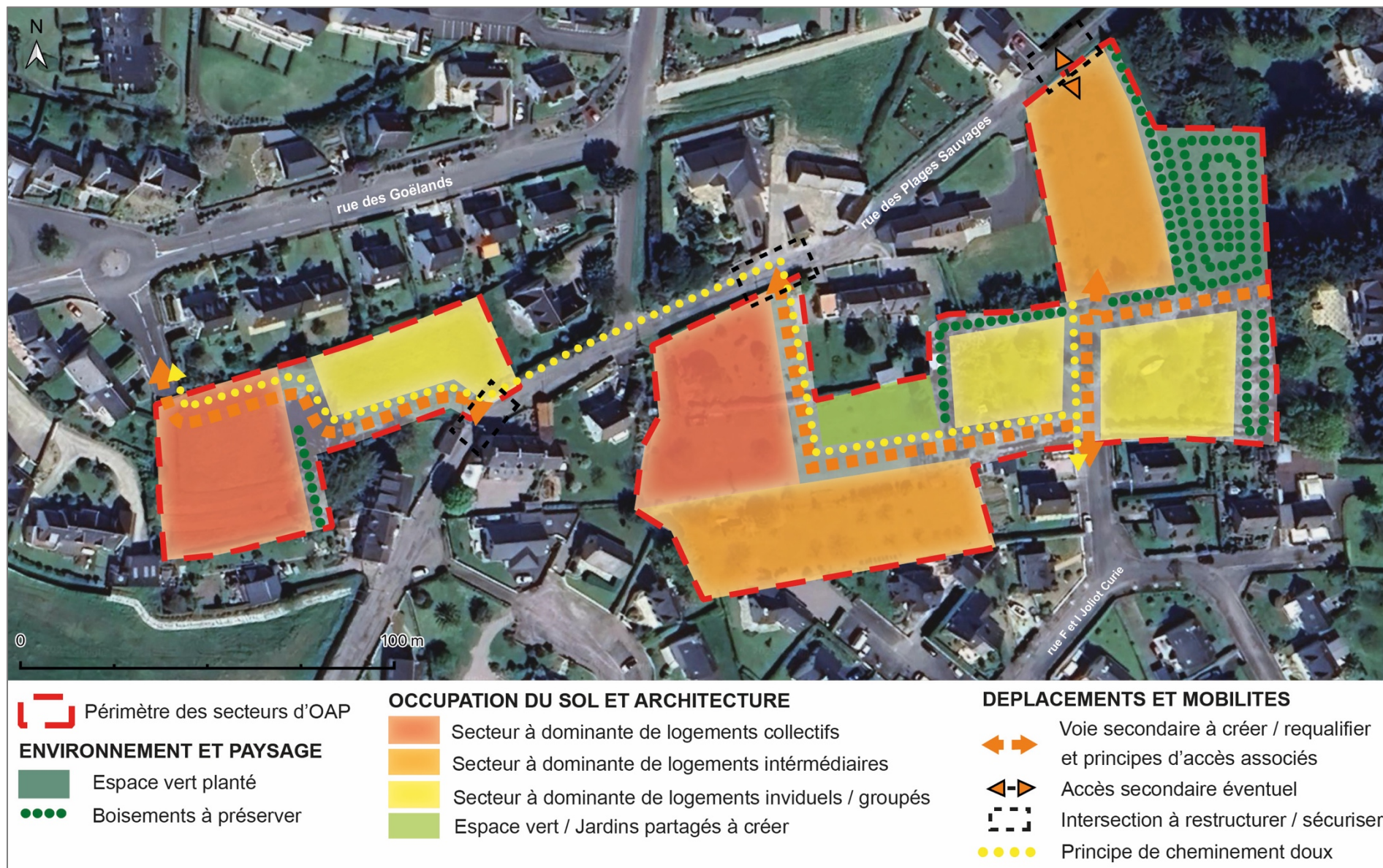




## S1-S2 : Les Plages Sauvages

Schéma général des secteurs des Plages Sauvages reprenant les deux OAP.

S1 : Les Plages Sauvages Ouest	0,32 hectares
S2 : Les Plages Sauvages Est	1,16 hectares





## S1 : Les Plages Sauvages Ouest



### OAP à dominante habit

Zonage au PLU : <b>1AUO(s)</b>	Surface : <b>0,32 ha</b>
Nombre de logements minimum attendus : <b>10 logements</b>	
Densité brute minimale attendue : <b>30 logements / ha</b>	
Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux attendus : <b>30%</b>	

#### 1. Programmation urbaine

L'aménagement du secteur privilégiera un habitat diversifié, intégrant un petit collectif et des maisons individuelles, afin d'assurer une transition harmonieuse avec le tissu bâti environnant et de respecter l'échelle architecturale du quartier.

#### 2. Paysage et constructibilité

L'intégration des nouvelles constructions en limite de site sera recherchée, en préservant des continuités paysagères adaptées pour assurer une transition douce avec l'environnement existant. Les arbres existants seront conservés et des plantations complémentaires pourront être mises en place pour renforcer la qualité du cadre de vie.

La gestion des eaux pluviales à la source sera privilégiée, en favorisant l'infiltration naturelle à l'échelle des parcelles. Des dispositifs comme des noues paysagères ou des revêtements drainants seront, autant que faire se peut, intégrés pour limiter l'imperméabilisation et gérer efficacement le ruissellement.

