Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

3

ERQUY
L'air qu'il vous faut !

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

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

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

PRESENTATION DE LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET DE L'OUTIL PADD 3

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES D'ERQUY 5

I. VALORISER LE CADRE DE VIE EN ASSURANT LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES, ET PATRIMONIALES 5
A. PRESERVER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES 5
B. VALORISER LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES REGINEENS 6
C. GERER DURABLEMENT LES RESSOURCES 7
D. SE PREMUNIR DES RISQUES ET DES NUISANCES 7

II. ACCUEILLIR LA POPULATION DANS SA DIVERSITE, EN PRIVILEGIANT L'OCCUPATION PERMANENTE DES LOGEMENTS 8
A. ASSURER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MENAGES ET PERMETTRE UNE CROISSANCE RAISONNEE DE LA POPULATION 8
B. METTRE EN ŒUVRE LA CAPACITE D'ACCUEIL PAR UNE PRODUCTION DE LOGEMENT ADAPTEE. 9
C. GARANTIR UNE PRODUCTION DE LOGEMENT DIVERSIFIEE, FAVORISANT LA MIXITE SOCIALE, INTERGENERATIONNELLE, ET L'OCCUPATION PERMANENTE DES LOGEMENTS 9
D. MAITRISER LES CAUSES ET LES CONSEQUENCES DE LA SAISONNALITE DE L'OCCUPATION 10

III. JUGULER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS, ET LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS 11
A. ORGANISER LE MAILLAGE TERRITORIAL 11
B. JUGULER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS 12
C. LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS 13
D. ENCOURAGER LA RENATURATION DES ESPACES ARTIFICIALISES ET FAVORISER LA NATURE EN VILLE 14

IV. PRESERVER DURABLEMENT LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS PAR LE DEVELOPPEMENT PREFERENTIEL DE LA CENTRALITE ET DES MOBILITES ALTERNATIVES 15
A. DEVELOPPER PREFERENTIELLEMENT LA CENTRALITE 15
B. RENFORCER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES QUI PARTICIPENT A L'AMELIORATION DE LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS 16
C. DEVELOPPER LES MOBILITES ALTERNATIVES 17

V. ASSURER LE MAINTIEN DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET ENCADRER LEUR DEVELOPPEMENT 18
A. GARANTIR LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES 18
B. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE, DES LOISIRS, ET DU COMMERCE A L'ANNEE 18
C. PERENNISER UNE FILIERE AGRICOLE DIVERSIFIEE 19

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
Commune d'Erquy
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

PRESENTATION DE LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET DE L'OUTIL PADD

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U.), a réformé les documents d'urbanisme tels que les schémas directeurs et les Plans d'Occupation des Sols.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a donc disparu au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le contenu et les objectifs sont sensiblement différents.

Le PLU est un document communal ou intercommunal qui détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de principes ou d'objectifs fondamentaux, issus de l'application du concept de développement durable. Il doit en outre permettre de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, de rationaliser la demande de déplacements, ...

Afin de donner aux documents locaux une forme positive, l'objet du PLU est d'exprimer un **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)** de la commune.
Ce projet doit satisfaire aux besoins définis à partir du diagnostic, établi au regard des prévisions économiques et démographiques ; et il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles L.101-1 et L.101-2.

La notion de développement durable est définie dans le Code de l'environnement. Elle vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4,

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

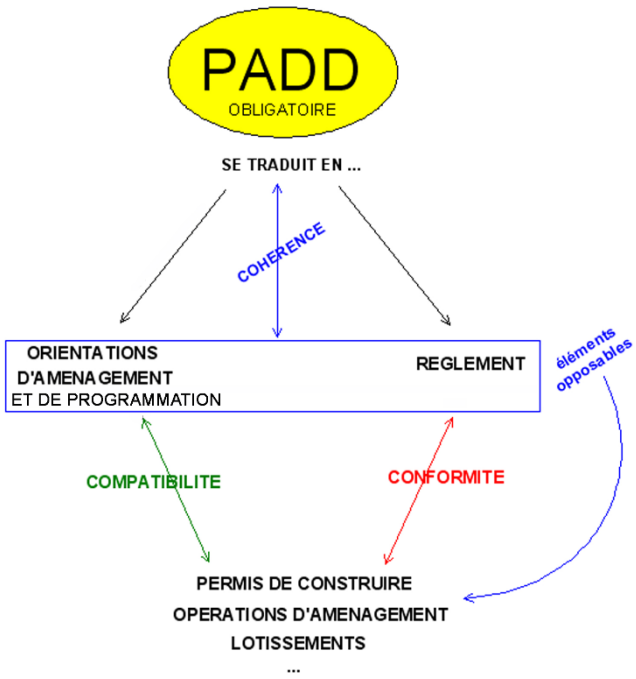
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables permet donc à la Commune de définir un cadre de référence pour ses interventions dans les quartiers ou sur le bâti existant. Il intègre l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune (traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement). Le PADD, est un document à vocation générale de définition des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il est complété par les orientations d'aménagement et de programmation qui concernent des secteurs ou quartiers.

