

4



ERQUY

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



21 Bld Franklin Roosevelt
CS 33105
35031 RENNES CEDEX
02 99 22 78 00 Tel
02 99 22 78 01 Fax
Em:contact@atcanal.fr



- Septembre 2008 -

En préambule à la présentation des orientations d'aménagement portant sur les zones d'urbanisation future d'Erquy, il est nécessaire de détailler les incidences dans les domaines de l'urbanisme et du logement des différentes formes d'habitat qui peuvent être réalisées.

Le projet de création d'un nouveau document d'urbanisme est en effet l'occasion de varier les formes d'habitat (taille, morphologie, mode d'occupation), nécessaires pour permettre une véritable mixité sociale et pour répondre à la diversité des demandes (jeunes couples, célibataires, familles monoparentales, retraités...).

Trois grandes typologies d'habitat devront être proposées:

- **Habitat collectif** : Cette typologie de logement est nécessaire pour tout projet d'urbanisme souhaitant offrir un nombre important de logements tout en assurant une gestion économe des sols. Elle permet d'obtenir des densités de logements nettement supérieures à celles offertes par les logements individuels.

Cette forme d'habitat permet de façonner l'image d'un quartier, elle est porteuse d'identité urbaine puisque l'économie de surface réalisée pour les logements permet d'aménager des espaces extérieurs, publics ou privés, nécessaires pour toute vie en collectivité. La localisation et la volumétrie de ces constructions doivent toutefois être pensées pour ne pas créer de conflits visuels avec des constructions de moindre taille (logement individuel par exemple).

Il existe deux morphologies distinctes de logements collectifs : les immeubles qui s'implantent préférentiellement en bordure des voies, constituant ainsi de fronts urbains bâtis, et les villas urbaines ouvertes sur 4 côtés, qui créent des transparences sur les coeurs d'îlot.



Exemple d'opération collective



Exemple d'opération collective



Exemple de villa urbaine

- **Habitat semi-collectif** : Cette morphologie relativement récente offre une alternative intermédiaire entre le logement collectif et le logement individuel. Elle est formée de deux logements superposés, celui du rez-de-chaussée profite d'un jardin de plein pied pouvant être privé ou partagé avec les autres résidents, alors que celui de l'étage peut profiter d'une large terrasse. Cette typologie offre :

- les avantages des logements individuels : des espaces extérieurs privés, des garages intégrés ainsi qu'une relative tranquillité (peu de parties communes), l'accès à chaque logement se fait de façon autonome (pas de cage d'escalier).
- les avantages des logements collectifs : création d'espaces publics autour des logements, possibilité de mutualiser les stationnements, voir de les enterrer, densité supérieure à celle des logements individuels.



Exemple de logement semi-collectif



Exemple de logement semi-collectif



Exemple de logement indiv. groupé



Exemple de logement indiv. groupé

- **Habitat individuel** : Cette morphologie constitue la majorité des logements réalisés en périphérie de la ville. Si elle répond à la demande majoritaire d'un logement de grande surface, relativement isolé des voisins et possédant un espace extérieur privatif, cette forme d'habitat pose de nombreux problèmes urbains : grande consommation d'espace, même dans sa forme la plus organisée (lotissement), sous-occupation des logements après le départ des enfants, faible rotation dans le parc d'habitat, absence ou faiblesse des espaces publics, etc..

Une forme particulière de logement atténue ces défauts : les logements individuels groupés. Cette forme est peu représentée dans les opérations récentes d'Erquy, mais elle tend à se développer dans les programmes récents.

Pour les logements individuels, le PLU peut réglementer les traitements des aspects extérieurs, notamment des clôtures, afin d'assurer la qualité du paysage urbain induit.

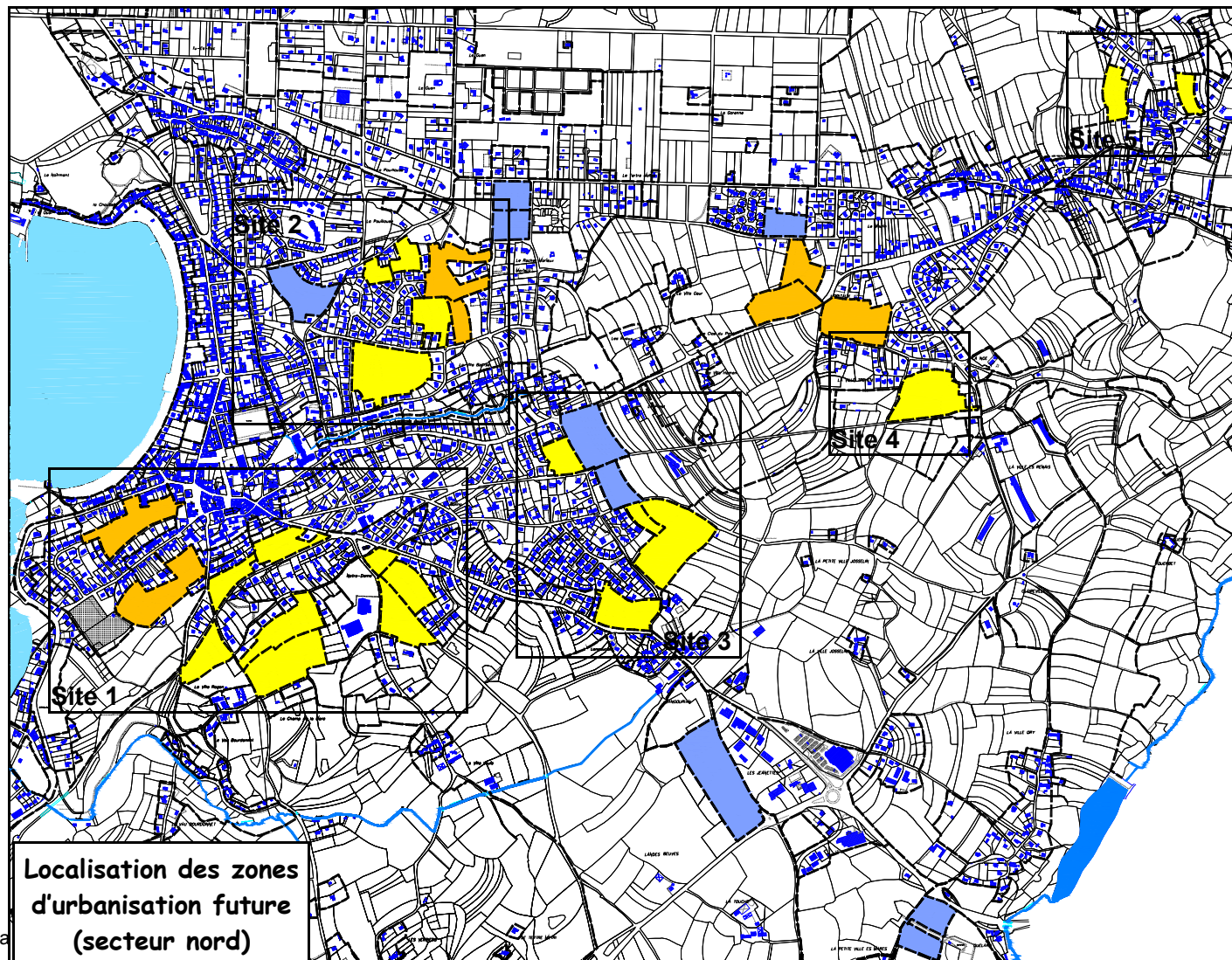
Un certain modèle de logements individuels groupés est particulièrement adapté aux espaces sensibles en terme de paysage urbain (espaces proches de bâtiments patrimoniaux ou de hameaux anciens). Ces opérations particulières s'approprient le vocabulaire des hameaux anciens, elles s'inspirent de cet urbanisme ancien (organisation en hameau dense autour d'un espace commun central) et de cette architecture traditionnelle (modèle de la longère) pour recréer une atmosphère conviviale autour d'un espace public central.

Les photos ci-contre exposent une opération de ce type réalisée en périphérie de Rennes. Ce modèle semble tout à fait pertinent pour développer de nouvelles zones d'habitat sur certains secteurs de la commune. Ce vocabulaire pourra donc être repris dans certaines orientations d'aménagement.



Le PLU organise son projet de croissance en assurant une maîtrise forte des zones d'extension de l'urbanisation. Ces secteurs de développement sont très nombreux, héritage des documents d'urbanisme précédents et d'un développement urbain étirant rapidement la ville vers l'intérieur des terres et sur ses coteaux, sans systématiquement travailler sur la structuration des faubourgs. Ce processus a induit la formation d'îlots vierges à l'intérieur du tissu urbain. Les orientations d'aménagement visent donc à assurer une extension harmonieuse de la ville, mais aussi à combler ces espaces laissés libres par des opérations urbaines de qualité.

Les deux cartes suivantes permettent de localiser l'ensemble des zones d'urbanisation future. Les orientations d'aménagement ne portent que sur les zones 1AU repérées en jaune, celles colorées en orange faisant déjà l'objet de projets approuvés sur la base du POS actuel.



Les zones 1AU peuvent être regroupées en site présentant des problématiques particulières.

- **site 1** : proche du centre-bourg et en surplomb. Ce site présente un enjeu double :