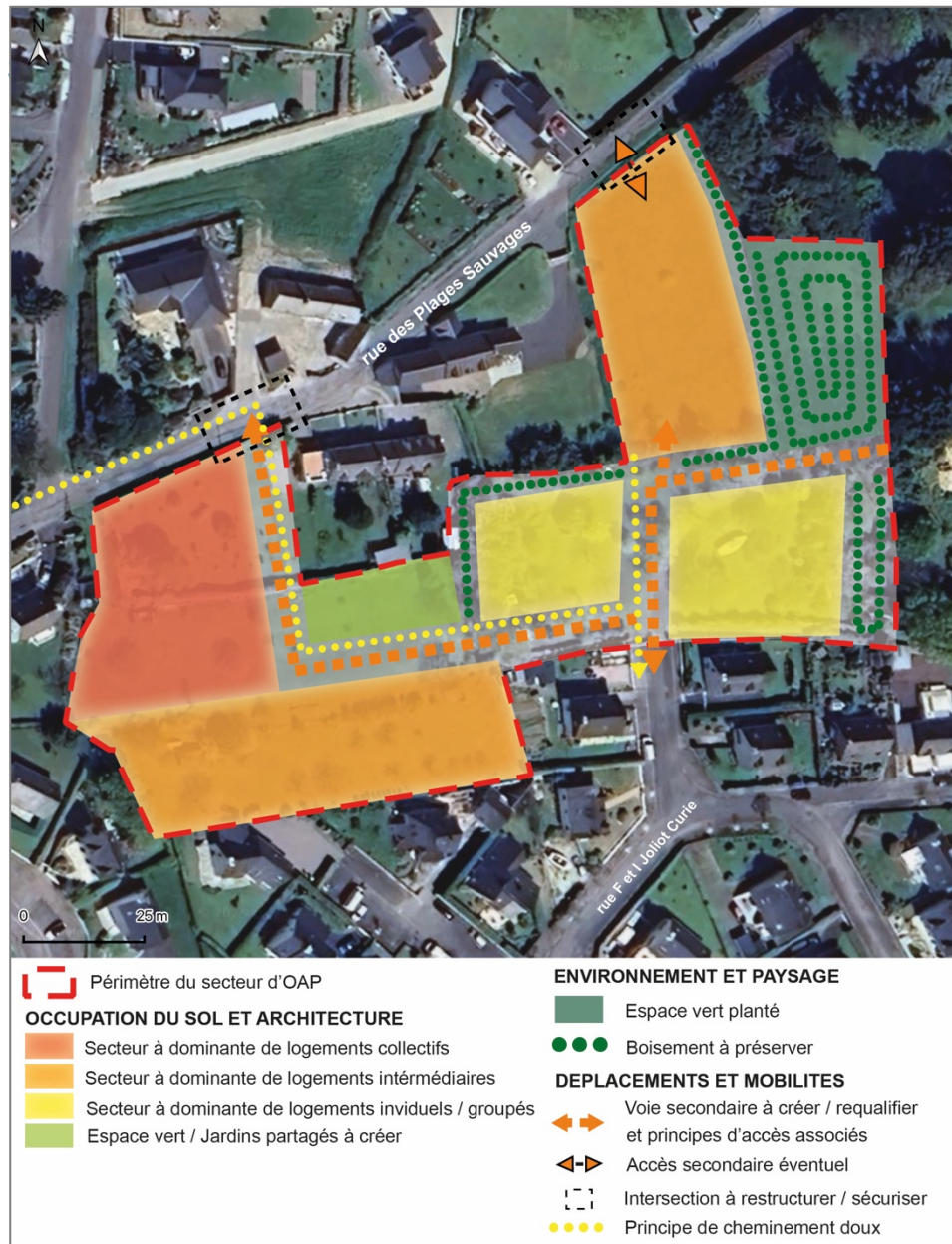
Les arbres existants devront être conservés, ou qualitativement remplacés, et, le cas échéant, complétés par des essences locales, en vue de renforcer la qualité du cadre de vie.

#### 3. Accès et mobilités

Une voirie en sens unique pourra être aménagée, entrant depuis la rue des Plages Sauvages et reliant le giratoire de la rue des Goélands. Cette voie longerait le nord des logements collectifs et serait accompagnée d'un cheminement doux, assurant une circulation sécurisée pour les piétons et les cyclistes.

L'intervention sur l'intersection avec la rue des Plages Sauvages tiendra compte de la dangerosité du virage existant. Des ajustements pourront être étudiés pour sécuriser les circulations et améliorer la visibilité des usagers.

## S2 : Les Plages Sauvages Est



OAP à dominante habitat et mixte	
Zonage au PLU : <b>1AUO(s)</b>	Surface : <b>1,16 ha</b>
Nombre de logements minimum attendus : <b>41 logements</b>	
Densité brute minimale attendue : <b>35 logements / ha</b>	
Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux attendus : <b>30%</b>	
<b>1. Programmation urbaine</b>	
L'aménagement du secteur s'organisera autour d'un habitat diversifié, intégrant logements collectifs, intermédiaires et individuels, afin d'assurer une transition progressive et une intégration harmonieuse avec le tissu bâti existant.	
Du logement collectif pourra être implanté en accroche sur la rue des Plages Sauvages, avec une hauteur adaptée pour préserver les perspectives visuelles, notamment depuis cette les hauteurs de cette voie.	
Les logements intermédiaires pourront s'implanter dans deux secteurs distincts. Au Sud-Ouest, en prolongement du tissu bâti existant de la rue René Cassin, leur implantation permettra une continuité urbaine cohérente avec les constructions avoisinantes. Au Nord, surplombant la rue des Plages Sauvages, leur intégration nécessitera une gestion soignée du relief et une architecture identitaire adaptée à leur visibilité lointaine. Ces deux implantations devront favoriser une transition douce entre les formes urbaines et assurer une insertion paysagère qualitative.	
Le centre du site, plus arboré, pourra accueillir préférentiellement des logements individuels mitoyens ou groupés, offrant ainsi une transition douce entre les différents sous-secteurs.	
<b>2. Paysage et constructibilité</b>	
L'espace forestier situé au Nord-Est du site sera préservé en priorité, compte tenu de sa densité et de son rôle de continuité paysagère avec le couvert boisé adjacent.	
Au centre du site, les arbres existants chercheront à être maintenus, notamment ceux qui permettent de structurer les sous-secteurs et d'assurer des transitions visuelles par des écrans paysagers et des lisières végétales.	
Une gestion soignée de la covisibilité sera recherchée afin de préserver les qualités paysagères et de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.	
Les arbres existants devront être conservés, ou qualitativement remplacés, et, le cas échéant, complétés par des essences locales, afin de garantir la qualité du cadre de vie.	
<b>3. Accès et mobilités</b>	
La rue Alexis-Léger pourra évoluer dans la partie centrale de l'OAP, facilitant son accroche à la rue des Plages Sauvages, assurant une meilleure desserte interne du site, et permettant une meilleure insertion du bâti. La desserte de la parcelle AC 283 devra être garantie.	
Pour la parcelle AC189 (habitat intermédiaire au Nord-Est) : le stationnement déporté au Sud (et éventuellement au Nord) sera privilégié afin gérer la pente et l'étroitesse du terrain.	
Les cheminements piétons assureront une liaison efficace sur l'ensemble du site, renforçant la connectivité entre les sous-secteurs et favorisant les mobilités douces.	



## S3 : L'Armor



### OAP à dominante habitat et mixte

Zonage au PLU : <b>UA(s), UB</b>	Surface : <b>0,84 ha</b>
Nombre de logements minimum attendus : <b>23 logements</b>	
Densité brute minimale attendue : <b>30 logements / ha</b>	
Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux attendus : <b>30%</b>	

#### 1.Programmation urbaine

Le secteur est destiné à accueillir un programme à dominante d'habitat intermédiaire, favorisant une morphologie bâtie de faible hauteur et une insertion qualitative dans son environnement.

Le bâti existant situé dans le périmètre pourra être maintenu, évoluer ou être intégré au projet.

#### 2.Paysage et constructibilité

L'implantation des constructions recherchera une transition harmonieuse avec les habitations voisines, notamment par une gestion adaptée des covisibilités, des rapports d'échelle et des interfaces avec les limites séparatives, afin de préserver le confort et l'intimité du voisinage.

L'ensemble bâti s'inscrira dans une démarche éco-responsable : gestion des eaux pluviales, perméabilisation des sols, végétation refuge, biodiversité, clôtures champêtres favorables au passage de la petite faune, absence d'éclairage nocturne.