Le PADD reste la pièce maîtresse au sein du PLU puisque qu'il s'agit du projet sur lequel s'appuie le document d'urbanisme. Les orientations d'aménagement plus précises et le règlement, doivent être cohérents avec lui, c'est-à-dire ne pas le contredire ou le remettre en cause.

Le PLU est donc pour les élus un document plus exigeant (plus opérationnel) que le POS, grâce à la détermination de ce Projet d'Aménagement et pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation.

Le PLU enfin, grâce à ce projet, doit être pour les territoires concernés, un document plus riche car plus global et plus prospectif. Le règlement (écrit et zonage ou littéral et graphique) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont opposables au permis de construire. Cependant, le PADD est une sorte d'engagement moral. C'est le projet politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement.
Les orientations d'aménagement et de programmation quant à elles, doivent être respectées « dans l'esprit ».

Le schéma suivant permet de ci-contre comprendre le rapport entre les différentes pièces.



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES D'ERQUY

Afin de traiter la question des grands équilibres de développement à l'échelle de la commune, qui constituent la matrice du PLU, la méthode retenue est la suivante.

Le premier chapitre abordé est celui de l'environnement. Ce thème consiste à travailler sur la dimension naturelle et environnementale du projet pour définir préalablement des espaces naturels à préserver. Cette approche permet de répondre à la question de la capacité d'accueil de la commune, en écho aux obligations définies par la loi Littoral et le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 07 février 2025.

Ensuite, les chapitres qui portent sur les thèmes de l'habitat, l'aménagement, la centralité, les mobilités, et le développement économique sont élaborés à partir de ce préalable environnemental.

I. VALORISER LE CADRE DE VIE EN ASSURANT LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES, ET PATRIMONIALES

A. Préserver les richesses environnementales

Le projet affiche la volonté de préservation des espaces d'intérêt écologique en évitant toute urbanisation ou tout aménagement pouvant leur porter atteinte de façon irréversible, sauf exception prévue par la réglementation du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de la Baie de Saint-Brieuc. Des continuités naturelles seront donc conservées ou confortées sur le chevelu hydrographique qui rejoint les vallées des principaux ruisseaux, mais aussi sur les espaces humides situés en continuité de ces cours d'eau. Cette trame bleue, parfois support de la trame boisée dans l'espace agricole, permet de définir des corridors naturels qui parcourent le territoire et se prolongent sur les communes voisines, avec des continuités dans la logique de protection règlementaire de ces corridors.

- **Définir une Trame Verte et Bleue (TVB) pour préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité, des secteurs de perméabilité écologique et des corridors écologiques**
  - **Protéger les composantes de la TVB :**
    - **cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons,**
    - **forêts et côteaux boisés,**
    - **maillage bocager des milieux agricoles.**

- **Eviter le fractionnement et l'isolement des espaces, et permettre la remise en état des continuités écologiques dégradées.**

- **Déterminer les réservoirs de biodiversité, et assurer leur préservation en tant qu'espaces naturels préservés.**

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

- **Dans les milieux urbains, promouvoir la nature en ville (continuités bocagères, intégration des zones humides, gestion différenciée des eaux pluviales, valorisation des friches urbaines), favoriser la réintroduction d'espaces de biodiversité, et créer des îlots de fraîcheur.**

- **Maintenir et restaurer les lisières boisées à l'interface entre les milieux urbains et agricoles, en particulier dans le cas de nouveaux aménagements sur ces franges.**

B. Valoriser le patrimoine et les paysages réginéens

Les éléments forts du paysage réginéen sont déjà largement protégés par des documents spécifiques (Natura 2000, sites classés, sites inscrits) que le PLU prendra en compte. Pour autant, le projet projette la valorisation de l'ensemble des éléments du paysage comprenant : les grands espaces littoraux, les espaces rétro-littoraux, et les éléments végétaux des milieux agricoles et urbains avec une protection adaptée du linéaire bocager au titre du paysage.