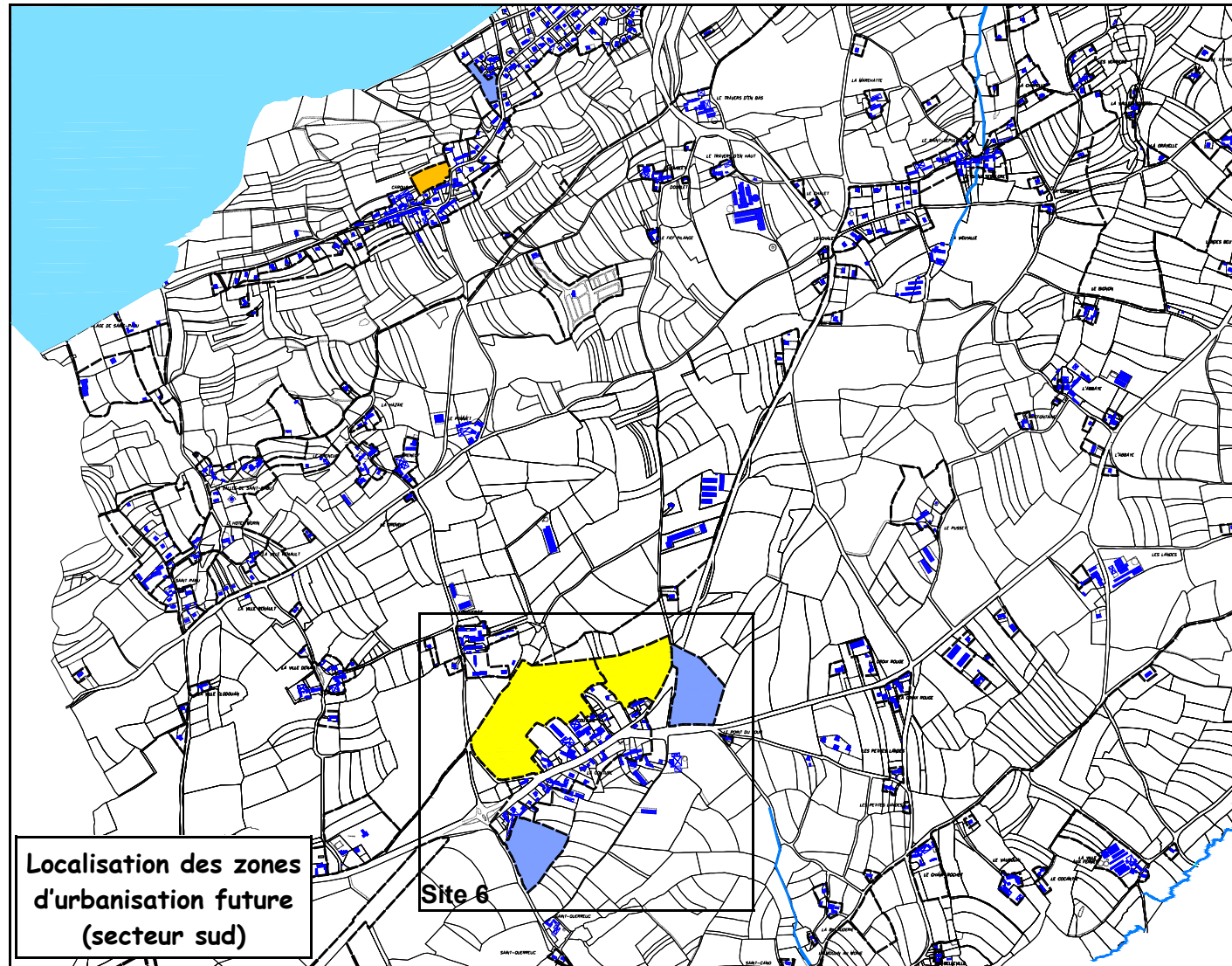
- nécessité d'organiser une urbanisation dense offrant une diversité de logements, à proximité du centre ville.
- terrains parfois très exposés dans le grand paysage (vue depuis la mer), ceci impose des règles particulières, notamment en terme de hauteur.

- **site 2** : secteur inclus dans du tissu pavillonnaire, enjeu de paysage avec une topographie montant progressivement vers le cap.

- **site 3** : urbanisation en limite de la ville, qui va constituer une façade provisoire de cette dernière, avant un développement à plus long terme porté par la future pénétrante dans la ville.

- **site 4** : intégration d'un projet de logements estivaux pour les travailleurs saisonniers.

- **site 5** : urbanisation d'espaces libres inclus dans le tissu urbain des Hôpitaux.

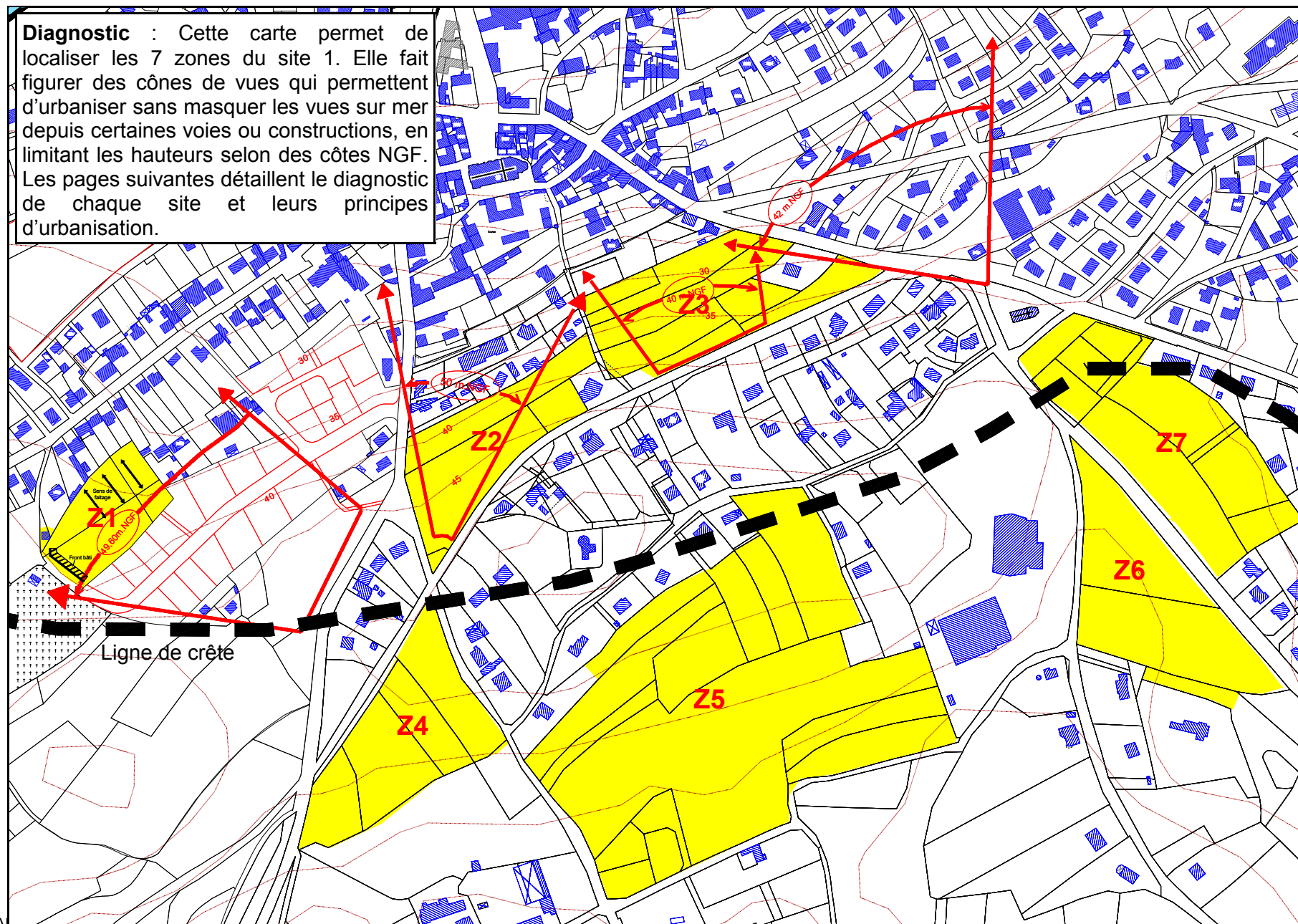


- **site 6** : projet d'extension assez importante du village de la Couture, pour proposer une offre diversifiée de logements alternative au développement du bourg.

Légende :

- Zone 1AU faisant déjà l'objet d'une opération d'urbanisation
- Zone 1AU sans projet : définition d'orientations d'aménagement dans le PLU
- Zone 2AU (réserve foncière)

1. Site 1 : secteurs de développement au sud du bourg



- Zone n°1 :**- Description :**

- surface et topographie : secteur de 6000 m², relativement plan.
- impact dans le paysage : invisible depuis la mer mais en covisibilité avec les constructions qui sont implantées de l'autre côté de la vallée, sur le cap. Présence d'écrans végétaux en périphérie masquant le site
- gêne pour les riverains : Urbanisation en cours sur les terrains situés au dessus. Ces futures habitations ne verront pas la mer, mais auront des vues sur le sommet du cap.



- Orientations d'aménagement :

Ce secteur est tout proche du coeur de ville, il doit donc être urbanisé dans un souci d'économie des sols et de rentabilisation de l'espace.

Il n'est pas visible depuis la mer, mais peut créer une gêne pour les riverains situés juste derrière si la hauteur des futures constructions est trop importante.

Le PLU propose donc d'urbaniser cette zone sous forme d'une opération d'ensemble autorisant des logements semi-collectifs ou individuels groupés, tout en limitant les hauteurs à R+1+C. Il sera nécessaire de préserver des échappées visuelles vers le cap, en assurant une perméabilité sur la partie Est de l'opération.

La desserte peut se réaliser depuis le petit giratoire près du cimetière, l'intégration de la petite maison existante dans l'opération pouvant faciliter cette desserte. Les futures constructions devront orienter leur faîtiage vers la mer pour ne pas créer d'écran visuel. Le bâtiment le plus proche de l'entrée de l'opération devra s'implanter à proximité de la nouvelle voie longeant le mur du cimetière, afin de structurer l'espace public occupé par le petit giratoire.

L'opération sera connectée au centre-ville par deux liaisons piétonnes, repérées sur le plan.



Légende :

-  Secteur d'habitat dense (majorité de logements individuels groupés ou petits collectifs)
-  Principe de desserte routière (tracé indicatif)
-  Liaison piétonne à aménager ou à conforter



Vue sur la zone 1 depuis le giratoire du cimetière

- Zones 2 et 3 :**- Description zone 2 :**

- surface et topographie : 9900 m², pente régulière et assez marquée (variation de 10 mètres).
- impact dans le paysage : la zone est très exposée au grand paysage, avec des vues directes sur mer et sur le port. Quelques arbres forment un bosquet sur le bas du site, le reste est entièrement ouvert.
- gêne pour les riverains : des constructions assez récentes sont implantées au-dessus de la zone, avec des façades et des terrasses tournées vers la mer. Ces maisons sont implantées 2 mètres au-dessus de la voie en moyenne. L'urbanisation de cette zone peut en partie masquer les vues depuis ces constructions et depuis la route.



Vue sur la zone 2 depuis la voie à l'ouest



Maisons en surplomb de la rue du viaduc

- Orientations d'aménagement :

Ce secteur est central à l'échelle de l'aire urbanisée, mais il est très exposé en terme de paysage. Le PLU propose donc d'urbaniser cet espace avec un maximum de garanties paysagères, pour limiter l'impact dans le grand paysage et la réduction des vues depuis la route. L'objectif est donc de limiter les surfaces et les volumétries des futures constructions. Il est possible de limiter les hauteurs à la côte NGF de 50 mètres, ce qui incite à construire sur le bas de la parcelle, et avec une hauteur limitée. Il est préférable d'urbaniser la zone sous forme d'habitations individuelles groupées ou non. Le recours au toit à plus faible pente pourra être autorisée pour des raisons de préservation des vues, et sous conditions d'une insertion harmonieuse dans le site.

La desserte des futures constructions passera par une voie positionnée en partie basse, ce qui limite l'impact visuel de la voie. Les futures habitations devront se greffer sur le petit chemin piéton qui monte depuis le centre-ville, en préservant une liaison piétonne le long de la voie .