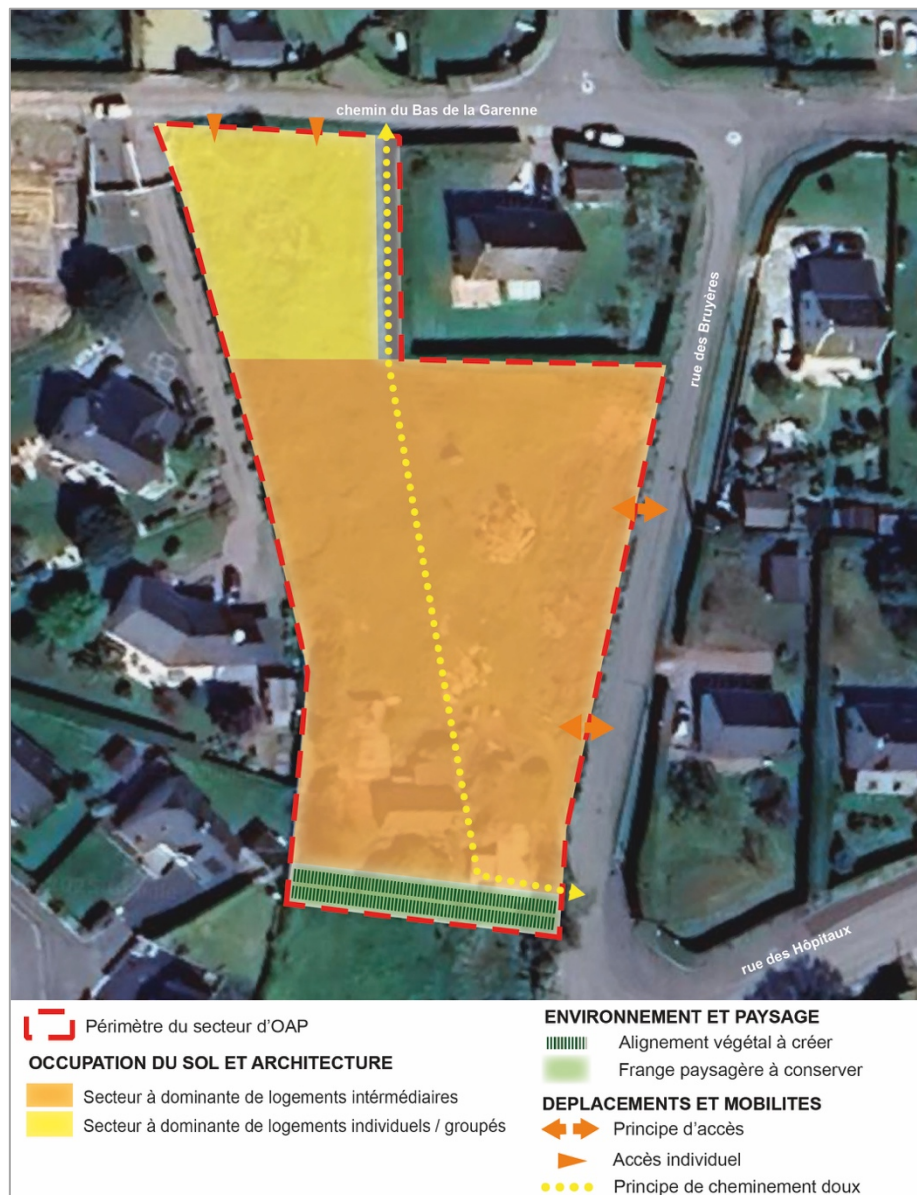
Les deux arbres remarquables seront à préserver. Les autres arbres existants devront être conservés, ou qualitativement remplacés, et, le cas échéant, complétés par des essences locales, en vue de renforcer la qualité du cadre de vie.

#### 3.Accès et mobilités

Les accès automobiles pourront être organisés en connexion avec la rue de l'Armor et la rue des Plages Sauvages, assurant une desserte lisible du secteur.

Les mobilités douces seront favorisées par des liaisons piétonnes et cyclables en accroche avec la rue de Guérinet, la rue de l'Armor et la rue des Plages Sauvages, afin de renforcer la perméabilité du site et son intégration dans le quartier.

## S4 : Les Bruyères



### OAP à dominante habitat et mixte

Zonage au PLU : <b>UO</b>	Surface : <b>0,32 ha</b>
Nombre de logements minimum attendus : <b>10 logements</b>	
Densité brute minimale attendue : <b>30 logements / ha</b>	
Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux attendus : <b>40 %</b>	

#### 1.Programmation urbaine

L'opération s'inscrit dans une logique de densification maîtrisée au sein d'un tissu pavillonnaire existant. L'objectif est de structurer un programme résidentiel mixte, articulant logements intermédiaires et individuels afin d'assurer une transition urbaine qualitative entre les gabarits bâtis environnants et les futurs développements. L'organisation spatiale repose sur une trame de circulations douces nord-Sud, assurant la perméabilité du site et favorisant les modes actifs.

En accroche sur le chemin du Bas de la Garenne, le secteur accueille prioritairement des constructions de type habitat individuel (environ deux logements), assurant une transition de gabarit avec les constructions voisines. Sur la partie Sud du périmètre, la programmation développe une dominante de logements intermédiaires, permettant d'optimiser la densité et de structurer un front bâti cohérent.

La maison existante peut être maintenue, reconfigurée, ou démolie afin de s'inscrire pleinement dans la composition urbaine d'ensemble.

#### 2.Paysage et constructibilité

L'ensemble bâti s'inscrit dans une démarche éco-responsable : gestion des eaux pluviales, perméabilisation des sols, végétation refuge, biodiversité, clôtures champêtres favorables au passage de la petite faune, absence d'éclairage nocturne.

L'intégration paysagère accompagne l'urbanisation en maintenant des espaces de transition. Un alignement végétal à Sud assure une transition paysagère efficace avec la zone agricole.

Les arbres existants devront être conservés, ou qualitativement remplacés, et, le cas échéant, complétés par des essences locales, en vue de renforcer la qualité du cadre de vie.

#### 3.Accès et mobilités


Les accès principaux seront organisés depuis la rue des Bruyères, permettant une desserte mutualisée du secteur. Des accès ponctuels individuels pourront être envisagés depuis le chemin du Bas de la Garenne, sous réserve de garantir la sécurité et la lisibilité des circulations.

Un cheminement doux structurant, orienté nord-Sud, assurera la continuité piétonne entre le chemin du Bas de la Garenne et l'intersection de la rue des Hôpitaux, favorisant les mobilités actives et la perméabilité du site.








