Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE

RAPPORT DE PRESENTATION

V.PANIOUCHKINA-MOULLET / HENON TUDOR / F.ESSNER architectes du patrimoine dplg & MP.GOSSET architecte-paysagiste

approuvé le 5 juillet 2016

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE

Division du territoire en secteurs

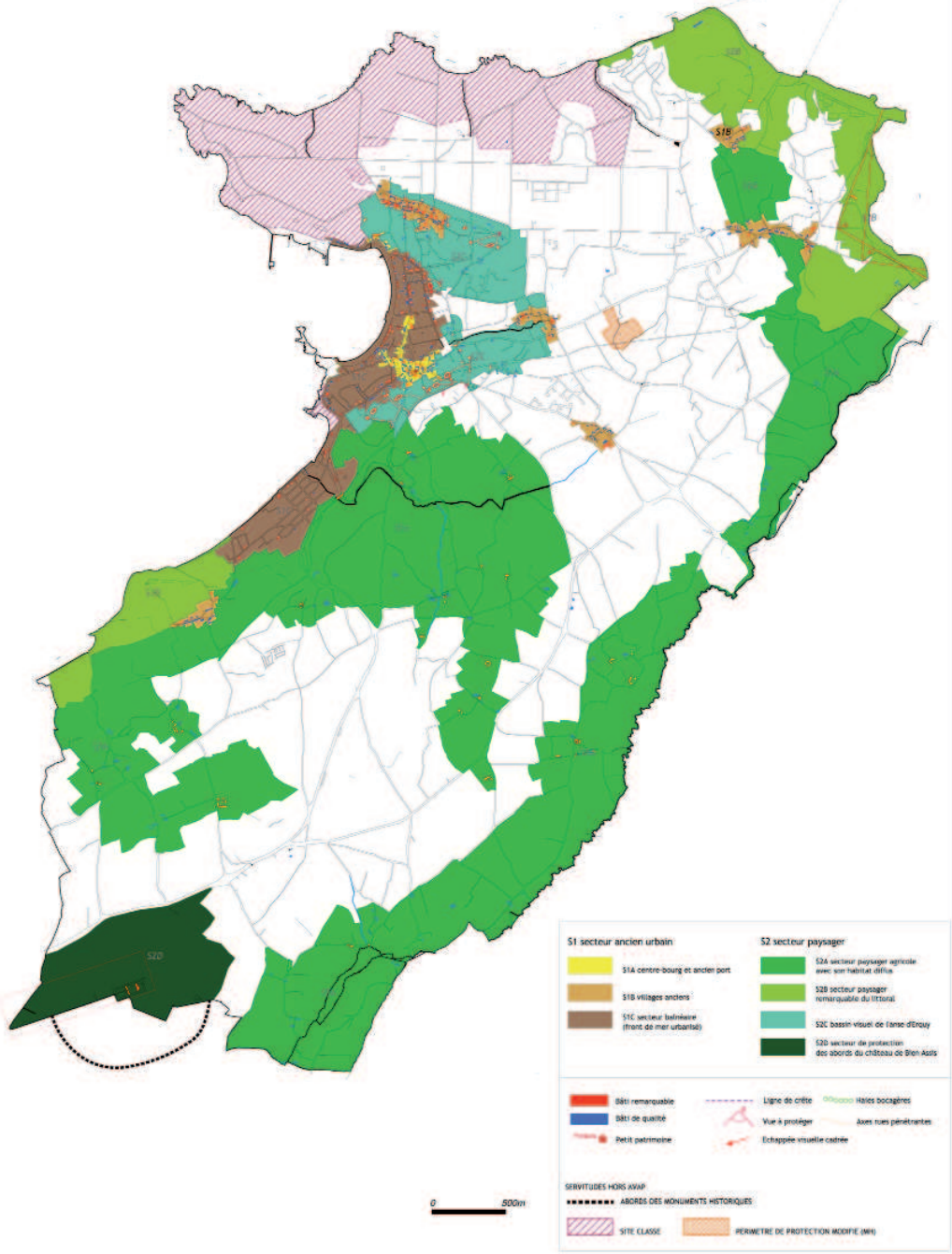
Le périmètre de l'A.V.A.P. est composé de 2 grands secteurs:

S1 secteur ancien urbanisé avec les sous-secteurs

- S1A - centre bourg et ancien port
- S1B - villages anciens
- S1C - secteur balnéaire (front de mer urbanisé)

S2 secteur paysager avec les sous-secteurs

- S2A - secteur paysager agricole avec son habitat diffus
- S2B - secteur paysager remarquable du littoral
- S2C - bassin visuel de l'anse d'Erquy
- S2D - secteur de protection des abords du château de Bienassis



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE

1. PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Justification du zonage de l'Avap

Patrimoine paysager

Le riche patrimoine paysager du territoire communal d'Erquy est composé de paysages remarquables (paysages littoraux du trait de côte - protégés au titre des sites ou non, paysage de l'Islet) et des paysages intéressants participant à la diversité du cadre de vie de la commune (anse urbaine d'Erquy, vallées du Bourdonnet, de Saint-Pabu, plateau côtier des Hôpitaux, arrière pays rural ouvert sur la mer ou bocager).

Certains secteurs paysagers déjà classés au PLU en zone naturelle remarquable (zone NL), ont été inclus dans l'AVAP afin de bénéficier d'une protection pérenne.

D'autres secteurs paysagers moins emblématiques, mais participant à la qualité et à la diversité du cadre de vie, cependant souvent entamés par une urbanisation diffuse peu homogène, ont été intégrés dans l'AVAP pour bénéficier d'un degré de protection supérieur, réglementant les éléments identitaires du paysage et contrôlant l'urbanisation.