- Description zone 3 :

- surface et topographie : 12 700 m², pente régulière et forte (variation de 15 mètres entre le point haut et point bas).
- impact dans le paysage : la zone est très exposée au grand paysage, avec des vues directes sur le front de mer, mais aussi sur toute la cuvette d'Erquy. Quelques arbres, vestiges de vergers, occupent les parcelles .
- gêne pour les riverains : les maisons bordant la route se trouvent au niveau de cette dernière, ou 1 mètre au dessus. Tout projet situé près de la route aura donc un impact sur les vues de ces maisons.

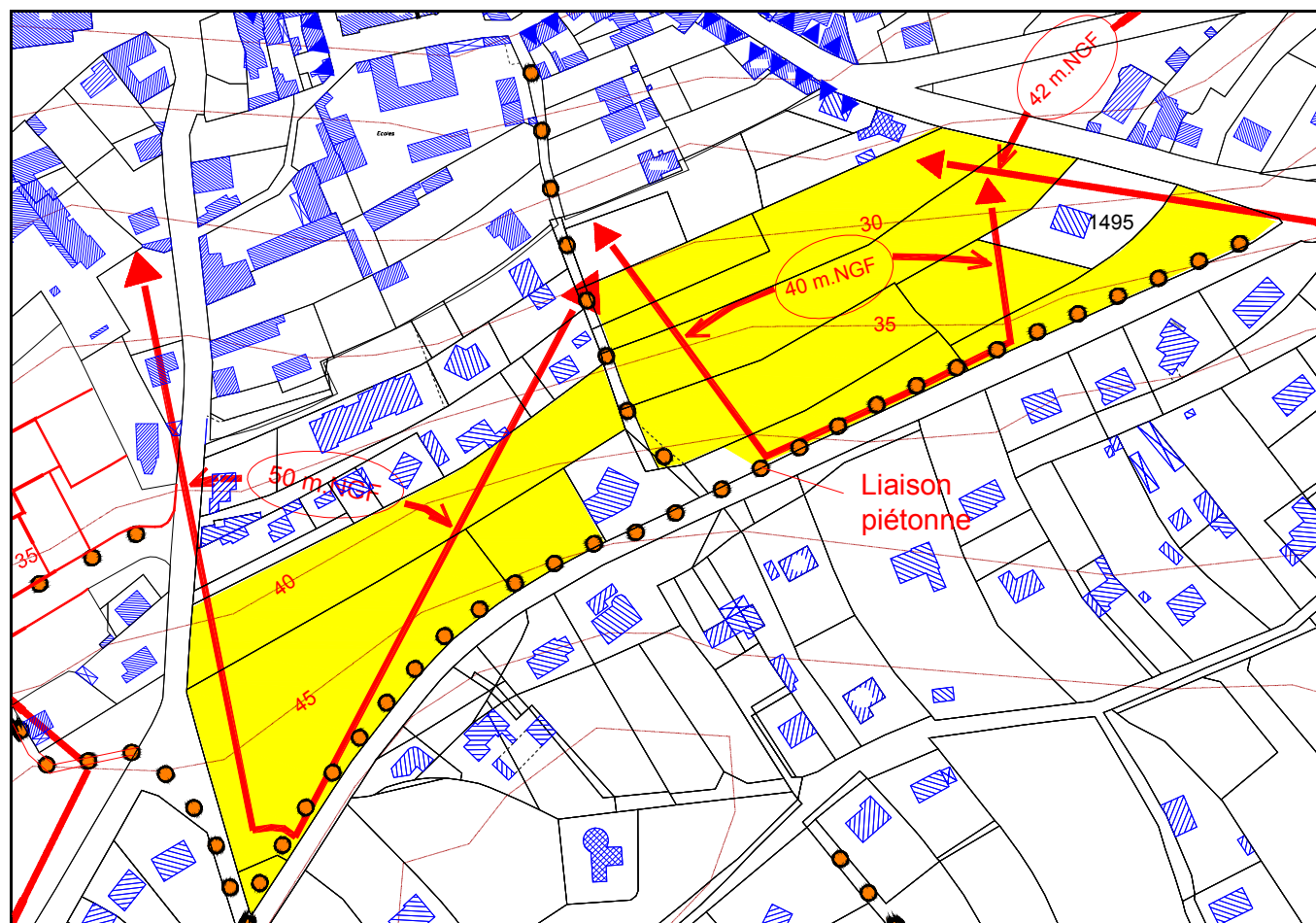


Vue dégagée sur le bourg et le littoral

- Orientations d'aménagement :

Une partie de ce secteur est très exposé en terme de paysage, comme pour la zone précédente. La partie haute devra être conservée en espace non bâti (espace vert ou jardin), les constructions s'implantant sur la partie basse. Des constructions individuelles avec une SHON limitée sont recommandées sur ce site, avec des espaces verts largement plantés. La maison de la parcelle 1495, assez haute (R+1+C) illustre cette intégration grâce à la végétation. Son faîtiage est toutefois trop haut, car il vient tutoyer la ligne de crête du cap, masquant donc ce dernier. Les futures constructions devront donc laisser une vue sur le cap depuis la route, en ne dépassant pas la cote de 40 mètres NGF. Le recours au toit à faible pente pourra donc être ponctuellement autorisé pour des raisons de préservation des vues, et sous condition d'une insertion harmonieuse dans le site.

La desserte des futures constructions passera par une voie positionnée en partie basse, ce qui limite son impact visuel de la voie. La future opération devra être connectée au petit chemin piéton qui monte depuis le centre-ville.



Légende :

- Secteur d'habitat peu dense (majorité de logements individuels)
- Point de vue à conserver
- fuseau de protection (cote NGF)
- Liaison piétonne à aménager ou à conforter



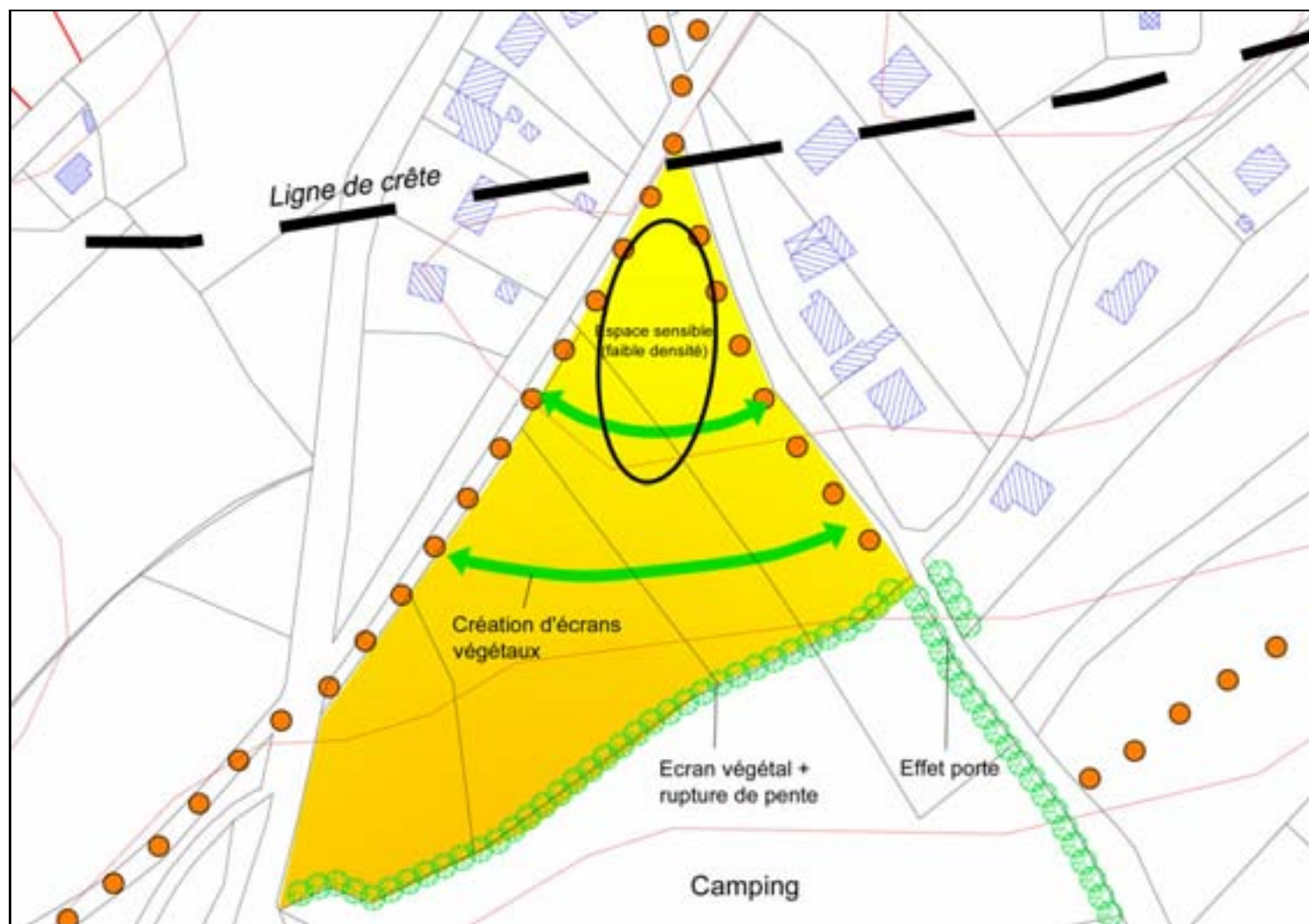
- Zone 4 :**- Description zone 4 :**

- surface et topographie : 13 000 m², pente régulière et peu marquée (variation de 10 mètres).
- impact dans le paysage et gêne pour les riverains : ce terrain se trouve de l'autre côté de la ligne de crête délimitant le sud d'Erquy en longeant la RD 786. Cet espace ne présente aucune covisibilité avec le littoral, il n'entrave aucune vue sur mer. Cette parcelle est toutefois ouverte sur le grand paysage du Vau Bourdonnet pour la partie la plus proche du centre-ville.