## S5 : Les Hôpitaux Centre







 Périmètre du secteur d'OAP





### OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

-  Secteur de renouvellement urbain à dominante d'habitat, privilégiant, si possible, une réqualification du bâti
-  Secteur à dominante de logements collectifs
-  Secteur à dominante de logements intermédiaires
-  Jardins partagés à créer
-  Bâti existant à conserver

### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

-  Espace vert planté
-  Boisements à préserver
-  Alignement végétal à créer
-  Frange paysagère à conserver

### DEPLACEMENTS ET MOBILITES

-  Voie secondaire à créer / requalifier
-  Principe d'accès
-  Intersection à restructurer / sécuriser
-  Principe de cheminement doux

### OAP à dominante hab ID : 022+212200547-20251218-ANX3-DE

Zonage au PLU : **UO, UO(s)**

Surface : **2,88 ha**

Nombre de logements minimum attendus : **86 logements**

Densité brute minimale attendue : **30 logements / ha**

Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux attendus : **50%**

### 1.Programmation urbaine

L'aménagement du secteur de la Maison de Retraite des Hôpitaux s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain à dominante d'habitat, en privilégiant la requalification du bâti existant. La réhabilitation des bâtiments de la maison de retraite sera encouragée, permettant une adaptation aux nouveaux usages tout en préservant l'identité architecturale du site.

En proximité des deux maisons individuelles au Nord-Est, des logements intermédiaires assureront une transition harmonieuse avec le bâti environnant. Sur l'ensemble du site, hors bâtiments conservés, des petits collectifs seront privilégiés, favorisant une densification modérée et une orientation Sud pour optimiser l'apport de lumière naturelle. Un front bâti sur la rue Saint-Michel renforcera la continuité urbaine, où une mixité fonctionnelle avec des rez-de-chaussée commerciaux pourra être envisagée.

### 2.Paysage et constructibilité

Afin de maintenir la qualité du site et dans une logique de valorisation des espaces naturels, il sera visé une préservation des espaces boisés existants. Des jardins partagés pourront compléter ces espaces pour améliorer le cadre de vie des habitants. Des alignements végétaux implantés à la jonction entre les logements collectifs et l'habitat existant, favoriseront une transition douce et une intégration paysagère cohérente. L'aménagement visera à l'utilisation d'une palette végétale locale pour maintenir l'identité du site et favorisera la biodiversité, notamment via des clôtures champêtres facilitant le passage du petit faune.

Les arbres existants devront être conservés, ou qualitativement remplacés, et, le cas échéant, complétés par des essences locales, en vue de renforcer la qualité du cadre de vie.

### 3.Accès et mobilités

La conservation, dans la mesure du possible, des voiries existantes pourra favoriser une réutilisation des circulations internes, limitant ainsi la création de nouvelles emprises et facilitant l'intégration du projet dans le tissu urbain existant. Les accès sur la rue Saint-Michel seront maintenus, tandis que des ouvertures sur la rue des Ecoles pourront être étudiées afin d'optimiser la desserte du site et d'améliorer les connexions avec le réseau viaire environnant.

Un maillage de cheminements doux sera recherché pour assurer une liaison fluide entre les différents secteurs du site et les quartiers voisins, en favorisant une accessibilité sécurisée aux logements et aux équipements.

Un stationnement au sud de la rue Saint-Michel pourra être aménagé pour accompagner l'activité commerciale. Son implantation visera à limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant des solutions paysagères adaptées.





OAP à dominante hébergement, loisirs

Zonage au PLU : UO(s)

Surface : 1,8 ha dont 0,7 ha urbanisables

1.Programmation urbaine

Les deux tiers nord-Ouest du site pourront être aménagés en parc urbain, favorisant la préservation de la végétation existante et l'intégration de cheminements doux afin de maintenir les continuités paysagères et les perspectives vers le littoral. Le tiers Sud-est s'inscrira dans une logique de requalification et de réhabilitation du bâti, avec une occupation préférentielle tournée vers l'hébergement, le sport et le paramédical, offrant ainsi des opportunités de valorisation en lien avec les enjeux de bien-être et de santé.

La villa remarquable et la salle d'activités en limite littorale s'inscriront dans une logique de maintien ou de rénovation dans le volume, permettant de préserver leur ancrage architectural et leur insertion dans le paysage.

Pour les autres bâtiments, une réhabilitation sera privilégiée. Alternativement, d'autres pistes architecturales, s'intégrant de manière fonctionnelle et paysagère, pourront être étudiées.

Pour toute construction nouvelle, l'inscription dans une cohérence architecturale et paysagère sera recherchée, en privilégiant des matériaux et des formes, et des implantations adaptées au cadre existant.

2.Paysage et constructibilité

L'aménagement du site visera à mettre en valeur les continuités paysagères et à préserver les cônes de vue, assurant une transition fluide entre espaces bâtis et naturels. Le parc urbain littoral constituera un élément structurant, favorisant l'ouverture visuelle et intégrant des cheminements doux facilitant les connexions avec les secteurs environnants. Dans l'hypothèse de la requalification des bâtiments, leur intégration s'appuiera sur une approche architecturale et paysagère soignée, garantissant une lecture cohérente des volumes.

Les arbres existants devront être conservés, ou qualitativement remplacés, et, le cas échéant, complétés par des essences locales, en vue de renforcer la qualité du cadre de vie.

3.Accès et stationnement

Les accès se réaliseront en piquage sur l'avenue de Caroual, assurant une connexion efficace avec le réseau viaire existant. L'organisation du stationnement privilégiera une intégration paysagère, en limitant l'impact des aménagements sur l'environnement et en favorisant des dispositifs de gestion des eaux pluviales et de végétalisation. Son implantation tiendra compte des perspectives paysagères et s'inscrira dans une logique d'optimisation foncière, notamment par la mutualisation des espaces de stationnement entre les différentes fonctions du site. Afin de réduire l'imperméabilisation des sols, les stationnements seront dimensionnés selon un principe de juste suffisance, garantissant une adéquation entre l'offre et les besoins réels tout en limitant l'emprise au sol.

S7 : Poteau bleu




OAP à dominante activités artisanale / industrielle (commerce exclu)	
Zonage au PLU : UY	Surface : 1,03 ha
<p><b>1.Programmation urbaine</b></p> <p>L'aménagement de la zone d'activité économique cherchera à inclure des activités artisanales ou industrielles (commerce exclu) et s'inscrira dans une logique d'optimisation foncière, afin de concilier développement économique et gestion économe de l'espace. L'organisation spatiale visera à éviter une imperméabilisation excessive des sols, à améliorer l'implantation des constructions et à valoriser les espaces non bâtis.</p> <p><b>2.Paysage et constructibilité</b></p> <p>Dans une logique de limitation de l'impact sonore sur les habitations environnantes, l'implantation des activités les plus bruyantes sera privilégiée à l'Ouest du site, afin de limiter les nuisances pour les secteurs résidentiels situés à proximité.</p> <p>Une qualification de l'entrée de ville sera visée le long de la D786, notamment sur les franges nord et Ouest du site, afin de limiter les co-visibilités entre la zone d'activité et la route. Un alignement végétal dense sera aménagé sur ces secteurs, formant un écran paysager structurant et favorisant une meilleure intégration du site dans son environnement.</p> <p><b>3.Accès et mobilités</b></p> <p>L'organisation des voiries et des accès visera à minimiser l'emprise au sol des infrastructures routières, en optimisant les tracés et en évitant la multiplication des dessertes internes. Les accès principaux seront dimensionnés pour assurer une fluidité des circulations, tout en favorisant les connexions avec le réseau viaire existant.</p> <p>Les stationnements seront aménagés dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols, en intégrant des dispositifs de gestion des eaux pluviales (revêtements drainants, noues végétalisées). Une mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée afin de limiter l'emprise au sol dédiée aux véhicules tout en garantissant une offre adaptée aux besoins des activités.</p>	