- **Valoriser et protéger les grands espaces naturels littoraux qui font déjà l'objet d'une reconnaissance nationale voir internationale pour leur richesse écologique ou paysagère (sites classés, sites inscrits, site Natura 2000).**

- **Intégrer la loi Littoral : identifier les coupures d'urbanisation, les cônes de visibilité, les espaces proches du rivage, à l'échelle communale, et mettre en œuvre l'armature territoriale (hiérarchisation agglomération / village / secteur déjà urbanisé).**

- **Préserver les espaces naturels rétro-littoraux : avec des mesures de protection des landes, pelouses sèches, et tourbières.**

- **Préserver et recréer la structure végétale de la commune : les principaux boisements feront l'objet d'une protection adaptée, et le linéaire bocager sera repéré afin de concilier sa conservation et son exploitation.**

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP) couvre 47% de la superficie communale, il protège ainsi largement le patrimoine bâti et paysager exceptionnel d'Erquy. Le projet de développement communal, qui comme évoqué dans les chapitres suivants, s'inscrit préférentiellement dans la centralité, se trouve être largement concerné par le périmètre du SPR. La prise en compte, à la conception des projets, des règles du SPR et du PLU, doit permettre aux futures opérations de présenter une réelle qualité urbaine et architecturale, et s'intégrer harmonieusement aux quartiers dans lesquelles elles s'insèrent.

- **Assurer la cohérence du PLU avec les dispositions du Site Patrimonial Remarquable.**

La qualité architecturale et urbaine des nouvelles opérations constitue un objectif transversal. Les constructions devront s'intégrer au paysage et rechercher une sobriété des formes, en privilégiant des implantations adaptées à la topographie et aux perspectives littorales. Le projet encourage des formes urbaines compactes, diversifiées et favorables à la convivialité des espaces publics, en cohérence avec l'identité réginéenne.

- **Améliorer la qualité urbaine et paysagère des espaces urbanisés.**

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

C. Gérer durablement les ressources

Enjeu majeur dans le cadre de la mise en place d'un projet de développement durable, la préservation des ressources naturelles découle de l'adaptation du projet de développement à la capacité d'accueil du territoire.

Le projet affiche la volonté de gérer plus efficacement les ressources énergétiques et naturelles par les outils qu'offre le PLU. En matière énergétique, il s'agit de répondre à un double enjeu de sobriété et de production d'énergie renouvelable. Tandis qu'en matière de ressource en eau, les efforts visent à porter sur la réutilisation et l'amélioration de la qualité de l'eau.

- **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.**

- **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.

- **Accompagner l'adaptation et la sécurisation des réseaux d'énergie, en anticipant les besoins liés à la transition énergétique** (bornes de recharge, autoconsommation collective, intégration des productions renouvelables).

- **Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques.**

- **Améliorer la qualité des cours d'eau et des milieux récepteurs par une bonne gestion des eaux pluviales et par la limitation de l'imperméabilisation des sols.**

D. Se prémunir des risques et des nuisances

La commune est confrontée à plusieurs risques, en premier lieu desquels figurent le risque d'inondation, de submersion marine, et d'érosion. L'enjeu du PLU est de prendre en compte les documents de prévention existants et d'adopter la meilleure approche pour minimiser les risques. Parallèlement, le projet affiche la volonté de réduire certaines nuisances dans le but d'améliorer la qualité de vie des habitants.

- **Se prémunir du risque d'inondation, en particulier dans le cadre de l'aménagement du centre d'agglomération, du fait de la convergence des eaux pluviales dans l'amphithéâtre naturel.**
  - **Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondation – Submersion Marine (PPRI-SM).**

- **Anticiper l'impact du changement climatique, notamment vis-à-vis des risques de submersion marine et d'érosion.**

- **Proposer une gestion adaptée des déchets au sein des nouvelles opérations** (encouragement au tri, développement du compostage, dissimulation des bacs à ordure, bonne intégration des conteneurs dans leur environnement proche afin d'en limiter les nuisances olfactives et sonores).

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

Certaines nuisances liées aux pics de fréquentation estivaux (congestion de voies, des stationnements, surproduction de déchets,..) pourront être limitées par les objectifs de maîtrise de la saisonnalité de l'occupation affichés dans les chapitres suivants.

II. ACCUEILLIR LA POPULATION DANS SA DIVERSITE, EN PRIVILEGIANT L'OCCUPATION PERMANENTE DES LOGEMENTS

Le PLU doit s'insérer dans la politique d'aménagement du territoire portée par le SCOT et le PLH, tout en répondant aux enjeux démographiques et sociaux propres à Erquy, à savoir un vieillissement de la population, une forte saisonnalité de l'occupation, et des difficultés d'accès au logement, notamment.

Afin de garantir un développement durable et équilibré du territoire, le projet communal, entend agir sur deux principaux leviers :

- **Privilégier une occupation de la commune à l'année afin de limiter la saisonnalité de l'occupation et ses effets.**
- **Intensifier la mixité sociale et intergénérationnelle afin renforcer les équilibres sociaux-démographiques de la commune.**

A. Assurer l'accueil de nouveaux ménages et permettre une croissance raisonnée de la population

Afin d'encourager l'occupation de la commune à l'année, il est fait le choix d'une croissance démographique raisonnée. Celle-ci s'inscrit dans le prolongement de la tendance observée ces dernières années à savoir un taux annuel moyen de + 0,15% correspondant en moyenne à un gain de 6 habitants supplémentaires par an.