- Orientations d'aménagement :

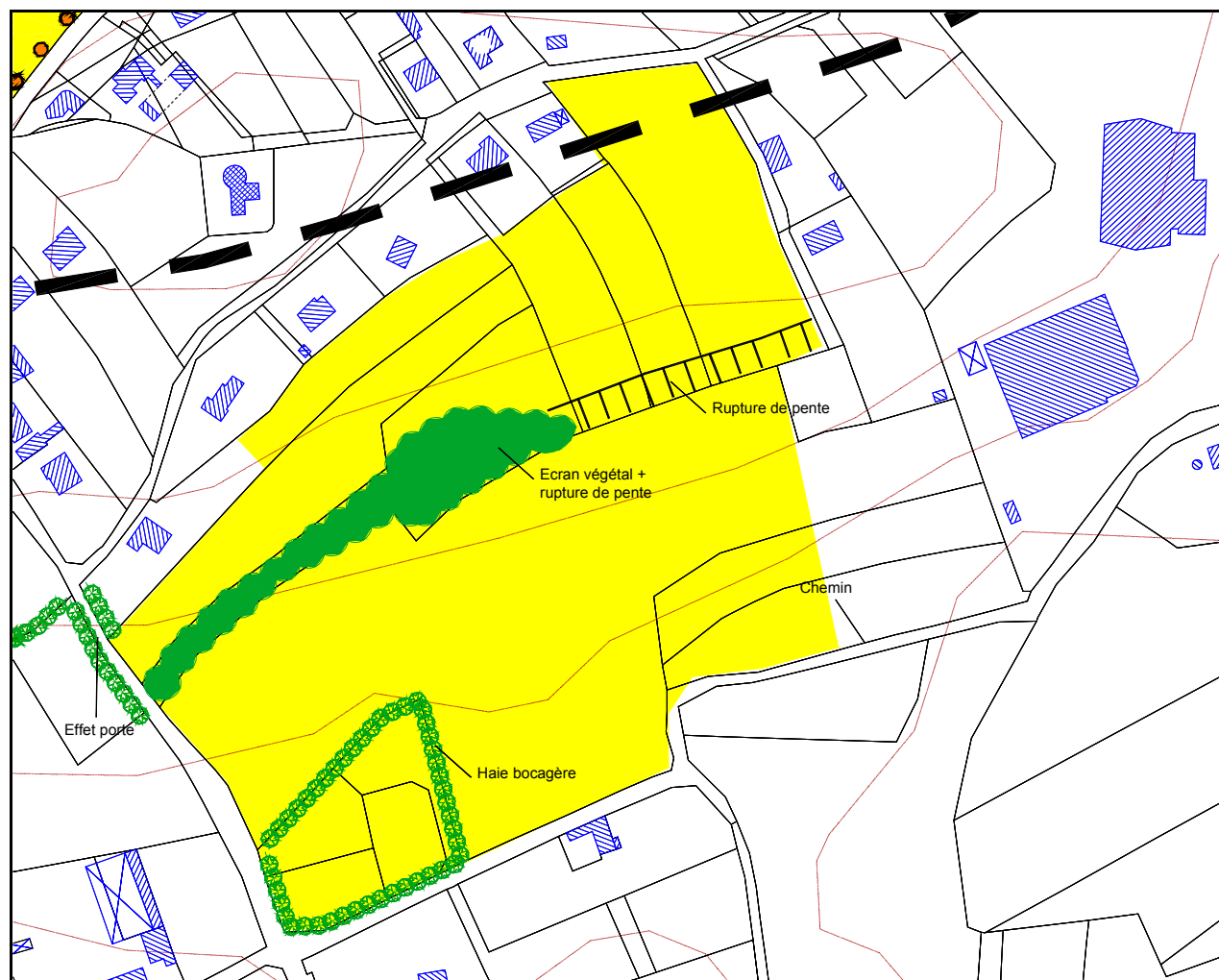
- création d'écrans végétaux perpendiculairement à la pente.
- limitation de la densité sur la partie haute du terrain.
- création de liaisons piéton-cycle en périphérie du site.

**Légende :**

-  Secteur d'habitat peu dense (majorité de logements individuels) (limite indicative)
-  Secteur d'habitat dense (majorité de logements individuels groupés ou petits collectifs) (limite indicative)
-  Liaison piétonne à aménager ou à conforter
-  Haie existante à préserver

- Zones 5 et 6 :**- Description zone 5 :**

- surface et topographie : 13 000 m², pente très faible (fond d'une petite vallée)
- impact dans le paysage et gêne pour les riverains : ce terrain se trouve de l'autre côté de la ligne de crête délimitant le sud d'Erquy en longeant la RD 786. Cet espace ne présente aucune covisibilité avec le littoral, il n'entrave aucune vue sur mer. Concernant l'impact sur le paysage rural, il faut distinguer le nord et le sud de la zone. Le nord est formé d'un petit plateau très exposé, visible notamment depuis la RD 786, après avoir dépassé le hameau du Chalet, c'est donc l'une des premières images perçues de la ville. Le sud se trouve en fond de vallée, il est donc totalement invisible dans le grand paysage. Une bande boisée implantée sur un talus sépare les deux parties. Les terrains sont actuellement cultivés, à noter la bonne conservation des haies sur le sud de la zone.





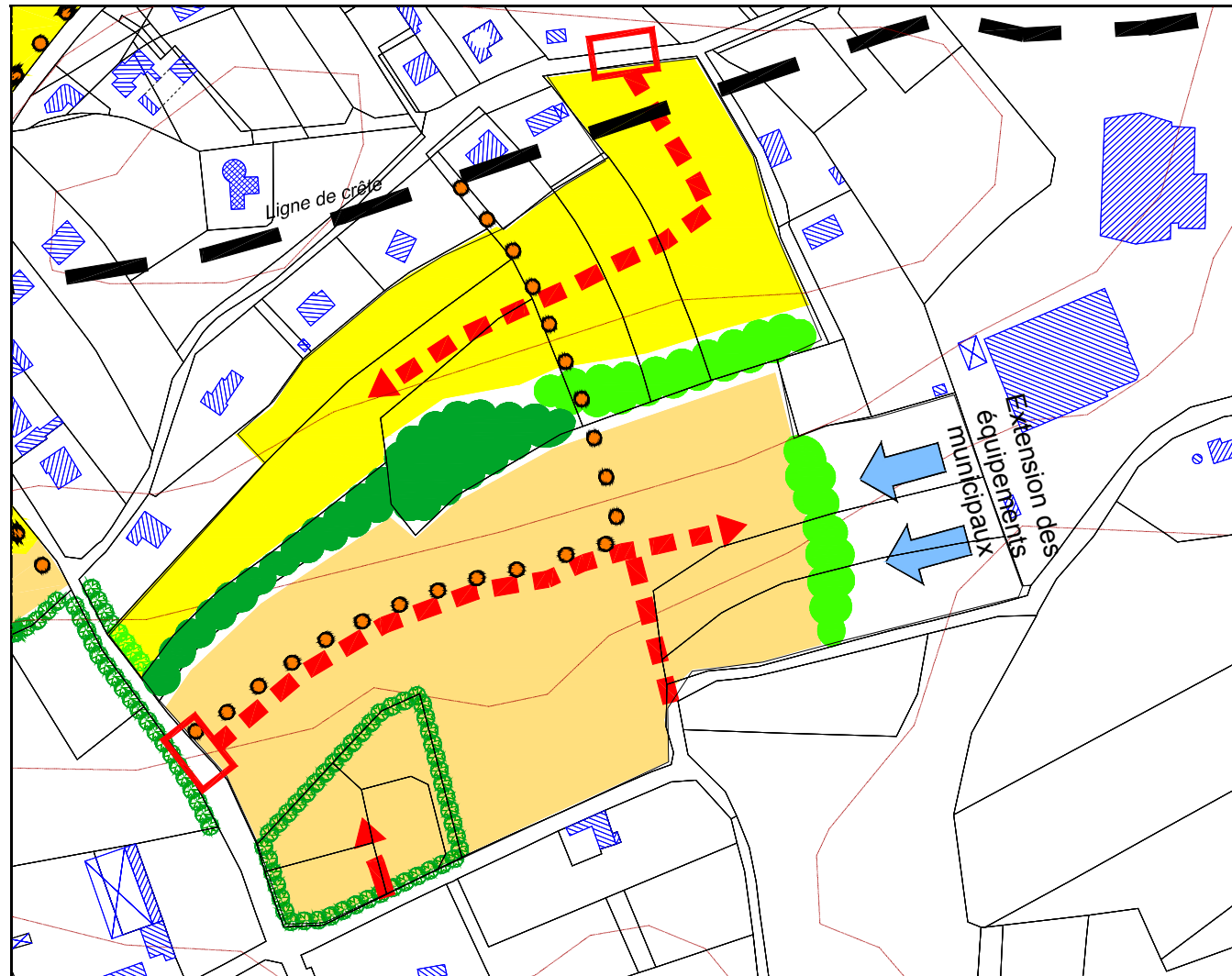
- Propositions d'aménagement zone 5 :

Il convient d'aménager cette zone en distinguant la partie haute de la partie basse.

Pour la partie haute, la sensibilité paysagère nécessite de réaliser un aménagement très paysager. Le prolongement de l'écran végétal au sud permet d'atténuer l'impact visuel des constructions. Des plantations dans les jardins et sur les espaces publics permettra d'éviter aux silhouettes des constructions de se détacher dans le paysage.

La partie basse est un site tout à fait adapté pour recevoir de petites opérations d'habitat semi-collectif ou collectif. Les contraintes à imposer aux futurs projets sont les suivantes :

- **l'accès routier** : il conviendra d'éviter la multiplication des sorties sur les routes périphériques. Deux ou trois piquages suffisent à desservir la zone. Le chemin menant vers la salle de sport devra être élargi.
- **les dessertes piétonnes** : ce nouveau secteur d'habitat devra être connecté aux chemins existants, mais aussi à ceux nouvellement créés. Une liaison entre le nord et le sud de la zone est nécessaire.
- **le cadre de vie** : un large espace tampon sera implanté entre le futur quartier et les services techniques. Une réserve foncière est conservée pour leur extension.