La complexité du relief engendre une succession de vallées et lignes de crêtes importantes dans la lecture du paysage. Cette topographie offre des points de vue intéressants, dévoilant des panoramas sur le littoral, mais aussi sur l'anse d'Erquy et de Caroual, ou des échappées visuelles à travers les sentes de Tu-Es-Roc. La protection des lignes de crête et des points de vues sur l'anse d'Erquy, déjà inscrite dans le règlement du PLU de 2008, a été pérennisée par l'AVAP. Un autre point de vue panoramique orienté vers l'estuaire de l'Islet, ainsi que les échappées visuelles à travers les sentes de Tu-Es-Roc, ont été protégés dans le cadre de l'AVAP afin de permettre leur mise en valeur.

Le paysage rural, ouvert sur la mer ou structuré de lignes arborées, tout comme les fonds de vallées, participent à la diversité des paysages. Ces coupures urbanistiques doivent être respectées et protégées. En ce qui concerne l'arrière pays bocager, c'est l'enveloppe végétale qui a été préservée, en abritant une biodiversité et un bâti disséminé.

Patrimoine d'intérêt historique

Les périmètres de protection du château de Bienassis et du dolmen de la Ville Hamon, monuments historiques classé et respectivement inscrit, se trouvent excentrés par rapport aux autres secteurs d'intérêt patrimonial et paysager. En raison de la valeur paysagère de ses abords, un sous-secteur spécifique de protection du château de Bienassis a été créé dans l'AVAP, en l'adaptant à l'importance du monument et à son impact sur le paysage environnant.

Le rayon de protection du viaduc du Caroual, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 03/03/2014 se trouve entièrement dans l'AVAP.

En revanche, les abords du dolmen ne présentent pas d'intérêt particulier pour justifier son intégration dans l'AVAP. Un Périmètre de Protection Modifié est créé en remplacement du rayon de 500 m, par une procédure indépendante de l'AVAP.

Patrimoine architectural et urbain

Le patrimoine urbain se caractérise par des noyaux urbains anciens homogènes: le centre bourg, les villages anciens, les secteurs balnéaires. Les fronts bâtis continus formant des séquences urbaines, l'alignement de clôtures maçonnées sont des éléments identitaires de ce patrimoine. Il est indispensable de les préserver et de les mettre en valeur.

Le patrimoine bâti de la commune d'Erquy présente des typologies très variées qu'il convient de conserver et restaurer:

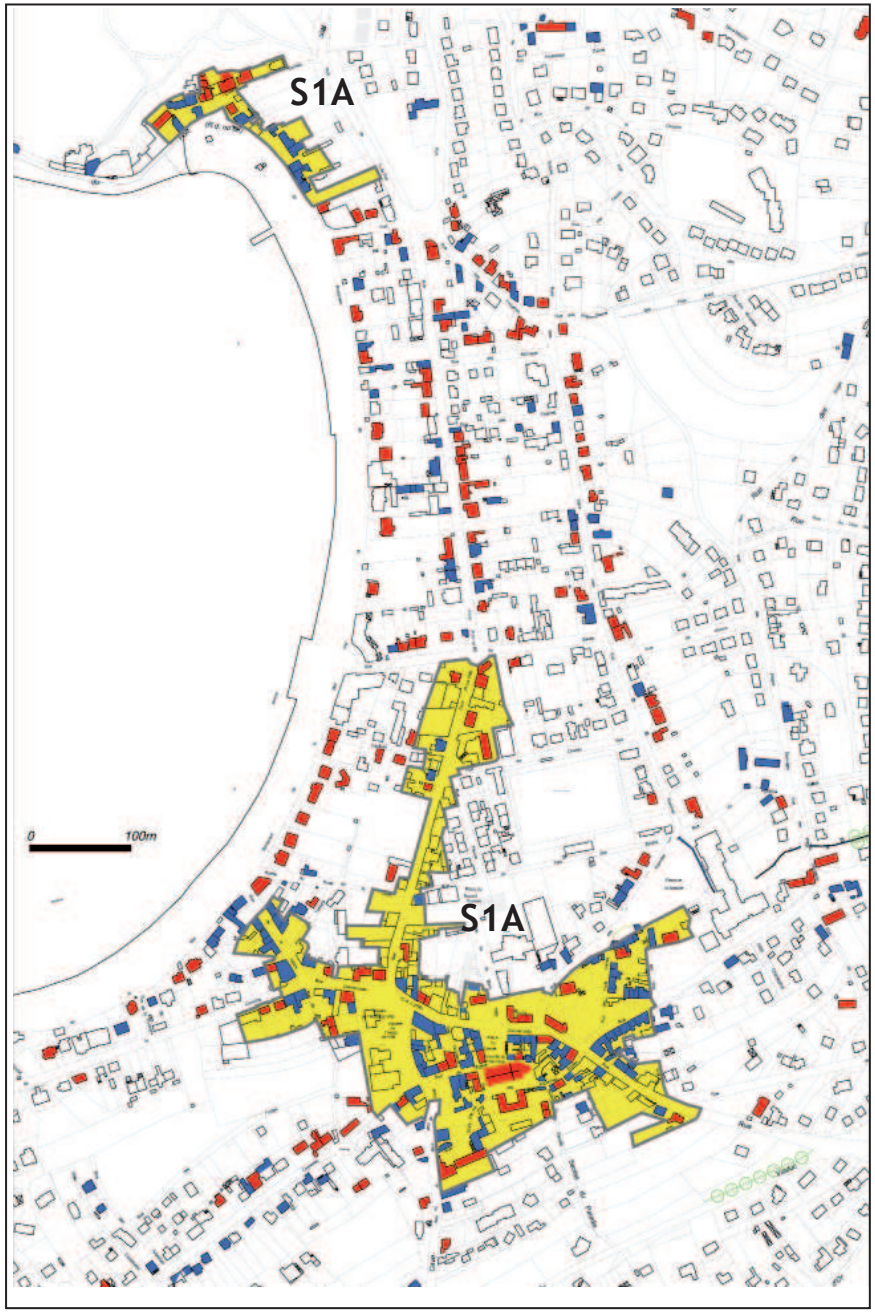
- une architecture traditionnelle en grès rose, élément fédérateur des différents sites de la commune;
- de nombreux exemples d'architecture balnéaire du début du XX° siècle;
- des villages anciens bien conservés,
- des exemples d'architecture vernaculaire (fermes, maisons, métairies) d'une grande qualité, disséminés dans le paysage agricole.