S8 : La Petite ville Es Marès




 Périmètre du secteur d'OAP




DEPLACEMENTS ET MOBILITES

-  Accès à créer
-  Principe de cheminement doux

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

-  Secteur à dominante d'activités économiques artisanales ou industrielles, commerces exclus

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

-  Alignement végétal à créer
-  Talus boisés à conserver
-  Frange paysagère à maintenir / créer

OAP à dominante activités  
artisanale / industrielle (commerce exclu)

Zonage au PLU : 1AUY

Surface : 0,83 ha

1.Programmation urbaine

L'aménagement de la zone d'activité économique cherchera à inclure des activités artisanales ou industrielles (commerce exclu) et s'inscrira dans une logique d'optimisation foncière, afin de concilier développement économique et gestion économe de l'espace. L'organisation spatiale visera à éviter une imperméabilisation excessive des sols, à améliorer l'implantation des constructions et à valoriser les espaces non bâtis.

2.Paysage et constructibilité

Dans une logique de limitation de l'impact sonore sur les habitations environnantes, l'implantation des activités les plus bruyantes sera privilégiée au Sud du site, afin de limiter les nuisances pour les secteurs résidentiels situés à proximité.

Une qualification de l'entrée de ville sera visée le long de la D786, notamment sur la frange nord du site, afin de limiter les co-visibilités entre la zone d'activité et la route. Un alignement végétal dense sera aménagé sur ces secteurs, formant un écran paysager structurant et favorisant une meilleure intégration du site dans son environnement.

3.Accès et mobilités

L'organisation des voiries et des accès visera à minimiser l'emprise au sol des infrastructures routières, en optimisant les tracés et en évitant la multiplication des dessertes internes. Les deux accès en accroche sur la rue de la Petite ville Es Mares au Sud seront dimensionnés pour assurer une fluidité des circulations, tout en favorisant les connexions avec le réseau viaire existant.

Les stationnements seront aménagés dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols, en intégrant des dispositifs de gestion des eaux pluviales (revêtements drainants, noues végétalisées). Une mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée afin de limiter l'emprise au sol dédiée aux véhicules tout en garantissant une offre adaptée aux besoins des activités.

OAP à dominante activités économiques  
artisanale / industrielle (commerce exclu)

ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

Zonage au PLU : 2AUY	Surface : 1,8 ha
----------------------	------------------

**1.Programmation urbaine**

L'aménagement de la zone d'activité économique cherchera à inclure des activités artisanales ou industrielles (commerce exclu) et s'inscrira dans une logique d'optimisation foncière, afin de concilier développement économique et gestion économe de l'espace. L'organisation spatiale visera à éviter une imperméabilisation excessive des sols, à améliorer l'implantation des constructions et à valoriser les espaces non bâtis.

**2.Paysage et constructibilité**

L'aménagement devra tendre à une qualification qualitative des lisières ouest et sud, en lien avec l'espace agricole, par la création d'un alignement végétal structurant. Cet aménagement visera à renforcer la transition entre le tissu urbain et les espaces ouverts, tout en assurant une meilleure intégration paysagère du site. Il pourra également contribuer à une gestion optimisée des eaux pluviales et à la réduction des impacts visuels sur l'environnement agricole.

Attention : Présence d'une servitude d'utilité publique i4 sous la frange paysagère concernée. Toute implantation ou aménagement devra respecter les prescriptions techniques en vigueur et faire l'objet d'une validation auprès du gestionnaire.

Les arbres existants devront être conservés, ou qualitativement remplacés, et, le cas échéant, complétés par des essences locales, en vue de renforcer la qualité du cadre de vie.

**3.Accès et mobilités**

L'organisation des accès visera à minimiser l'emprise des voiries tout en assurant une desserte adaptée. L'accès principal bidirectionnel s'accrochera à la rue des Chênaïs, garantissant une connexion fonctionnelle au réseau viaire existant.

Un cheminement doux en frange nord site, à l'interface avec la rue de Chênaïs, sera créé afin d'assurer une connexion plus large entre le bourg d'Erquy et le site.

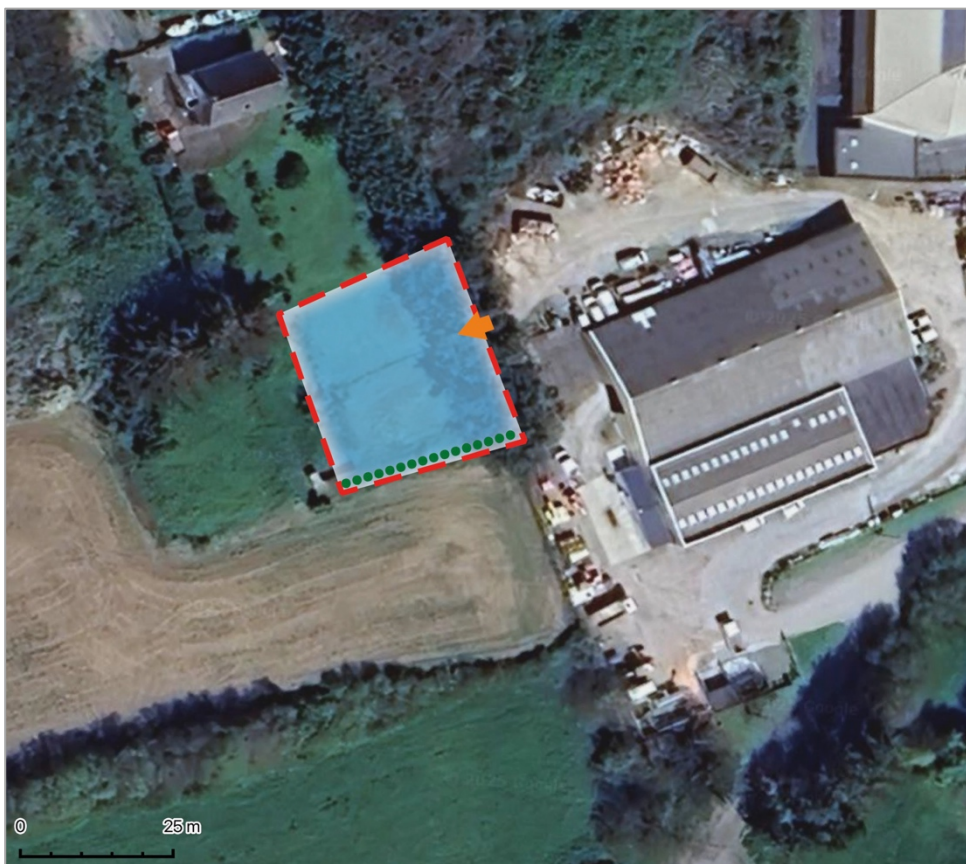
Les stationnements seront aménagés dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols, en intégrant des dispositifs de gestion des eaux pluviales (revêtements drainants, noues végétalisées). Une mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée afin de limiter l'emprise au sol dédiée aux véhicules tout en garantissant une offre adaptée aux besoins des activités.