Légende :

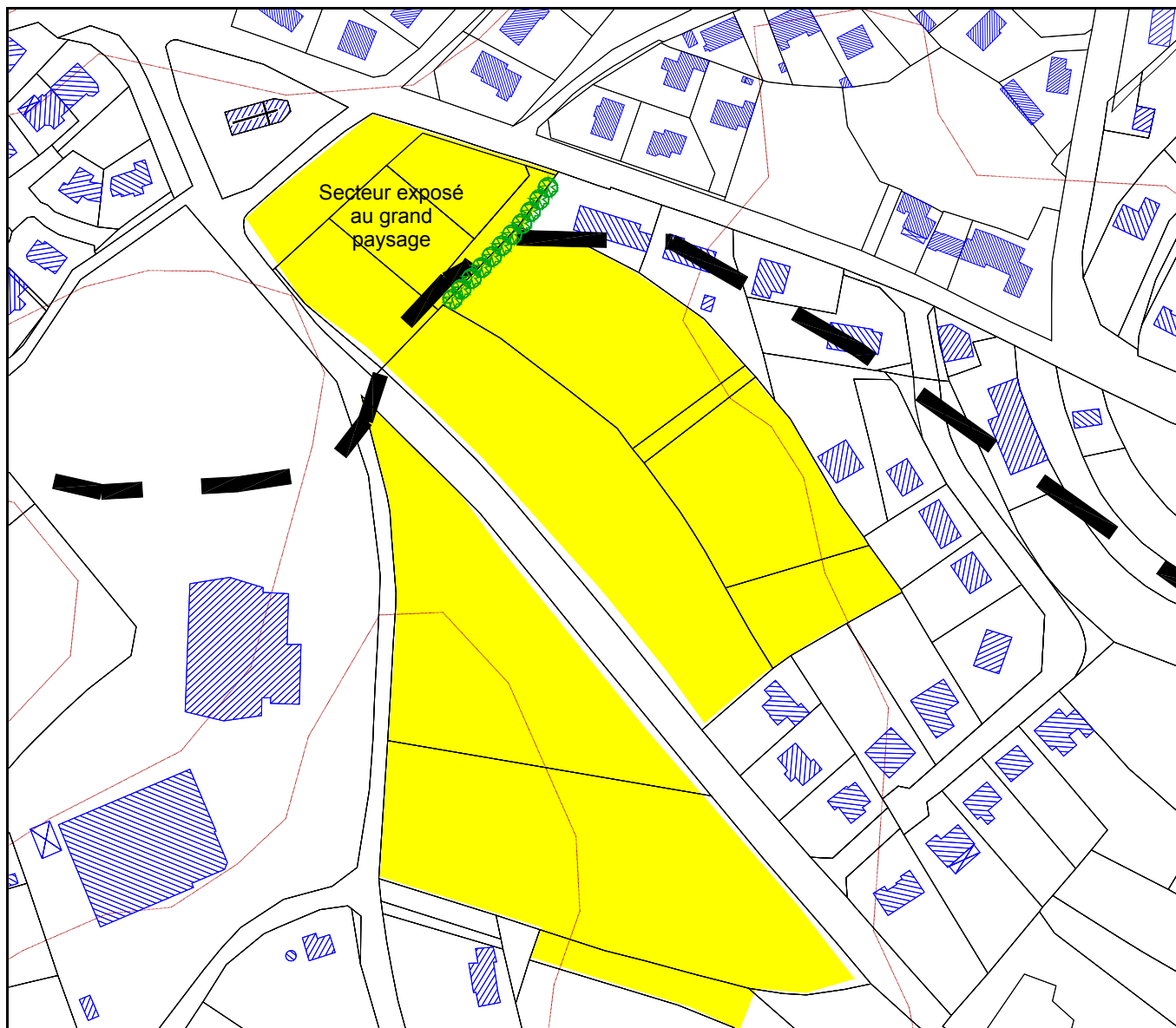
- | | |
|---|--|
| Secteur d'habitat peu dense (majorité de logements individuels) | Haie existante à préserver |
| Secteur d'habitat dense (majorité de logements individuels groupés ou petits collectifs) | Haie à créer |
| Principe de desserte routière (tracé indicatif) | Ecran végétal existant à préserver |
| Carrefour à aménager | Ecran végétal à créer |
| Liaison piétonne à aménager ou à conforter | |

- Description zone 5 :

- surface et topographie : 18 300 m² (nord) + 14 000 m² (sud) , pente très faible (fond d'une petite vallée)
- impact dans le paysage et gêne pour les riverains : la partie juste derrière l'église est très exposée sur le grand paysage.

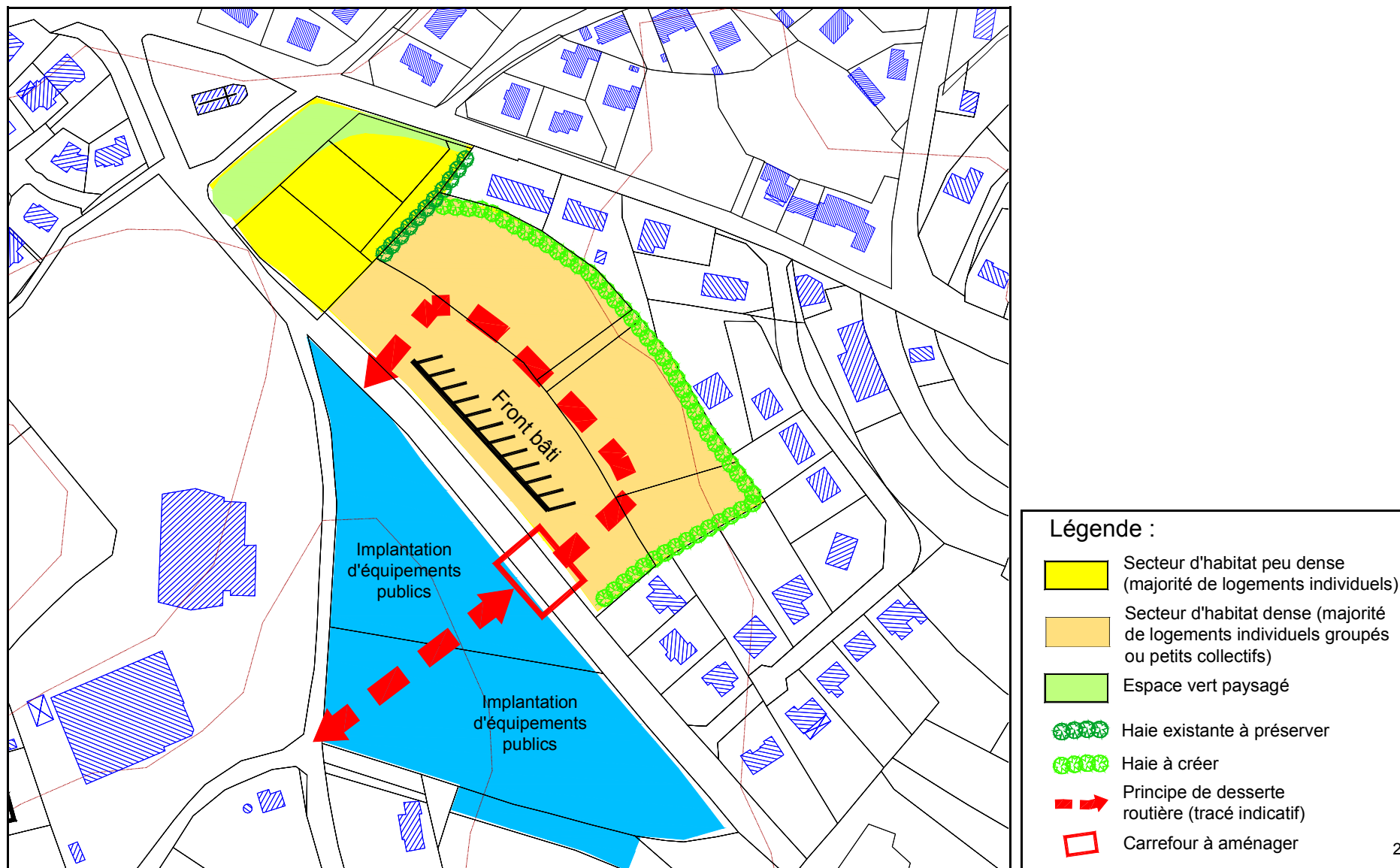


Analyse de l'existant : site très ouvert sans couverture végétale particulière. La ligne de crête passe en partie nord du site, seules quelques parcelles près de l'église sont visibles dans le grand paysage d'Erquy.

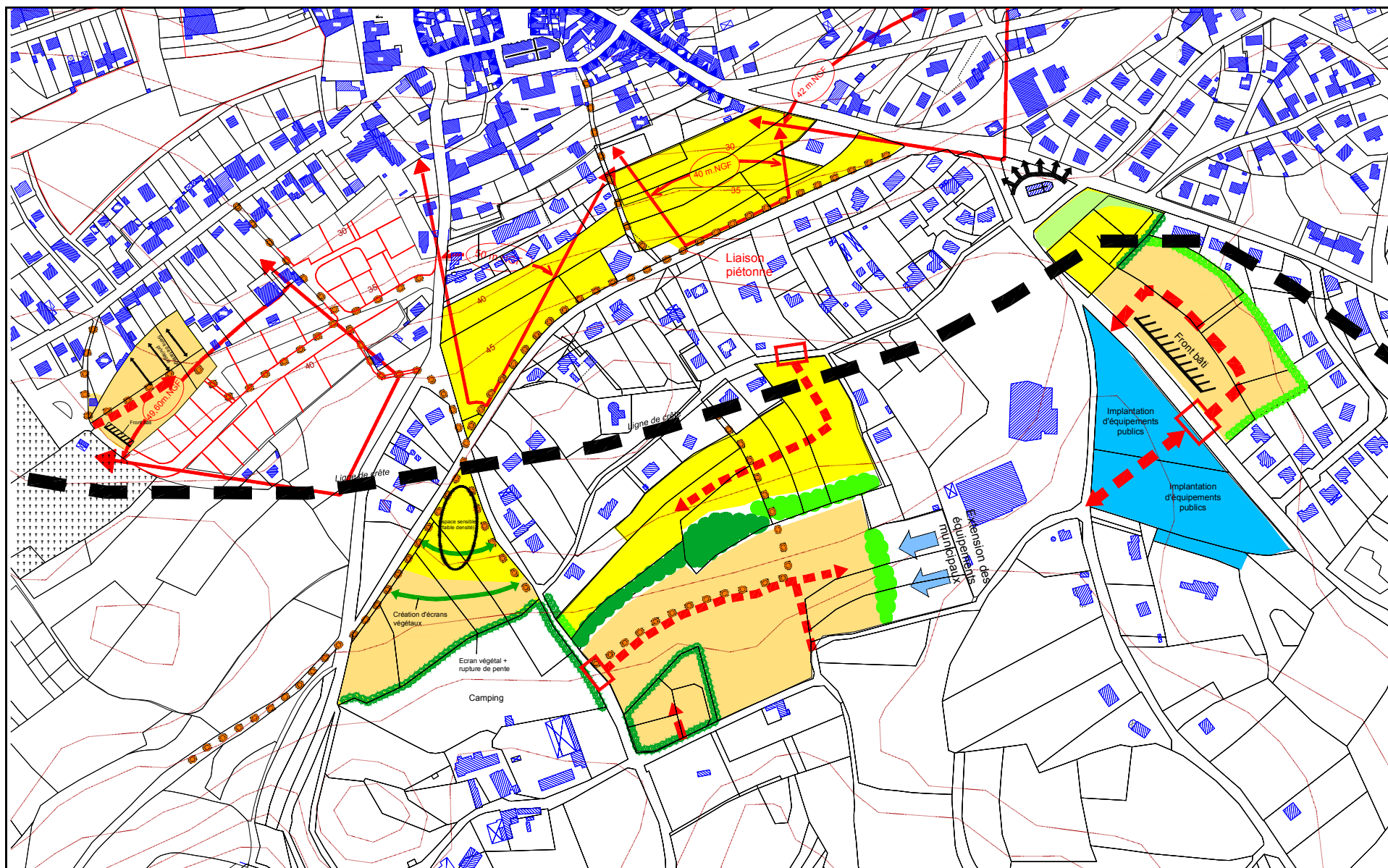


- Propositions d'aménagement zone 6 :

La partie la plus proche de l'église fait déjà l'objet d'un projet de constructions individuelles (cf découpage parcellaire). Un espace vert est toutefois conservé. Le secteur en-dessous est tout indiqué pour accueillir une opération d'habitat alliant mixité de l'offre et densité. Le principe est de positionner les constructions les plus hautes en façade de l'opération, en vis à vis du secteur réservé à des équipements. Le deuxième rideau peut accueillir des opérations moins hautes (logements semi-collectifs ou logements individuels groupés). Ceci permet de formaliser un front urbain. Un traitement paysagé en périphérie du site permettra une bonne insertion dans le grand paysage, ou la silhouette restera dominante.