Afin de préserver l'atmosphère et la qualité d'ensemble, les constructions neuves sont encadrées par des prescriptions s'inspirant des formes urbaines et architecturales anciennes, les matériaux et les couleurs dissonants sont interdits.

Certains secteurs qui, malgré quelques éléments architecturaux ou paysagers isolés, ne présentent pas une valeur patrimoniale suffisante en raison des altérations apportées par l'urbanisation récente, n'ont pas été inclus dans l'AVAP, comme: le village de la Couture, la zone d'habitat de loisir de Saint-Michel, le lotissement de Lanruen plage.

Egalement, le domaine de Lanruen (secteur des pinèdes) n'a pas été inclus dans l'AVAP, car le PLU est un outil de gestion suffisant pour les constructions de ce secteur, disséminées sous un couvert végétal important.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE



Plan de repérage du sous-secteur S1A

S1A - CENTRE BOURG ET ANCIEN PORT

Zonage PLU: UAc, UAf1

Caractère :

Structure urbaine dense et homogène à forte identité

- réseau irrégulier de rues datant du Moyen Age au XVIII° siècle
- fronts bâtis continus, construits à l'alignement des rues, formant des séquences visuelles majeures dans la ville
- bâti constitué d'immeubles d'habitation mitoyens avec ou sans commerce, édifices publics, maisons « de notables »
- paysage urbain fermé à dominante minérale

Objectifs de protection :

Maintenir et renforcer la qualité de l'ensemble urbain

- préserver la densité, l'échelle du bâti (gabarit, découpage parcellaire) et l'alignement des façades sur rues
- compléter les fronts bâtis fragmentaires
- restaurer et mettre en valeur les bâtiments remarquables ou d'accompagnement dans le respect des matériaux d'origine et des techniques anciennes
- encadrer les insertions contemporaines à la place du bâti dégradé
- encadrer le traitement des devantures et des enseignes commerciales
- mettre en valeur les espaces publics et accompagner les travaux sur les espaces privés par une charte de matériaux et de végétaux
- renforcer les liens avec le front de mer (liaisons piétonnes, vues)

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE



Rue Clémenceau



Place de l'Eglise

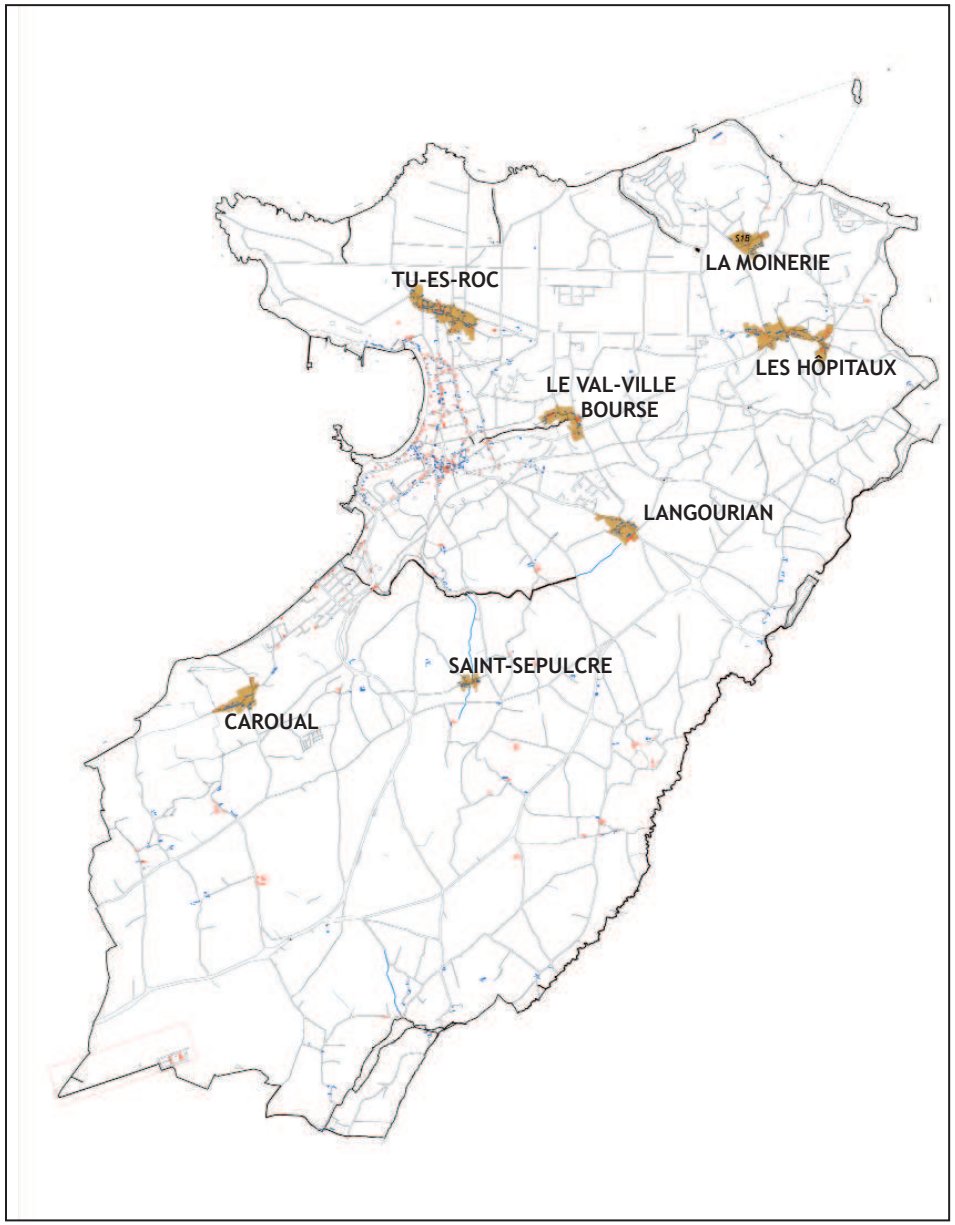


Rue Clémenceau



Place de la Bastille

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE



Plan de repérage du sous-secteur S1B

S1B - VILLAGES ANCIENS

Zonage PLU: UAh, UB, NH, 1AUah

Caractère :