- **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.**

Ce projet de développement doit permettre d'accueillir de nouvelles familles mais aussi une population de jeunes et d'actifs, afin de favoriser l'ancrage d'une population active travaillant à Erquy et d'assurer le renouvellement de la population communale.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

B. Mettre en œuvre la capacité d'accueil par une production de logement adaptée

La commune d'Erquy doit accompagner l'évolution démographique et garantir sa capacité d'accueil en matière de logement. Dans une logique de cohérence avec le SCOT et afin d'assurer un développement équilibré, elle retient un objectif global de création de 400 logements environ sur les dix prochaines années.

Cet objectif intègre à la fois la production neuve et la mobilisation du parc existant, en tenant compte du desserrement des ménages, des besoins liés à l'accroissement de la population, de la rotation du parc ancien vers la résidence secondaire, ainsi que de la rénovation du bâti vacant.

- **Fixer un objectif global de création de 400 logements environ sur dix ans afin d'assurer les capacités d'accueil de la commune**

C. Garantir une production de logement diversifiée, favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle, et l'occupation permanente des logements

Les enjeux du diagnostic ont mis en avant, la nécessité d'apporter des solutions à l'accès au logement et à la propriété des ménages modestes, en lien avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat et du contrat de mixité sociale. Le projet entend répondre à ce besoin par une production ambitieuse en logements à vocation locative sociale et en logements en accession aidée.

- **Réserver, à minima, 35% des futurs logements produits sur la durée du PLU à destination d'une vocation locative sociale (LLS).**

- **Favoriser la production de logements en accession aidée, en produisant à minima 5 logements communaux et 9 logements privés conventionnés** (conformément au Programme Local de l'Habitat).

La mise en œuvre de la mixité sociale et intergénérationnelle implique une production de logements qui soit adaptée aux différents besoins de la population ainsi qu'au parcours de vie des ménages. La diversification du parc de logements passe par une production variée, et qui réponde aux besoins des jeunes, des séniors, et des personnes à mobilité réduite.

- **Diversifier les typologies de logement offerts pour ne pas obérer l'avenir : en particulier avec des logements collectifs, intermédiaires, et des petits logements,** qui restent sous-représentés à Erquy.

Afin de faire face au caractère progressif du desserrement et de lisser l'accueil des nouveaux habitants, il convient de lisser la production de logement sur la durée du PLU au travers d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

- **Maintenir un rythme régulier d'ouverture à l'urbanisation sur la durée du PLU,** en accompagnant l'amortissement du nombre plus important de logements accordés sur la période précédant la révision du document.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
Commune d'Erquy
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

D. Maîtriser les causes et les conséquences de la saisonnalité de l'occupation

La commune d'Erquy est confrontée à l'accroissement de la part des résidences secondaires, un phénomène subi qui participe à la raréfaction des logements pour les ménages cherchant un logement en résidence principale pour une occupation à l'année, ainsi qu'à l'amplification de la saisonnalité de l'occupation sur la commune.

Pour favoriser l'occupation permanente des logements, la commune d'Erquy s'engage à :

- **délimiter, dans le PLU, des secteurs réservés aux résidences principales** (Conformément à la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite « loi Le Meur »).
- **encadrer le développement des meublés de tourisme, en veillant au respect du plafond national de 90 jours/an pour la location des résidences principales à des fins touristiques.**
- **mobiliser, si la situation locale le justifie, la possibilité de fixer des quotas d'autorisations de meublés de tourisme** (conformément à l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve d'une délibération spécifique du conseil municipal et d'un arrêté préfectoral).
-

Dans le même objectif de limiter la rotation vers l'occupation en résidence secondaire,

- **les futurs logements qui seront produits comprendront une part de logement locatifs sociaux d'au moins 35 %.**
- **la production de logements sera adaptée aux besoins réels qui se trouvent être calqués sur une hypothèse de croissance démographique raisonnée.**

Le PLU devra prendre en compte l'existence de pics de fréquentations estivaux et des conséquences qu'ils peuvent engendrer.

- **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.**

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

III. JUGULER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS, ET LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Par les orientations qu'il décline en matière de consommation d'espace et d'artificialisation des sols, le présent Projet d'Aménagement et Développement Durables du PLU d'Erquy, affirme sa **compatibilité avec la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et Résilience ».**

Le projet met en place une politique d'économie de l'espace ambitieuse en associant une meilleure maîtrise de la densité dans les futures opérations d'habitat, et un effort particulier pour favoriser un processus de renouvellement urbain, de manière ciblée sur certains sites stratégiques mais aussi de manière plus diffuse au sein du tissu urbain. D'une manière générale il est fait le choix de juguler la consommation d'espace en optant pour le renouvellement urbain et la densification de l'agglomération et des Hôpitaux, et en limitant l'extension d'urbanisation des Jeannettes.