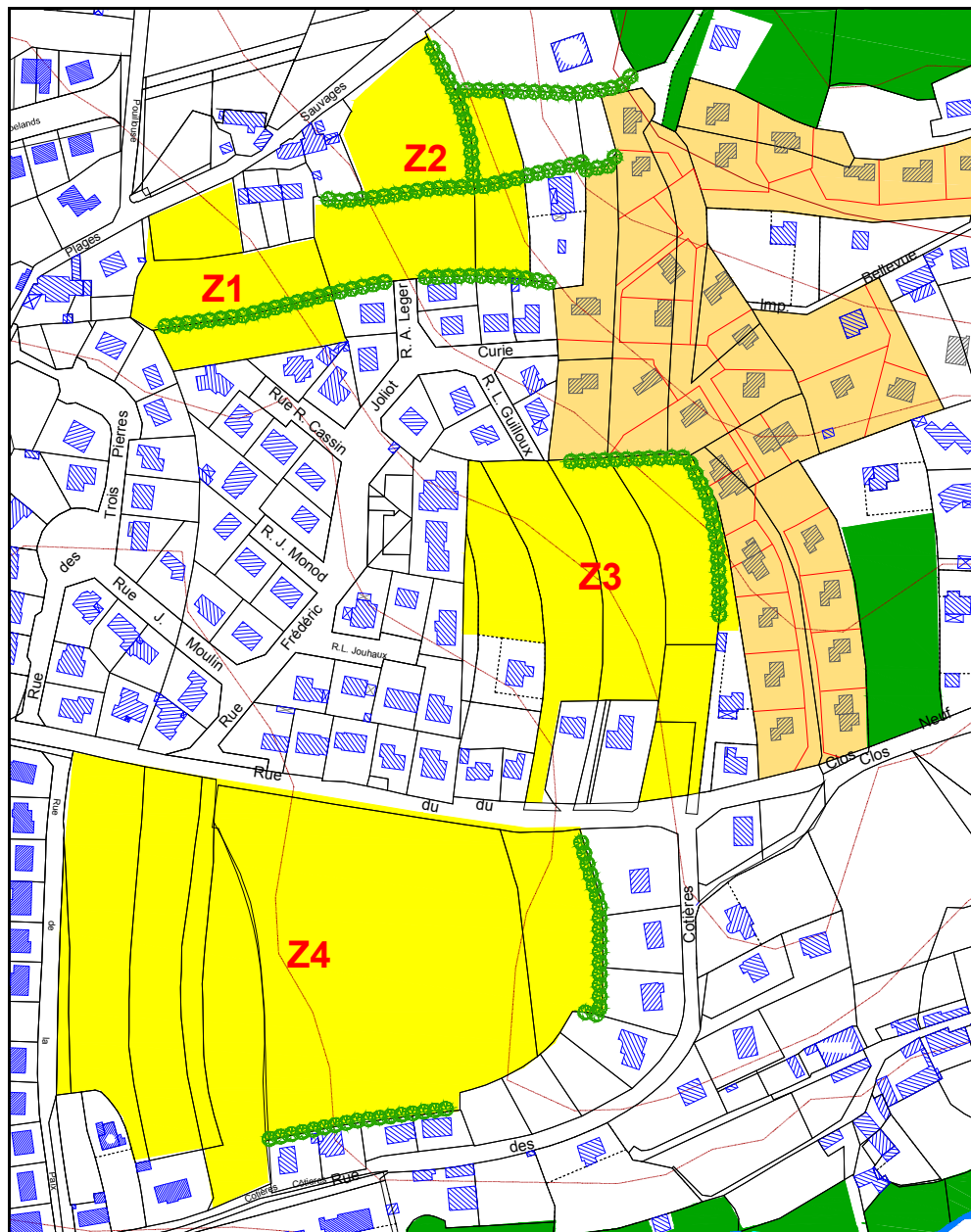


Cette carte présente une synthèse des orientations d'aménagement sur ces 7 sites. Les espaces en jaune sont exposés au grand paysage, ils sont donc peu adaptés à une urbanisation dense et haute. Les parcelles ocres sont plus encaissées, elles peuvent donc accueillir de petites opérations collectives.



2. Site 2 : secteurs de développement au nord du bourg :

- Diagnostic :



- **Zones 1 et 2** : Ces petites zones (respectivement 5000 et 7000 m²) sont cultivées, ou occupées par des habitations légères saisonnières implantées au cœur de parcelles boisées. Des haies bocagères encore bien conservées segmentent fortement l'espace, le rendant invisible dans le grand paysage.

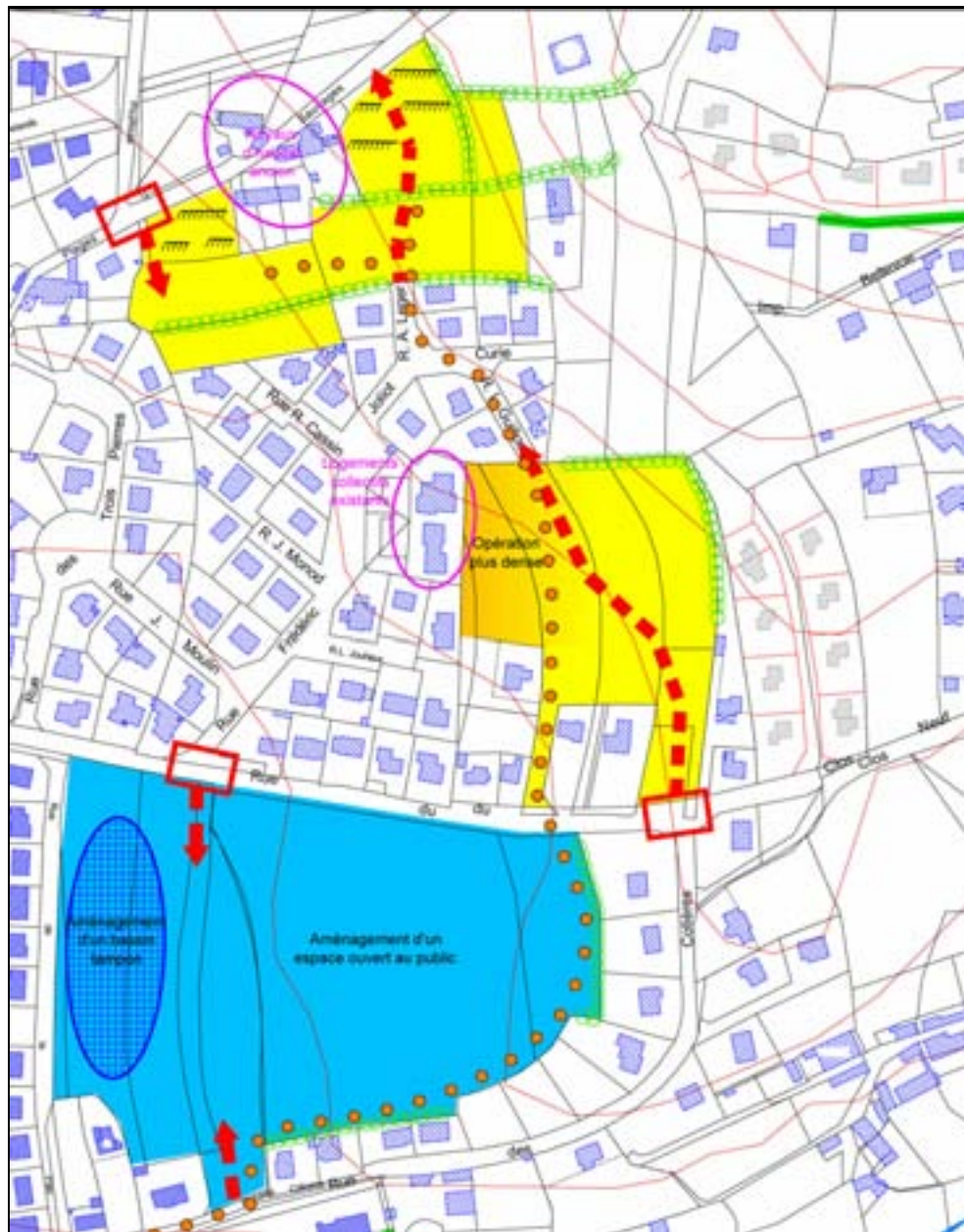


- **Zone 3** : Ces terrains laniérés à usage agricole sont en grande partie encadrés par des zones bâties. Une coulée verte occupe la partie est de la zone. Le tissu environnant est très majoritairement pavillonnaire, avec deux petits immeubles à l'ouest.



- **Zone 4** : Cette vaste parcelle agricole de 3.5 ha est totalement nue comme le montre la photo aérienne. Les seules haies présentes bordent les habitations situées au sud. Les possibilités de desserte sont nombreuses au nord et à l'ouest, des fenêtres d'accès ont été préservées au sud.

- Orientations d'aménagement :



- **Zones 1 et 2** : Quelques principes d'aménagement assureront une bonne insertion de l'opération dans le site.

- **desserte par deux piquages au nord**, dont un en vis à vis de la rue de la Pouillouse. L'opération devra se connecter au sud sur la rue A. Léger.
- **connection piétonne vers le sud**, via la rue A Léger.
- **traitement spécifique de la façade nord**, tournée vers la rue des Plages Sauvages. L'objectif est de s'inspirer du bâti ancien encadré par la zone d'urbanisation future. Le bâti futur devra donc respecter un sens des faîtes globalement est-ouest, il devra être assez proche de la voie pour prolonger l'implantation dominante actuelle, sa morphologie devra s'apparenter à celle des constructions anciennes (volume simple, de préférence rectangulaire).
- **préservation de la trame bocagère est-ouest**, qui crée des filtres végétaux masquant la zone dans le grand paysage.

- **Zone 3** : L'enjeu principal est de réaliser une opération d'habitat qui soit connectée au tissu urbain environnant et qui soit perméable en terme de circulation. Il est donc nécessaire de relier les rues L. Guillou et Clos Neuf par des liaisons routières et piétonnes. L'accès principal à la zone se fera dans le prolongement de la rue des Cotières.

L'opération devra proposer une poche d'habitat plus dense à l'ouest, à proximité des logements collectifs existants. Le règlement de la zone UB limite la hauteur de ces constructions à 11 mètres au faîte.