Structure urbaine ancienne (XVIII°-XIX°), relativement dense, structurée par des voies hiérarchisées

- fronts bâtis fragmentaires constitués d'une alternance de fronts bâtis continus et discontinus
- alignement sur rue donné par des façades ou des clôtures
- bâti hétérogène constitué de maisons d'habitation mitoyennes, longères, fermes/anciennes métairies, habitat pavillonnaire récent
- jardins individuels organisés autour du bâti composés d'une cour minérale ou cour jardinée au devant et d'un jardin ornemental ou potager en arrière de parcelle.
- anciennes parcelles agricoles destinées à l'urbanisation

Objectifs de protection :

Maintenir et renforcer le caractère des villages anciens

- préserver/rétablir la densité et l'alignement des façades ou des clôtures sur rues
- restaurer et mettre en valeur les bâtiments remarquables ou d'accompagnement et le petit patrimoine lié à l'activité agricole (fours, lavoirs,...)

Maitriser les futures extensions en cohérence avec les villages anciens

- encadrer les constructions neuves par des prescriptions urbaines essentiellement s'inspirant des typologies anciennes (division parcellaire, hauteur du bâti, implantation et rythme des façades, grille de percements) et des recommandations concernant les matériaux et les couleurs
- accompagner les travaux sur les espaces publics et les espaces privés par une charte de matériaux et de végétaux
- préserver les vues existantes vers la mer ou le paysage agricole

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE



Tu-Es-Roc



Les Hôpitaux

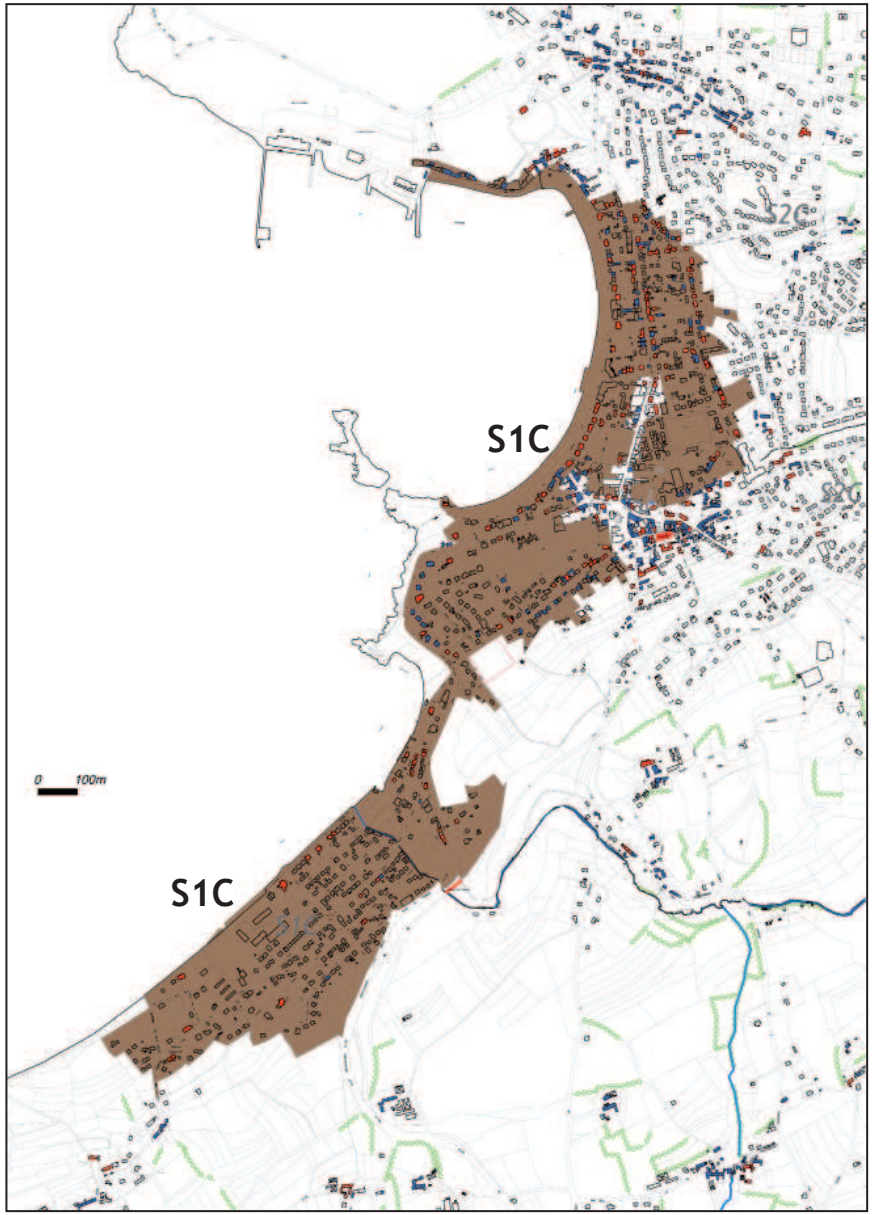


Langourian



Ville Bourse

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE



Plan de repérage du sous-secteur S1C

S1C - SECTEUR BALNEAIRE (FRONT DE MER URBANISE)

Zonage PLU: UAc, UAf2, UAf3, UAf4, UC, UE, NH, NHL, N, 1AUc

Caractère :

Structure urbaine moderne (fin XIX°), trame viaire relativement régulière, densité bâtie moyenne à faible

- bâtiments construits au milieu de la parcelle
- alignement sur rue donné par des clôtures
- bâti hétérogène constitué de maisons de ville isolées, maisons et villas balnéaires, quelques maisons mitoyennes
- jardins individuels ornementaux de plus ou moins grandes tailles structurés en deux espaces : cour minérale ou terrasse orientée vers la mer, jardin ornemental situé à l'arrière du bâti
- simplicité des infrastructures touristiques accompagnant l'espace public du front de mer
- paysage ouvert sur la mer et sur les sites pittoresques de la Pointe de la Houssaye et du cap d'Erquy.