Ces options volontaristes prises en matière de développement urbain et détaillées ci-après permettent ainsi une réduction considérable des surfaces urbanisables en extension urbaine, par rapport aux potentialités inscrites dans le PLU approuvé en 2008.

En cela, le parti d'aménagement s'inscrit pleinement dans les objectifs de réduction de la consommation d'espace fixé par la loi dite Climat et Résilience. Il permettra ainsi, à l'horizon 2031, d'envisager la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) comme l'exception et non la règle.

A. Organiser le maillage territorial

- **Le maillage territorial d'Erquy s'appuie sur trois niveaux de hiérarchisation, qui, au titre de la Loi Littoral, et dans le prolongement des choix du SCOT, conditionnent le développement urbain à Erquy :**
  - **Agglomération : L'agglomération d'Erquy**
  - **Village : Les Hôpitaux**
  - **Secteur déjà urbanisé : La Ville Ory**

  Le développement urbain concerne également la zone d'activités économiques des Jeannettes, en tant que parc d'activité structurant majeur identifié au SCOT (confère axe V. du présent chapitre).

Le parti d'aménagement retenu par le présent PADD est de recentrer l'urbanisation sur les secteurs intégrant le maillage territorial (énoncé ci-haut), de juguler la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers, et de limiter l'artificialisation des sols. En ce sens, le développement urbain d'autres secteurs, même lorsqu'ils présentent des caractéristiques urbaines, n'est pas en adéquation avec le parti d'aménagement retenu.

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

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

continuité et de densité, pourront permettre une évolution du bâti sans y autoriser le comblement des dents creuses et pour autant que les couloirs écologiques seront sauvegardés.

En particulier, les secteurs dédiés aux habitats de loisirs en espaces proches du rivages et/ou en proximité des espaces naturels sensibles de préemption et/ou d'intervention des organismes de protection, sont maintenus dans leur état actuel sans ouverture à l'urbanisation nouvelle ni autorisation de comblement des dents creuses. Seuls l'entretien et la mise en sécurité des constructions ou installations existantes seront possibles.

En outre, les coupures d'urbanisation constituent un outil essentiel de structuration territoriale : elles permettent de préserver l'autonomie des polarités communales, d'éviter le comblement progressif qui viendrait altérer la lisibilité de l'armature urbaine et de maintenir entre elles des espaces agricoles et paysagers ouverts. Le PADD s'appuie sur les deux coupures d'urbanisation déjà définies par le SCOT, qui s'imposent au territoire communal, et choisit de compléter ce dispositif par la création de coupures supplémentaires, afin d'adapter cette logique à la configuration particulière d'Erquy.

- **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 Jeannettes ; ainsi qu'entre le secteur de la Côtière Perrine et le village des Hôpitaux.**

B. Juguler la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers

Le parti d'aménagement du PLU acte que l'enveloppe supra-communale attribuée pour la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) est d'ores et déjà épuisée. Dès lors, la programmation urbaine est entièrement recentrée sur la mobilisation prioritaire des espaces hors ENAF jusqu'en 2031, puis déjà artificialisés au-delà, en cohérence avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

- **La consommation d'ENAF à usage résidentiel (hors ZAE Jeannettes) sera ainsi cantonnée aux opérations déjà engagées ou bénéficiant d'une programmation antérieure (environ 2,5 ha).**

  Ainsi sur la période du PLU (hors programmation antérieure) :
  - **de l'entrée en vigueur du PLU à 2031 : aucun ENAF mobilisable,**
  - **de 2031 à 2036 : mobilisation des surfaces déjà artificialisées.**

En tant que pôle stratégique identifié au SCOT, les Jeannettes ont vocation à accueillir des activités économiques non-commerciales, en priorisant les activités artisanales.

Dans le but de juguler la consommation d'espace, la priorité est donnée au renouvellement urbain, à la densification spontanée, et à l'optimisation du foncier.

Le potentiel de densification des Jeannettes étant néanmoins restreint et ne pouvant répondre aux besoins fonciers pour l'installation des activités économiques, le parti d'aménagement prévoit la mobilisation de surfaces en extension d'urbanisation, impliquant une consommation limitée des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

- **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 Jeannettes.**
    - **Les extensions d'urbanisation à vocation d'activités économiques sont conditionnées :**
        - **à être situées en limite de la zone d'activités des Jeannettes**
        - **à ne pas accueillir de nouveaux commerces**
        - **à ne pas dépasser 4 hectares**
    - **Une optimisation du foncier sera recherchée.**

A la lumière de la nécessaire jugulation de la consommation d'espace, des fortes capacités d'hébergement touristique existantes sur la commune, et des enjeux liés à la limitation de la saisonnalité de l'occupation sur le territoire communal, le projet fait le choix de cesser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dédiée aux usages de tourisme, de loisirs, et d'hébergement de plein air.