S9 : Les Chênaïs





## S10 : Centre technique municipal



Périmètre du secteur d'OAP

### DEPLACEMENTS ET MOBILITES

Principe d'accès

### OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif

### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Boisements à préserver

## OAP à dominante d'équipements

Zonage au PLU : **1AUE**

Surface : **0,1 ha**

### 1.Programmation urbaine

Le projet d'aménagement vise exclusivement l'extension du centre technique municipal, afin d'accompagner son évolution et d'améliorer son fonctionnement opérationnel. L'extension sera implantée à l'ouest du site existant, dans une logique de continuité fonctionnelle et spatiale.

### 2.Paysage et constructibilité

Une frange paysagère structurante sera aménagée en limite sud, assurant la transition avec les espaces agricoles et garantissant une maîtrise qualitative de l'impact visuel de l'équipement.

### 3.Accès et mobilités

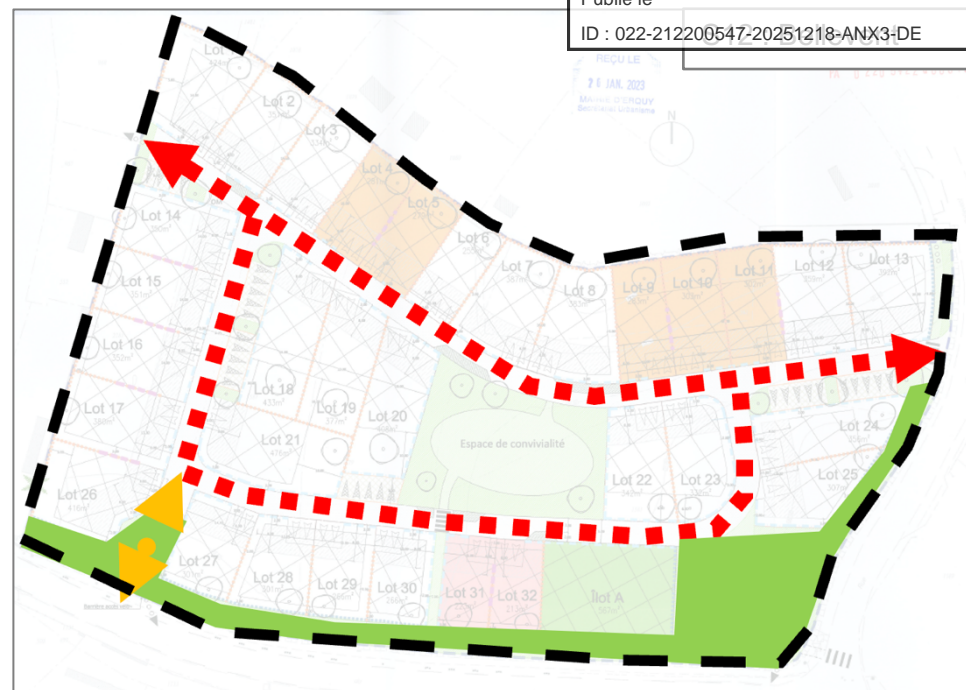
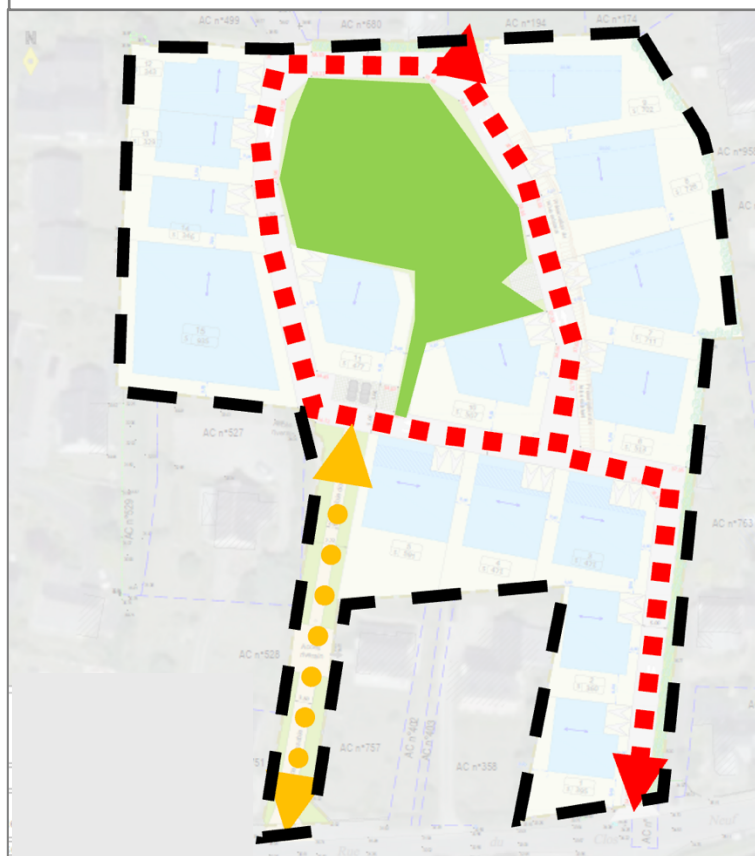
Les accès se réalisera depuis le site du centre technique municipal.

## S11, S12 : Bellevent, Le Clos Neuf – en cours

Les secteurs de Bellevent et Le Clos Neuf font l'objet de permis d'aménager validés, dont la mise en œuvre est en cours ou à venir. Ces projets, ayant fait l'objet d'une instruction et d'une validation préalable, conservent leur plein effet juridique.

Les présentes OAP ne génèrent aucune contrainte supplémentaire sur les permis d'aménager déjà délivrés, mais elle s'appliquera aux éventuelles évolutions ou modifications futures de ces secteurs, afin d'assurer une urbanisation cohérente et durable.