Objectifs de protection :

Contrôler l'urbanisation à proximité immédiate du centre ville et en front de mer

- préserver/rétablir l'alignement sur rues par des clôtures hautes ou murs bahuts surmontés de grilles
- restaurer et mettre en valeur les bâtiments remarquables ou d'accompagnement dans le respect des matériaux d'origine et des techniques anciennes
- valoriser le front de mer en réglementant les matériaux de revêtement de sol et les végétaux
- préserver les panoramas existants
- valoriser les jardins individuels en proposant une charte de matériaux et de végétaux

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE



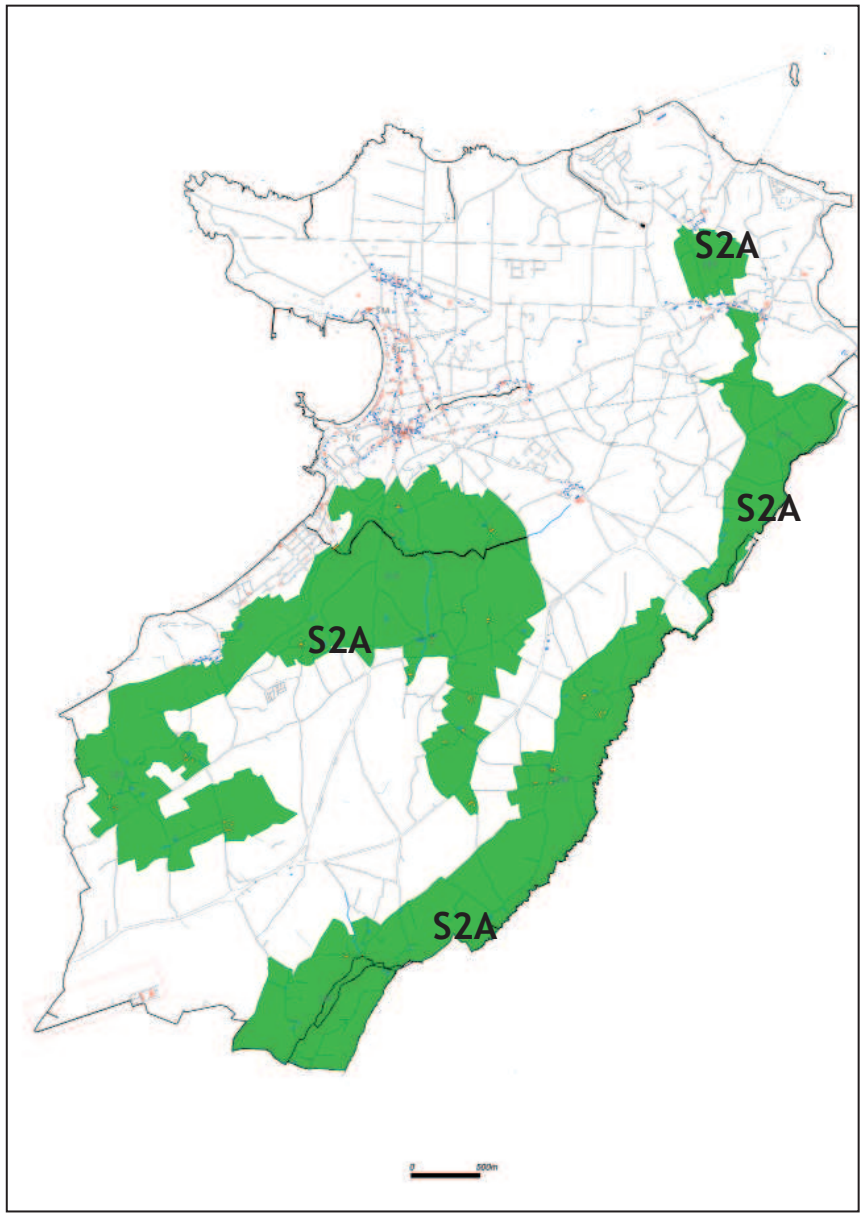


Plage de Caroual



Boulevard de la mer

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE



Plan de repérage du sous-secteur S2A

S2A - SECTEUR PAYSAGER AGRICOLE AVEC SON HABITAT DIFFUS

Zonage PLU: N, NH, NL, UC, UTc1, A, AL, 1AU, Uah

Caractère :

Structure viaire sommaire mais ancienne (attestée au XVIII° siècle), faible densité bâtie

- bâtiments construits au milieu de la parcelle suivant généralement l'orientation nord-sud,
- bâti constitué de fermes, métairies, anciens manoirs
- habitat dispersé dans l'arrière pays rural parcouru par de nombreuses haies bocagères cadrant les vues.