- **Cesser la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers (ENAF) dédiée aux usages de tourisme, de loisirs, et à l'hébergement de plein air.**

C. Limiter l'artificialisation des sols

Le parti d'aménagement qui s'inscrit dans l'esprit de la loi dite « Climat et Résilience » vise à la limitation progressive de l'artificialisation des sols, pour tendre, à l'horizon 2050, vers le principe de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN).

A cette fin, le projet entend prendre plusieurs mesures dans le but de privilégier, à l'intérieur des espaces urbanisés, soit le processus de renouvellement, soit la densification des surfaces déjà artificialisés, soit la compensation par renaturation.

- **Le développement urbain doit être réalisé préférentiellement par le biais du renouvellement urbain (mobilisation des sols déjà artificialisés, mutation des espaces bâtis, résorption de la vacance, rénovation du bâti, démolition/reconstruction, changements de destination). Jusqu'en 2031, au moins 60 % de la production de logements sera réalisée en renouvellement urbain, sans consommation d'espace naturel agricole et forestier, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ; à compter de 2031, cette part sera portée à 75 %.**

- **Encourager les opérations de renouvellement urbain dans des secteurs d'intervention prioritaires pour le renouvellement urbain :** à savoir 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, et en ce qui concerne les espaces publics uniquement : la rue du port et le boulevard de la Mer.

- **Le processus de densification urbaine, notamment le comblement des dents creuses, privilégiera préférentiellement l'urbanisation de sols déjà artificialisés.**

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

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. C'est à ce titre, et dans le prolongement du SCOT, que le projet prévoit une densité minimale en matière résidentielle.

- **Pour la production des logements, la densité brute minimale moyenne attendue à l'échelle de la commune sera de :**
  - **27 logements / ha jusqu'en 2031**
  - **30 logements / ha au-delà de 2031**

D. Encourager la renaturation des espaces artificialisés et favoriser la nature en ville

La renaturation peut être entendue comme le processus inverse à l'artificialisation, à savoir une désartificialisation aboutissant à un retour à des sols non-artificialisés impliquant une transformation par la plantation d'arbres, la recréation d'espaces naturels, l'évolution des espaces verts, la restauration des mares et des zones humides, …

Dans le but de limiter l'artificialisation des sols et de ramener la nature en ville, le projet vise à encourager les actions de renaturation, qu'elles soient volontaires, ou bien à visée compensatoire dans le but d'artificialiser des sols dans un lieu tiers, en densification du tissu urbain.

- **Encourager la remise en état des continuités écologiques sur des sols artificialisés.**
- **Encourager les opérations de renaturation volontaires sans motif compensatoire** (par exemple : la restauration des mares et des zones humides).
- **Permettre la renaturation à visée compensatoire, lorsqu'elle intègre les mesures Eviter Réduire Compenser (ERC), et à la condition de ne pas consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers.**
- **Favoriser la création de jardins partagés, en particulier lors de la production de nouveaux logements collectifs.**

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

IV. PRESERVER DURABLEMENT LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS PAR LE DEVELOPPEMENT PREFERENTIEL DE LA CENTRALITE ET DES MOBILITES ALTERNATIVES

Le parti d'aménagement consiste à localiser les nouveaux quartiers d'habitats au plus près des commerces, des équipements publics et de l'offre en transports collectifs, en inscrivant préférentiellement le développement urbain dans la centralité, puis dans un deuxième temps dans sa continuité.

A. Développer préférentiellement la centralité

Le projet réinterroge le modèle de développement urbain passé et vise à l'améliorer dans une logique globale de construction d'une ville compacte et fonctionnelle, en procédant à un renforcement du développement urbain en centralité de l'agglomération, complémentaire de la densification réalisée au sein du tissu urbain dans le prolongement de cette dernière. Cette nouvelle dimension du projet permet ainsi de préserver les espaces agricoles situés en périphérie de l'agglomération sur le long terme.

Le développement préférentiel de l'habitat, des commerces, et des activités en centralité et dans son prolongement s'inscrit dans une logique de ville de proximité, permettant, par la réduction des distances de limiter le recours à l'automobile.