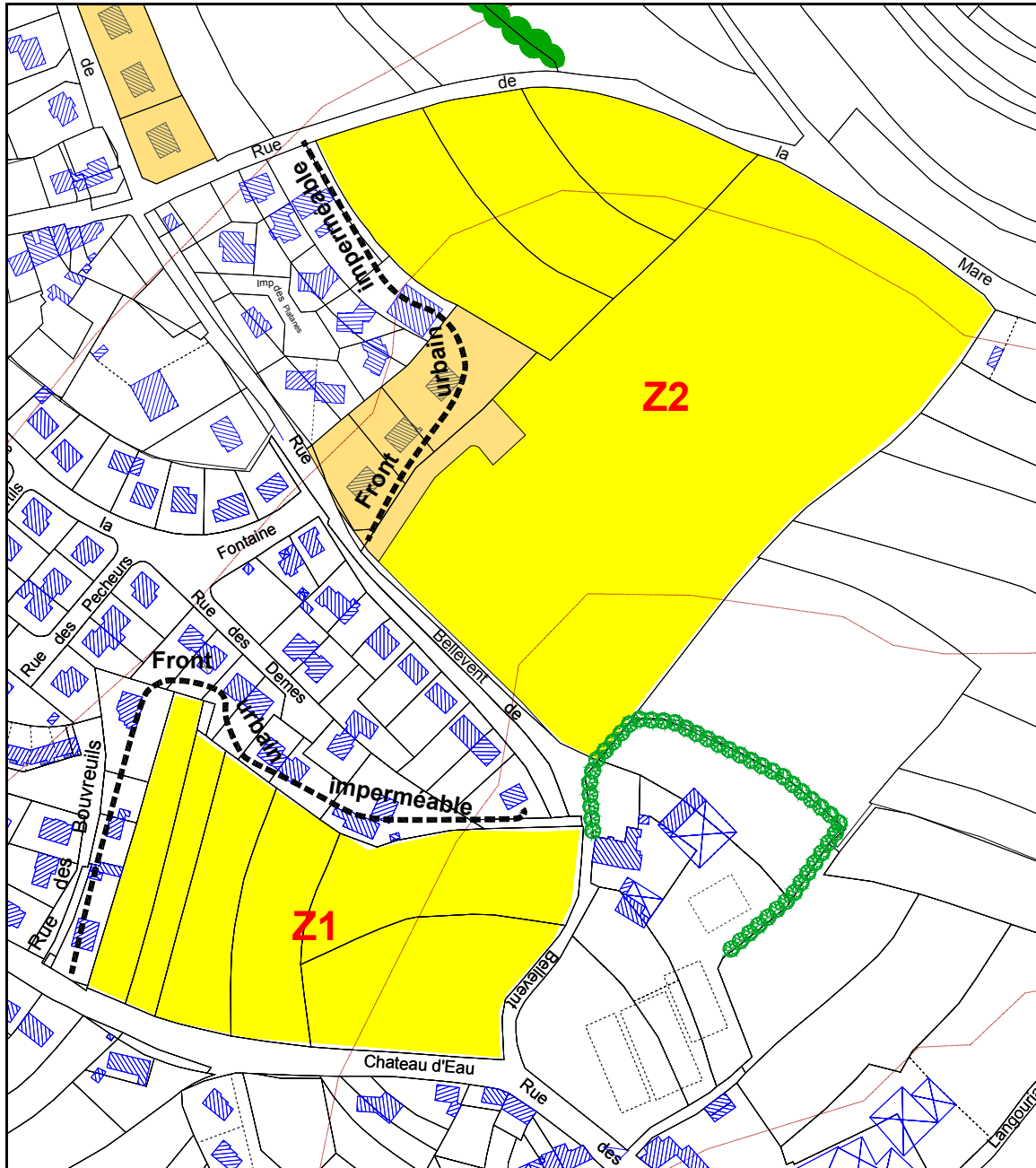
- **Zone 4** : les élus souhaitent conserver cet espace de respiration au coeur de la ville. Cette zone n'est donc pas destinée à recevoir des opérations d'habitat, elle doit être occupée par un espace public. Il n'existe pas de projet précis à ce jour, les élus pensent à l'aménagement d'un espace vert public, pouvant accueillir à plus long terme des équipements collectifs. L'accès routier principal se fera depuis la rue du Clos Neuf au nord, un second piquage au sud menant directement au centre-ville. L'espace devra être traversé par une liaison piétonne nord-sud.

Légende :

	Secteur d'habitat peu dense (majorité de logements individuels) (limites indicatives)		Principe de desserte routière (tracé indicatif)
	Secteur d'habitat dense (majorité de logements individuels groupés ou petits collectifs) (limites indicatives)		Carrefour à aménager
	Secteur d'équipements		Liaison piétonne à aménager ou à conforter
	Ouvrage de régulation des eaux pluviales		Haie existante à préserver
			Organisation bâtie s'inspirant des hameaux traditionnels

3. Site 3 : secteurs de développement en entrée de ville :

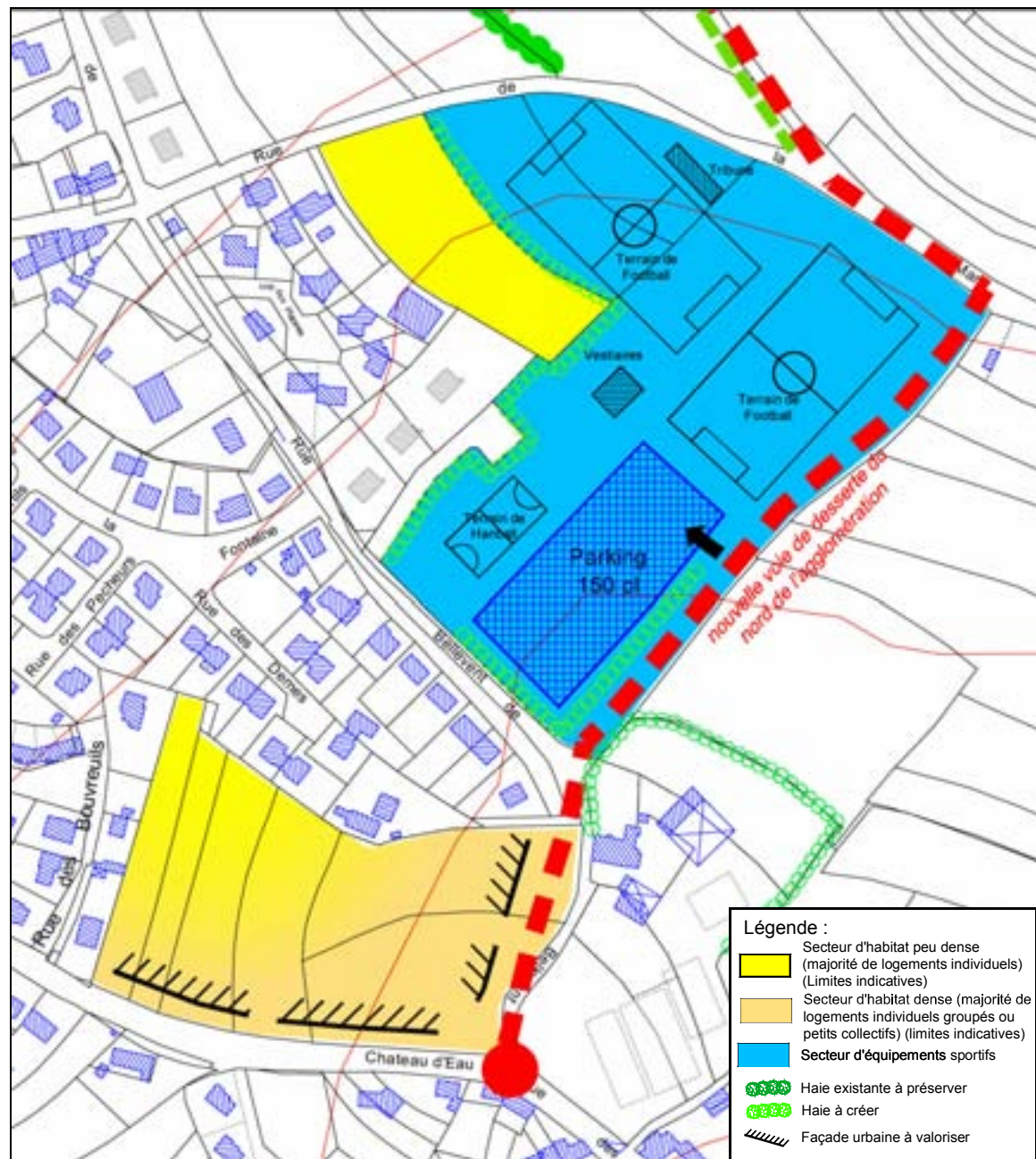
- Diagnostic :



Ces terrains situés à la limite ville-campagne sont exploités pour une production céréalière, le bocage initial a donc totalement disparu, ne permettant plus de distinguer les limites cadastrales. Les deux sites sont donc ouverts sur la campagne et très visibles depuis la RD 786. Les façades des zones bâties ne présentent pas d'intérêt architectural particulier, elles sont de plus totalement hermétiques (pas de passage).



Orientations d'aménagement :



- **Zone 1** : Ce terrain est stratégique puisqu'il se trouve en entrée de ville, directement visible par les automobilistes entrant depuis le rond point des Jeanettes. Cette première image architecturale de la ville doit donc être particulièrement soignée.

En terme de desserte routière, un projet de rond-point connectant la RD 786 à la rue de Bellevent permettra de desservir en toute sécurité le quartier d'habitat de la Mare es Loup. La Rue de Bellevent sera donc rectifiée sur sa portion longeant la zone 1.

Afin de marquer l'entrée de ville, le PLU impose de formaliser un front urbain le long des axes routiers principaux que sont la RD 786 et la rue de Bellevent rectifiée. Ce front urbain ne peut être composé de maisons individuelles, il est donc nécessaire de structurer ces voies par du bâti dense (logements semi-collectifs ou collectifs).

- **Zone 2** : Les élus ont réfléchi à la création d'un nouveau pôle sportif permettant notamment le transfert de l'actuel terrain de football. Sur les quatre sites analysés, celui-ci a été retenu pour des raisons de **bonne accessibilité routière** (depuis l'ensemble du bourg, tout comme depuis les communes voisines) **mais aussi piétonne et cycliste** (implantation en fond de vallée, utilisation du GR depuis les Hopitaux et de la liaison piétonne bordant la nouvelle voie), et pour son **potentiel d'évolution**. La surface totale de 36 000 m² est suffisante pour construire un deuxième terrain, elle permet de mutualiser des espaces de parking avec d'autres équipements, et de développer d'autres activités sportives (handball, basket, skateboard, espace de jeux). Les terrains dessinés sur le plan sont purement illustratifs, ils visent à estimer le potentiel d'accueil.