Le patrimoine paysager des vallées correspond à des entités rurales peu urbanisées, formant une coupure dans le paysage et participant à la diversité du patrimoine paysager

Objectifs de protection :

Contrôler les zones urbanisées et maîtriser les zones urbanisables

- préserver le patrimoine remarquable et d'accompagnement et le petit patrimoine lié à l'activité agricole (fours, lavoirs,….) dans le respect des dispositions d'origine
- préserver l'unité d'ensemble des fermes/métairies (cour commune, clôtures, palette végétale)
- préserver le paysage environnant proche par la réglementation des constructions neuves et des plantations

Valoriser et préserver le patrimoine paysager des vallées

- gérer la végétation spontanée des coteaux et des rives
- conserver et protéger les anciens murs de clôture
- réhabiliter les chemins de randonnée
- maîtriser l'étalement urbain sur les lignes de crêtes (Vau Bourdonnet), en réglementant le volume des constrcutions
- pérenniser les espaces naturels remarquables identifiés dans le PLU.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE



Le Bignon



Saint-Aubin

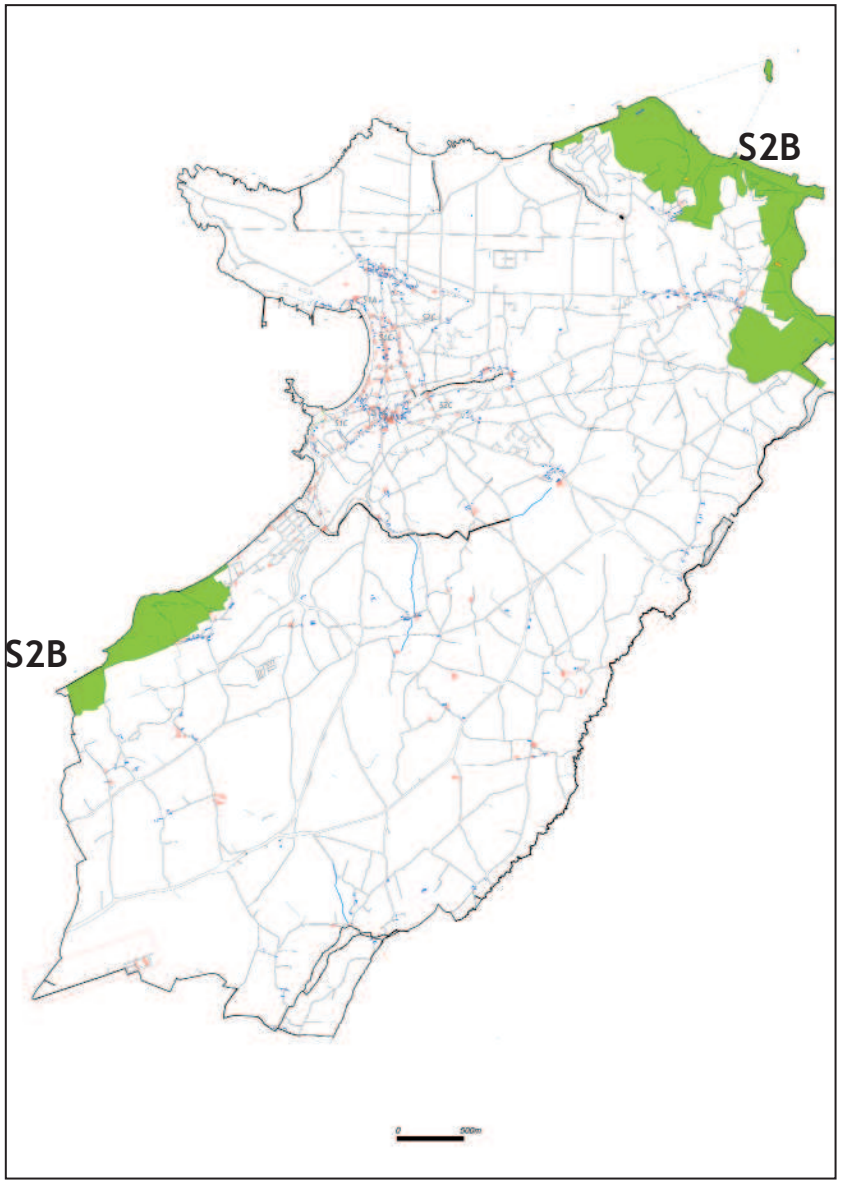


La Longueraie



Saint-Pabu

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE



Plan de repérage du sous-secteur S2B

S2B - SECTEUR PAYSAGER REMARQUABLE DU LITTORAL

Zonage PLU: UP2, NH, N, NL, UTc1,UTc2, UTcl1, UTcl2, UTb, 2AU

Caractère : **La zone littorale représente le patrimoine paysager le plus emblématique de la commune d'Erquy**

Objectifs de protection : **Préserver et maintenir en bon état de conservation les espaces naturels, contrôler les limites bâties**

- se rapprocher des modes de gestion réalisés par le Conseil général et le syndicat des caps (gestion des flux touristiques, des habitats naturels, etc.) et s'inscrire dans les objectifs de gestion de la zone Natura 2000 ;
- homogénéiser les franges urbaines par un traitement unitaire des clôtures et de la palette végétale ;

Maitriser et contrôler dans le paysage le développement des campings et des mobile-homes

- intégrer les zones touristiques (habitat diffus, mobile-home, camping, aires de stationnement) dans le grand paysage en proposant une charte de matériaux et de végétaux;
- préserver les panoramas existants;
- pérenniser en zones non urbanisables les lignes de crêtes et les secteurs naturels remarquables identifiés dans le PLU.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE

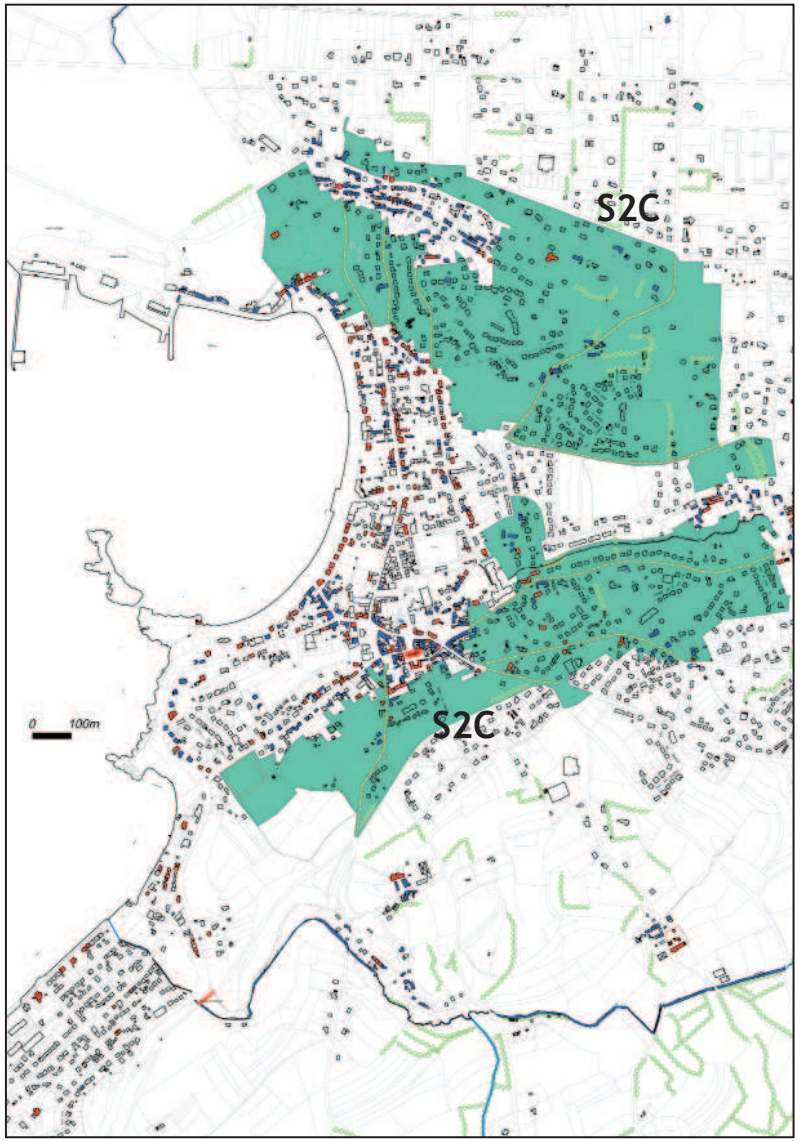


Pointe de Saint-Pabu



Estuaire de l'Ilet

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE



Plan de repérage du sous-secteur S2C — — — — — — — — *Voies pénétrantes*

S2C - BASSIN VISUEL DE L'ANSE D'ERQUY

Zonage PLU: *UAc, UB, N, NHL, 1AU*

Caractère :

Secteur paysager urbanisé délimité par les lignes de crête
- zones d'habitat récent pavillonaire ou zones agricoles
- vues panoramiques vers le paysage urbanisé d'Erquy avec la mer en toile fond
- vues panoramiques depuis la mer limitées par les lignes de crête créant des horizons souples

Objectifs de protection :

Valoriser et préserver les vues identitaires et les lignes de crête
- pérenniser les coupures vertes
- pérenniser les vues vers la mer, en limitant l'enveloppe bâtie dans les angles des points de vue protégés

Valoriser les axes constituant les entrées de ville, par la réglementation de leurs abords
- les revêtements de sol
- les clôtures
- les plantations
- les couleurs

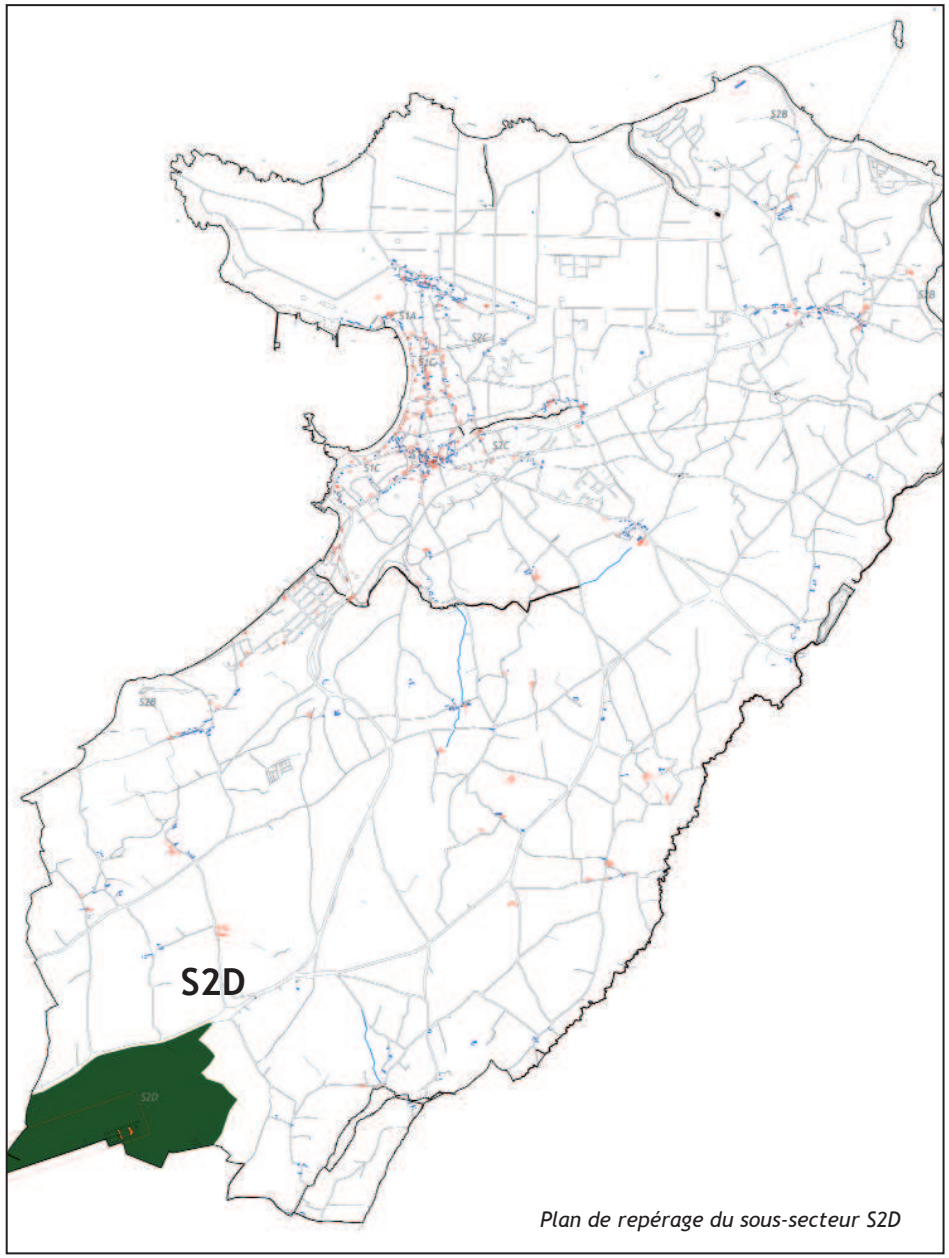
Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE



L'anse d'Erquy vue de la mer



Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE



Plan de repérage du sous-secteur S2D

S2D - SECTEUR DE PROTECTION DES ABORDS DU CHATEAU DE BIENASSIS

Zonage PLU: *N, A*

Caractère :

Secteur paysager et agricole en co-visibilité avec le monument historique

- le domaine du château de Bienassis et notamment l'axe paysager à l'ouest et les terrains au nord-est du château

Objectifs de protection :

Préserver et valoriser l'environnement paysager et bâti du monument historique

-préserver les qualités paysagères du domaine de Bienassis

- pérenniser l'inconstructibilité des terrains agricoles en co-visibilité avec le château

- mettre en valeur les espaces publics en réglementant les matériaux de clôtures, les matériaux de sol et la palette végétale

- renforcer les prescriptions relatives à l'intégration dans le paysage des constructions agricoles (hauteur, matériaux, palette de couleurs

- maîtriser les constructions sur des terrains proches du château (secteur A du PLU)

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE





Vue du Château depuis la route communale



Perspective du Château depuis l'allée principale.

Envoyé en préfecture le 26/12/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2025
Publié le
ID : 022-212200547-20251218-AN7-DE

2. PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU DEVELOPEMENT DURABLE

Le patrimoine et le développement durable

Le bâti ancien d'Erquy refl ète une harmonie entre habitat, activité humaine et nature environnante. Les formes et l'implantation du bâti par rapport au relief, à l'ensoleillement, au vents dominants, l'usage des matériaux locaux sont des sources d'inspiration pour les générations futures.

De cette parfaite adaptation du bâti à son environnement résulte une pérennité, une économie des dépenses et un confort optimaux par rapport aux conditions de chaque époque.

La rénovation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager fait partie du concept même du développement durable et ce pour plusieurs raisons :

- la protection du paysage favorise la biodiversité;
- la mise en valeur du patrimoine renforce l'attractivité touristique de la commune et la création d'emplois locaux liés au tourisme;
- la réhabilitation du bâti ancien est moins consommatrice d'énergie grise que la construction neuve;
- les chantiers de rénovation font appel au savoirs faire non délocalisables et participent au développement de l'artisanat local;
- la connaissance du patrimoine permet la pérennisation des modes constructifs et des formes urbaines adaptées à la géologie et au climat local dans les constructions nouvelles ;
- les logements anciens construits avant 1945 représentent un tiers du parc de logement national, l'enjeux d'économie d'énergie et donc important.

Les économies d'énergie

L'intervention sur le bâti ancien

Dans le contexte de l'AVAP, des axes d'intervention sur le bâti ancien ont été définis, afin de participer à la démarche de réduction de la consommation énergétique, sans compromettre la conservation du patrimoine.

Le bâti ancien n'est pas dispendieux en énergie, certes sans le confort contemporain, et constitue pour beaucoup un modèle.

Un consensus raisonnable, issu tant des recherches du mouvement écologique que des objectifs officiels, permet de dégager quelques axes d'intervention :

- interdire l'isolation par l'extérieur du bâti d'intérêt patrimonial remarquable et d'accompagnement;
- utiliser des matériaux naturels et perméables à la vapeur d'eau, compatibles avec le bâtiment initial;
- agir préférentiellement sur les ouvertures (double-vitrage, doubles fenêtres) et les équipements;
- remplacer les équipements de chauffage peu performants, favoriser l'emploi des installations de production d'énergies renouvelables;
- utiliser le passage des réseaux existants (conduits de cheminées etc) pour la ventilation.

Les constructions nouvelles

Les prescriptions de l'AVAP concernant les constructions neuves s'inscrivent dans une démarche de réduction de la consommation énergétique et d'emploi des matériaux renouvelables:

- reconduire la typologie traditionnelle de la maison mitoyenne;
- adopter une conception bioclimatique (volume compact, pièces de vie au sud, pièces de service au nord, espaces tampon);
- préférer l'isolation par l'extérieur;
- utiliser des matériaux et des savoir-faire locaux;
- gérer les eaux de pluie (récupération, végétalisation des toitures);
- favoriser l'intégration dans le bâti des installations de ventilation et de production d'énergies renouvelables.

L'exploitation des énergies renouvelables

Les capteurs solaires, les éoliennes individuelles, les installations géothermiques ou aérothermiques, les cuves de récupération d'eau de pluie, sont autorisés s'ils sont invisibles depuis l'espace public. Les champs photovoltaïques sont autorisés sur une zone limitée en sous-secteur paysager agricole S2A, à condition de leur intégration dans la trame bocagère.

Le grand éolien est incompatible avec le caractère de l'AVAP, il est donc interdit.

L'exploitation de la filière bois est parfaitement compatible avec la protection du patrimoine. C'est une source d'énergie renouvelable, utilisant les ressources locaux et réseaux existants, comme les conduits de cheminées.