- **En centralité le développement urbain sera prioritaire. Il s'agira d'y développer préférentiellement :**
  - **Le logement, avec des formes d'habitat plus denses qui répondent notamment à des besoins spécifiques (séniors, Personnes à Mobilité Réduite (PMR), jeunes ménages),**
  - **Les emplois et les activités tertiaires ne générant pas de nuisances (bureaux, commerces, …), par l'aménagement de locaux adaptés dans les nouvelles opérations ou en réhabilitation,**
  - **Le commerce, en prévoyant des conditions d'accueil favorables,**
  - **Les services aux habitants.**
- **La partie Nord du centre d'agglomération (de la rue Clemenceau / rue de la Saline à la rue du chemin vert / impasse Foch), l'ancienne mairie, le site de la maison de retraite du village des Hôpitaux, sont identifiés prioritairement pour le renouvellement urbain et la mutation des friches et des espaces bâtis sous réserve de conformité avec le Plan de Prévention des Risques Inondation Submersion Marine (PPRI-SM).**

En complément du développement de la centralité et du renouvellement urbain, le projet vise à une densification du tissu urbain de l'agglomération et du village des Hôpitaux, par le comblement des dents creuses.

- **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.**

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

- **Les dents creuses de grande dimension du Hamonet (rue des plages Sauvages), de Castelnau (rue du Dr René Dayot), et de la rue des Bruyères (aux Hôpitaux) constituent des sites d'urbanisation future ciblés pour le développement de l'habitat.**

- **Les dents creuses de plus faible dimension, identifiées dans l'agglomération, ont également vocation à accueillir le développement urbain, notamment pour l'habitat. Cette urbanisation sera réalisée préférentiellement sur des sols déjà artificialisés, laissant aux sols non artificialisés une vocation d'îlot de fraîcheur.**

B. Renforcer l'offre en équipements et services qui participent à l'amélioration de la qualité de vie des habitants

Le projet s'accompagne d'une volonté d'adapter l'offre en équipements et en services pour participer à l'amélioration de la qualité de vie des habitants. Cela implique la réalisation d'équipements et des aménagements dédiés tels que l'aménagement d'espaces publics qualitatifs et création de parcs publics.

- **Renforcer l'offre en parcs publics arborés et végétalisés dans le prolongement de la centralité, en proposant l'aménagement paysager de certains espaces en proximité des nouveaux secteurs en renouvellement urbain.**

- **Favoriser la requalification de certains espaces publics, notamment le Boulevard de la Mer.**

Anticiper le phénomène de vieillissement de la population implique de renforcer les possibilités de développement pour l'offre médicale. Pour les soins du quotidien cela passe par la possibilité d'envisager une extension à la maison de santé et pour les urgences d'assurer la présence d'une aire d'atterrissage d'hélicoptère à proximité du centre d'agglomération.

- **Développer l'offre en matière de santé en favorisant l'installation et les extensions d'équipements dédiés et en facilitant l'accueil des services médicaux, paramédicaux, et médico-sociaux à Erquy.**

- **Conforter le pôle d'équipements du secteur Notre-Dame, en permettant l'installation de nouveaux équipements d'intérêt collectif.**

L'accès aux communications numériques constitue un levier d'attractivité, de qualité de vie et de développement économique. Le PADD accompagne le déploiement des infrastructures (fibre, couverture mobile, réseaux de nouvelle génération) pour garantir à tous les habitants un accès fiable et performant, soutenir la diversification des usages et favoriser l'inclusion numérique.

- **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.**

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
Commune d'Erquy
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

C. Développer les mobilités alternatives

Afin de faciliter les déplacements, de renforcer les connexions, de sécuriser les espaces publics, et de limiter les pollutions et nuisances des véhicules motorisés, le projet vise à un renforcement des mobilités alternatives, incluant en premier lieu un développement des modes doux.

- **Promouvoir et accompagner le développement des modes de déplacements doux (piétons, cycles, ...) par la réalisation d'aménagements sécuritaires, continus, et intégrés paysagèrement, à la fois dans les nouvelles opérations, et dans le cadre du développement de nouveaux itinéraires.**
    - **la place du piéton dans la centralité et dans son prolongement sera affirmée : réduction de la vitesse des voitures, espaces piétons en site propre, cheminements sécurisés, traversés de voiries sécurisées, développement d'itinéraires de promenade aménagés (bancs)…**
    - **la place du vélo sera affirmée dans l'ensemble de l'agglomération : en développant de nouveaux itinéraires adaptés et sécurisés, en sécurisant des itinéraires existants, et en proposant des solutions de stationnement (box sécurisés, solutions de recharge pour vélos à assistance électrique).**
- **Développer l'interconnexion cyclable des principales localités d'Erquy (l'agglomération, les Hôpitaux, la Ville Ory, les Jeannettes, Caroual, La Couture, Saint-Pabu), et des communes limitrophes, notamment par le biais de nouvelles voies cyclables sécurisées.**
- **Préserver les principaux itinéraires piétons, équestres ou cycles existants.**
- **Les futurs aménagements de voirie devront prendre en compte les besoins particuliers des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).**

Le projet encourage également le développement des usages alternatifs de l'automobile, à savoir le covoiturage et l'autopartage, permettant de conserver l'avantage de ce mode de déplacement pour les distances plus longues, mais en limitant le nombre de véhicules en circulation.