S11 : Le Clos Neuf Sud



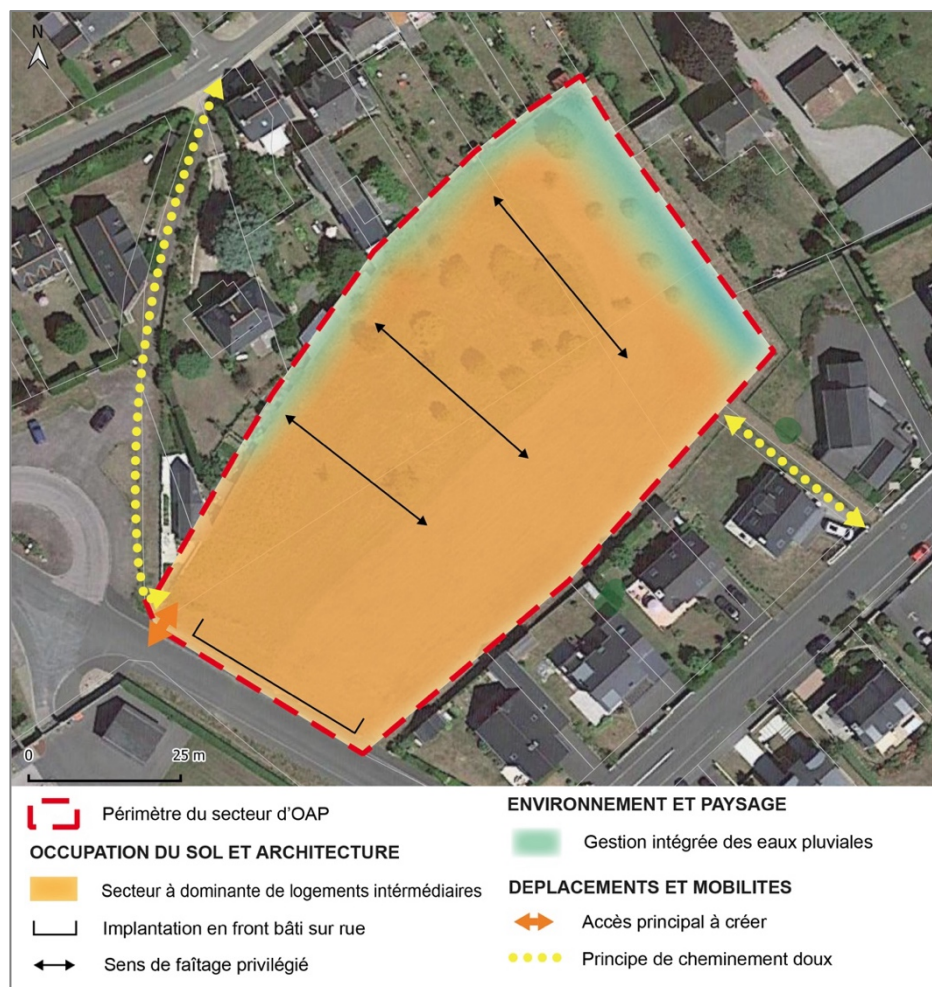
- Espace public / frange paysagère
- Axe secondaire à créer
- Principe de cheminement doux



## S13 : Castelnau – en cours

Le secteur de Castelnau fait l'objet d'une initiative d'aménagement déjà enclenchée. L'OAP s'inscrit dans la continuité de cette dynamique, sans remettre en cause les éléments déjà engagés.

Elle fixe un cadre d'orientation permettant d'accompagner d'éventuelles évolutions du projet, afin d'assurer la cohérence urbaine, paysagère et fonctionnelle du secteur.



### OAP à dominante habitat

Zonage au PLU : <b>UA(s)</b>	Surface : <b>0,58 ha</b>
Nombre de logements minimum attendus : <b>36 logements</b>	
Densité brute minimale attendue : <b>60 logements / ha</b>	
Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux attendus : <b>33%</b>	

#### 1.Programmation urbaine

L'aménagement du secteur repose sur le développement d'un habitat intermédiaire, garantissant une transition harmonieuse avec le tissu résidentiel existant. L'implantation des constructions suivra une gradation progressive, intégrant la pente du terrain pour limiter l'impact visuel et assurer une cohérence architecturale sur l'ensemble du site.

#### 2.Paysage et constructibilité

L'ensemble bâti s'inscrira dans une démarche éco-responsable : gestion des eaux pluviales, perméabilisation des sols, végétation refuge, biodiversité, clôtures champêtres favorables au passage de la petite faune, absence d'éclairage nocturne.

L'aménagement intégrera une gestion paysagère structurante, avec des franges végétalisées assurant une transition douce avec les secteurs pavillonnaires voisins. Ces espaces plantés favoriseront l'intégration du projet tout en préservant la trame paysagère existante.

Une gestion intégrée des eaux pluviales sera mise en place, située au nord-ouest en aval du site, favorisant une régulation efficace des écoulements et une préservation des sols. L'accent sera mis sur l'infiltration et la valorisation des espaces perméables pour garantir un fonctionnement hydraulique cohérent avec l'environnement existant.

#### 3.Accès et mobilités

L'accès principal au secteur sera aménagé au sud-ouest du site, en garantissant une desserte efficace tout en limitant les nuisances pour le quartier. Un réseau de cheminements doux sera développé, permettant une connexion sécurisée avec les équipements publics et les espaces avoisinants.

Les circulations internes seront pensées en continuité avec la pente du site afin d'optimiser les déplacements et de structurer les espaces tout en garantissant une bonne lisibilité du quartier. L'aménagement privilégiera une organisation fluide et fonctionnelle, facilitant l'appropriation du site par ses futurs habitants.



### III. OAP DENSITÉ

Rappel du DOO du SCOT : Axe I - 4. Prescription C « A l'intérieur des enveloppes urbaines, les documents d'urbanisme doivent définir le nombre minimal de logements à réaliser pour chaque terrain constructible libre de constructions de plus de 2 000 m<sup>2</sup> [...] »

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Densité définit des principes conduisant à optimiser l'utilisation des espaces constructibles et à favoriser un développement urbain cohérent avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les exigences de sobriété foncière portées par la loi Climat et Résilience.

Ces orientations concernent en particulier les parcelles de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, identifiées comme des opportunités d'urbanisation permettant une utilisation plus efficace du foncier disponible. L'objectif est 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.