En matière de stationnement, la nécessaire limitation de l'artificialisation des sols, implique une optimisation des aires créées et un recours préférentiel à la mutualisation des stationnements, notamment de ceux existants. Parallèlement, l'évolution du parc automobile vers les véhicules électriques implique d'anticiper les besoins futurs en borne de recharge.

- **Permettre la réalisation d'un parc de stationnement relais à vocation de covoiturage et d'autopartage.**
- **Privilégier la mutualisation du stationnement, en particulier dans les nouvelles opérations d'aménagement et de requalification.**
- **Anticiper les besoins futurs en bornes de recharge de véhicules électriques lors des créations et requalifications des parcs de stationnements.**

Situé à l'interface entre les espaces maritimes et terrestres, le port d'Erquy fait face à un enjeu en termes d'accessibilité. L'accès au port des camions et des engins lourds doit être assuré

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

sur le long terme et pris en compte dans le cadre des futurs projets d'aménagements urbains. Par ailleurs, l'accessibilité à la plaisance gagnerait à être renforcée par une amélioration des conditions d'accès aux embarcations pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- **Garantir les conditions de desserte du port lors des réaménagements urbains.**
- **Faciliter l'accès aux embarcations pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).**

V. ASSURER LE MAINTIEN DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET ENCADRER LEUR DEVELOPPEMENT

A. Garantir le développement des activités économiques

L'enjeu est à minima pour Erquy de pouvoir garantir les conditions du maintien de ses activités et de ses emplois. Au-delà de cet enjeu, le projet ambitionne le développement maîtrisé des activités économiques, notamment de ses activités artisanales dans la zone d'activités économiques des Jeannettes, le secteur figurant comme parc d'activité structurant majeur au SCOT.

- **Maintenir et développer les activités économiques de la zone d'activités des Jeannettes :**
  - **Y développer les entreprises et les emplois, en particulier ceux n'étant pas compatibles avec la proximité de l'habitat et de la centralité.**
  - **Se conformer aux objectifs de sobriété foncière et ainsi donner la priorité au renouvellement urbain (densification et mutation des espaces bâtis).**
  - **Pour les opérations d'aménagement et de construction, exiger une production d'énergie renouvelable, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés, une qualité et une intégration architecturale des projets.**
- **Garantir les conditions permettant le maintien des activités en harmonie avec le milieu naturel (activités halieutiques, conchylicoles, …)**

B. Favoriser le développement de l'activité touristique et du commerce à l'année

Le parti d'aménagement est construit autour d'une croissance raisonnée et maîtrisée de la population, ce qui permet de renforcer le marché captif fréquentant les commerces de la centralité. Les outils favorables au renouvellement urbain et à la localisation de nouvelles zones d'habitat dans la centralité ou à proximité assurera un développement des résidences principales qui atténue l'effet de saisonnalité de la fréquentation commerciale. La mise en place de conditions d'accueil favorable aux commerces en centralité s'inscrit dans le prolongement de la mise en place du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat du quotidien de proximité.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-ANX3-DE

- **Conforter le développement des activités commerciales, artisanales et de services du quotidien en centralité.**

- **Favoriser le développement de l'activité touristique à l'année, en lien avec un développement des activités commerciales, artisanales et de service du quotidien et de proximité.**

- **Conforter l'attrait touristique par des aménagements de qualité.**

- **Développer une offre d'hébergement à l'année, pouvant être alternative, et favorisant la mutualisation avec les capacités hôtelières estivale.**

C. Pérenniser une filière agricole diversifiée

En concentrant le développement urbain dans l'agglomération et en jugulant la consommation des espaces agricoles, le projet permet de garantir une pérennisation des terres agricoles.

En outre, dans une logique de préservation des sols non-artificialisés, les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols s'appliquent également à l'activité agricole, qui doit limiter les constructions et les aménagements agricoles et favoriser la désartificialisation.

- **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.**

L'enjeu pour Erquy, est le maintien de sa filière agricole diversifiée en garantissant les conditions de son développement. Afin de pérenniser la filière, le projet de PLU est favorable à une diversification de l'activité en soutenant l'installation des projets innovants et permettant la vente à la ferme.

- **Assurer le maintien et le développement du potentiel agricole du territoire communal.**

- **Soutenir les projets innovants qui favorisent l'installation de nouveaux exploitants.**

- **Favoriser la diversification de l'activité agricole en permettant le développement du commerce à la ferme et le circuit de vente courte.**