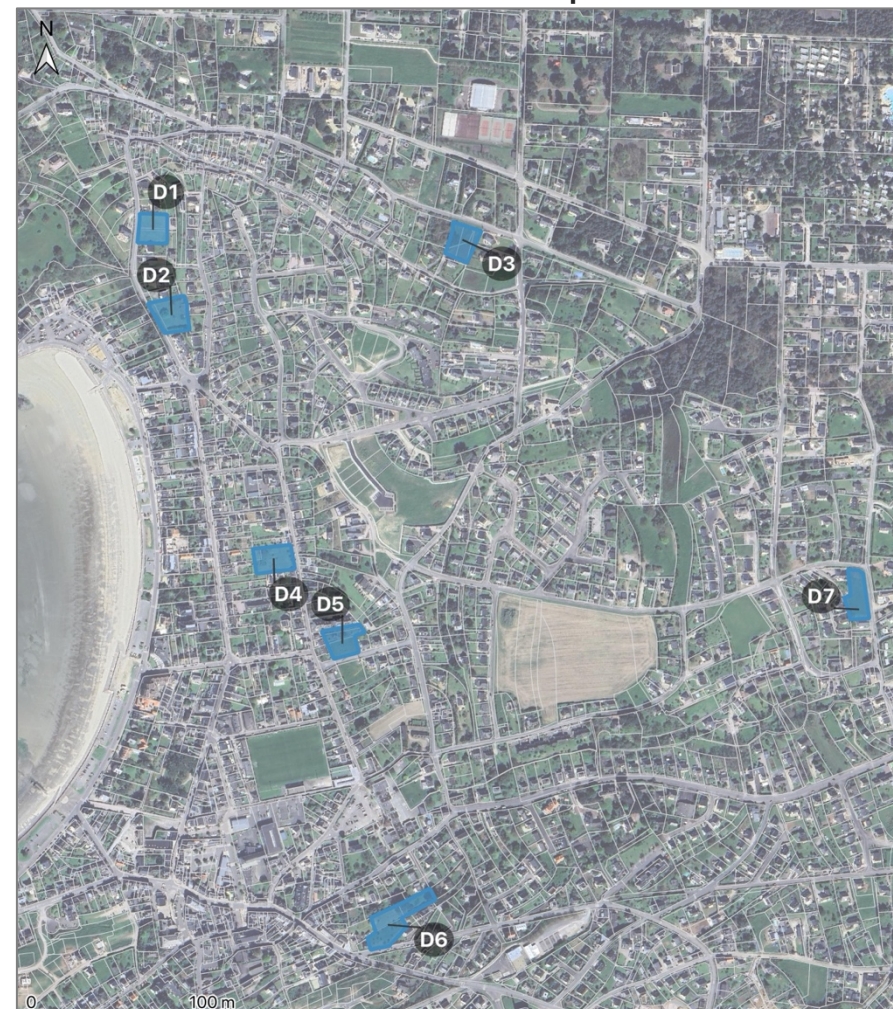
Les OAP Densité proposent ainsi des principes d'occupation du sol adaptés aux caractéristiques locales, en veillant à :

- Encourager des formes urbaines cohérentes avec l'organisation du tissu bâti existant.
- Assurer une utilisation raisonnée des gisements fonciers sous-exploités.
- Maintenir un équilibre entre développement résidentiel et qualité du cadre de vie.

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. Elles s'inscrivent dans une démarche visant à concilier développement urbain maîtrisé, sobriété foncière et adaptation aux transitions écologiques et démographiques.

Dans le cadre de la présente OAP thématique, le PLU identifie des terrains constructibles libres de constructions de plus de 2 000 m<sup>2</sup>\*, dont il précise le nombre minimal de logements à réaliser.

#### Localisation des sites concernés par une OAP densité



\*Nota : Les surfaces étant calculées sous SIG et n'ayant pas la précision d'une mesure de géomètre expert, le PLU se fixe une marge d'interprétation de 10% au-dessus et en deçà du seuil de 2000m<sup>2</sup>.



### OAP densité D1 : rue de Tu es Roc nord



Parcelles : A2013, A2153, A2154  
 Surface : ~ 2 000m<sup>2</sup>

#### **Prescriptions :**

Densité minimale : 30 logements / ha

Nombre minimal de logements : 6  
 dont locatif social minimum : 0

#### **Recommandations :**

Maintenir l'accès à la parcelle A617 ;  
 Tenir compte et gérer de manière optimale les co-visibilités voisinage/ baie.

### OAP densité D2 : rue de Tu es Roc sud



Parcelles : A2024  
 Surface : ~ 2 400m<sup>2</sup>

#### **Prescriptions :**

Densité minimale : 42 logements / ha

Nombre minimal de logements : 10  
 dont locatif social minimum : 3

#### **Recommandations :**

Tenir compte et gérer de manière optimale les co-visibilités voisinage/ baie.



**OAP densité D3 : rue des Grès Roses**

Parcelles : A1472, A1473, A1475, A1476, A1482

Surface : ~ 2 000m<sup>2</sup>

**Prescriptions :**

Densité minimale : 30 logements / ha

Nombre minimal de logements : 6  
dont locatif social minimum : aucun

**Recommandations :**

Prendre en compte et gérer de manière optimale les co-visibilités voisinage/ baie.

**OAP densité D4 : rue Saint-Jean**

Parcelles : AH149, AH150

Surface : ~ 2 100m<sup>2</sup>

**Prescriptions :**

Densité minimale : 48 logements / ha

Nombre minimal de logements : 10  
dont locatif social minimum : 3

**Recommandations :**

Veiller à la bonne intégration architecturale avec le patrimoine bâti environnant.

Maintenir, dans la mesure du possible, les murets en moellons (hors accès).



### OAP densité D5 : rue de l'Armor



Parcelles : AH129, AH375, AH376  
 Surface : ~ 3 300m<sup>2</sup> (hors rue de l'Armor)

#### **Prescriptions :**

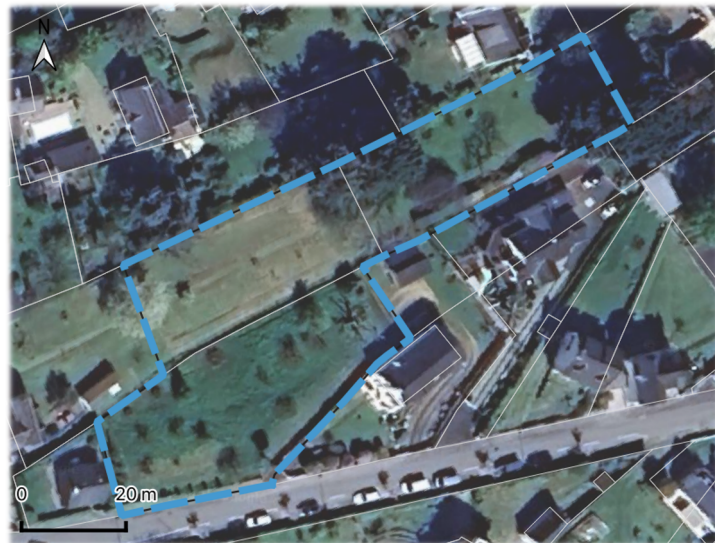
Densité minimale : 40 logements / ha

Nombre minimal de logements : 13  
 dont locatif social minimum : 4

#### **Recommandations :**

Veiller à la bonne intégration avec l'environnement bâti existant, en cherchant à limiter les covisibilités avec le voisinage.

### OAP densité D6 : rue de l'Horizon Bleu



Parcelles : AI304, AI305, AI314  
 Surface : ~ 3 500m<sup>2</sup>

#### **Prescriptions :**

Densité minimale : 40 logements / ha

Nombre minimal de logements : 14  
 dont locatif social minimum : 4

#### **Recommandations :**

Veiller à la bonne intégration architecturale avec le patrimoine bâti environnant.

## OAP densité D7 : rue du Tertre Gicquel



Parcelles : C2437  
Surface : ~ 2 000m<sup>2</sup>

### **Prescriptions :**

Densité minimale : 50 logements / ha

Nombre minimal de logements : 10  
dont locatif social minimum : 3

### **Recommandations :**

Veiller à la bonne intégration architecturale avec le patrimoine bâti environnant.