Les orientations d'aménagements sont succinctes puisque le programme d'équipements n'est pas défini. Il sera toutefois nécessaire de prévoir des aménagements paysagers en accompagnement des espaces de stationnement, et en interface avec les habitations au nord-ouest.

En terme de desserte routière du nord du bourg, la rue de Bellevent offre un gabarit suffisant mais présente le défaut de déboucher sur le hameau du Val qui est très dense et exigü. Le projet de PLU propose donc de réaliser une nouvelle voie à l'est du bourg, qui irriguera les futurs quartiers et qui vient se greffer sur la RD 786 au niveau du futur giratoire. Cette voie passe en limite extérieure du complexe sportif, un faisceau d'une douzaine de mètres doit donc être préservé sur ce tronçon.

4. Site 4 : secteurs de développement au sud des Hopitaux :

- Diagnostic :



Cet espace libre de 3.5 ha se trouve en entrée sud des Hôpitaux, il est divisé en deux secteurs de part et d'autre du GR (2.5 ha au nord et 1 ha au sud). Ses spécificités sont les suivantes :

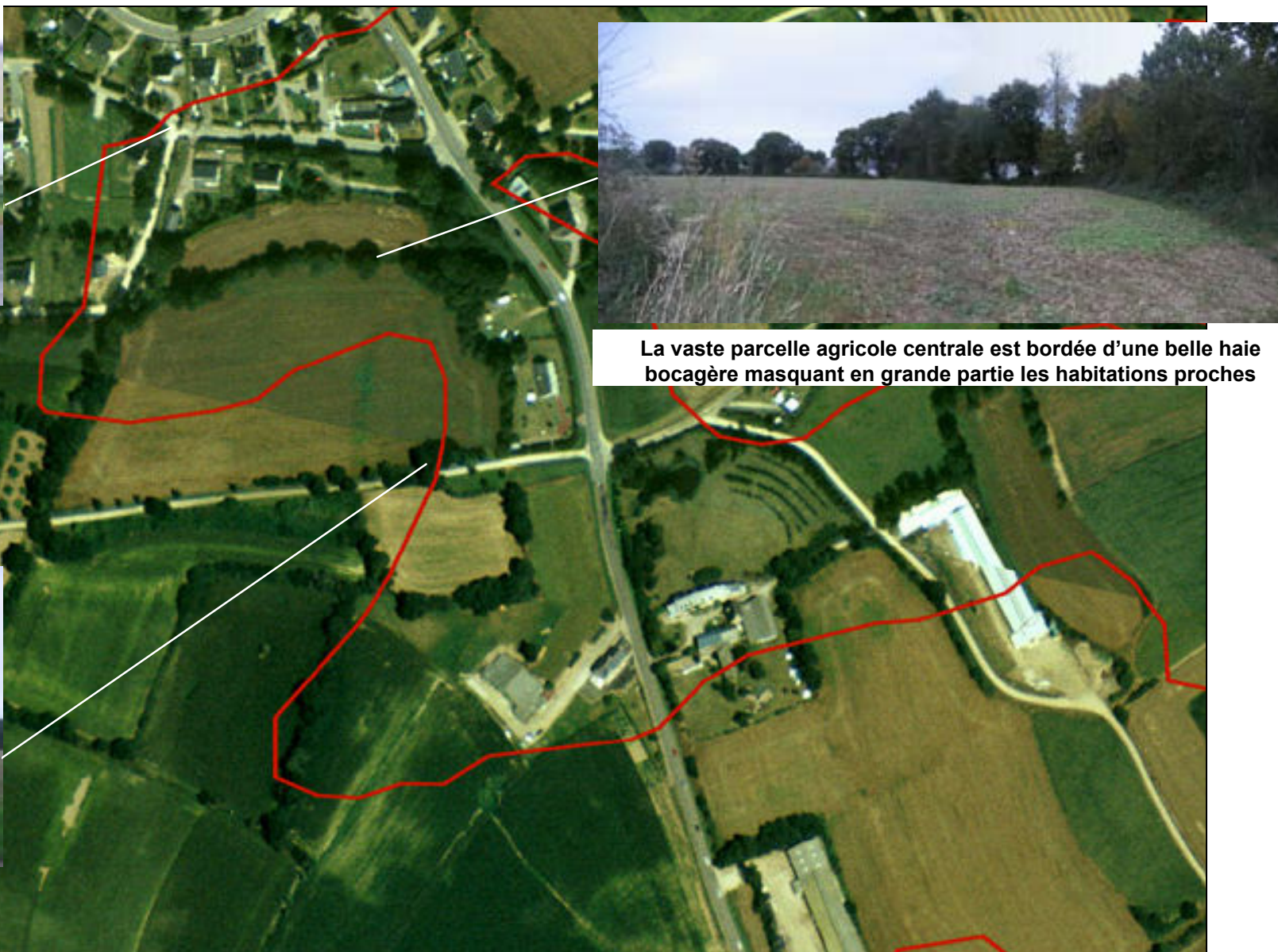
- **passage du GR au coeur de la zone**, reliant Erquy à Sable-d'Or les Pins.

- **trame bocagère très bien conservée** en périphérie de la zone, isolant visuellement la zone des espaces périphériques, notamment des zones bâties. L'intérieur de la zone est par contre totalement ouvert, les délimitations parcellaires ne sont donc pas une contrainte pour son aménagement. Quelques arbres bordent le GR, avec une densité particulière à son amorce, formant une voute boisée très marquante dans le paysage (cf page suivante).

- **la desserte routière** actuelle de la zone est difficile. Les deux voies qui traversent les zones bâties au nord (impasse de la Clairville et impasse de la Ville Tréhen) sont exiguës et ne peuvent pas être élargies. Le seul accès routier à la zone est donc la rue de Clairville.

Diagnostic :

Impasse de la ville Tréhen : voie étroite bordée d'arbres de haut Jet, pas de potentiel d'élargissement

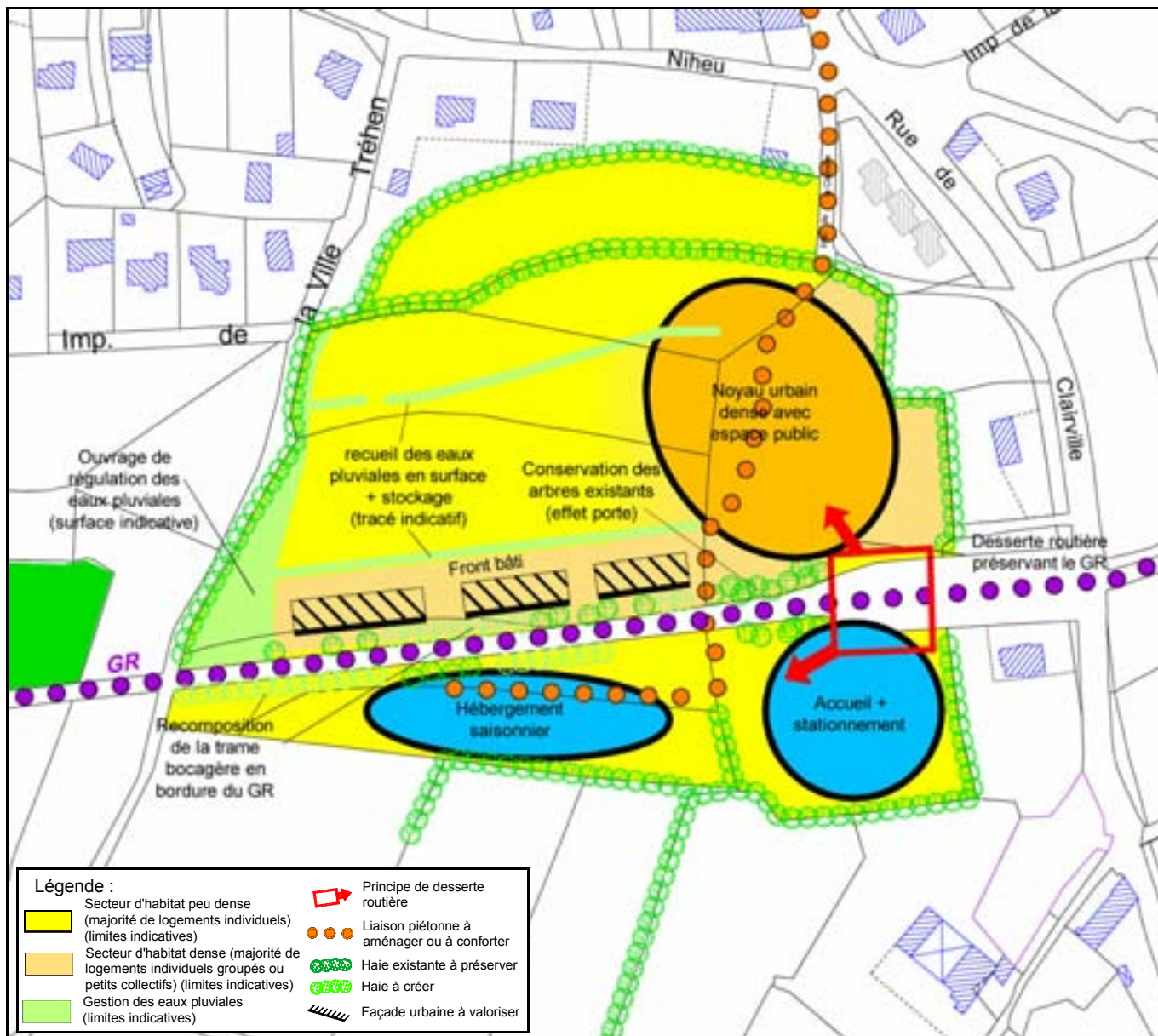


La vaste parcelle agricole centrale est bordée d'une haie bocagère masquant en grande partie les habitations proches



Haies formant une voute boisée à l'amorce du GR

Orientations d'aménagement:



* **Secteur au nord du GR** : Cet espace est destiné à accueillir une opération d'habitat diversifiée. Les orientations d'aménagement sont :

- desserte routière : un seul accès est possible depuis la rue de Clairville. Cet accès doit se réaliser au plus proche de cette route pour préserver au maximum le GR, et notamment la voute boisée qui signale son départ.

- desserte piétonne : la liaison piétonne vers le bourg est assurée par le GR. Une deuxième liaison devra être aménagée vers les Hopitaux, en empruntant l'impasse de Clairville.

- programmation urbaine : l'opération devra combiner une diversité de logement. Un front bâti accompagnera le GR, sous forme de logements denses (semi-collectifs ou collectifs). Un noyau urbain dense marquera l'entrée de la zone. Il pourra être composés de logements individuels groupés organisés autour d'un espace public central.

- traitement paysager : la trame bocagère périphérique sera préservée. La façade donnant sur le GR sera plantée afin de reconstituer la haie bocagère partiellement disparue.

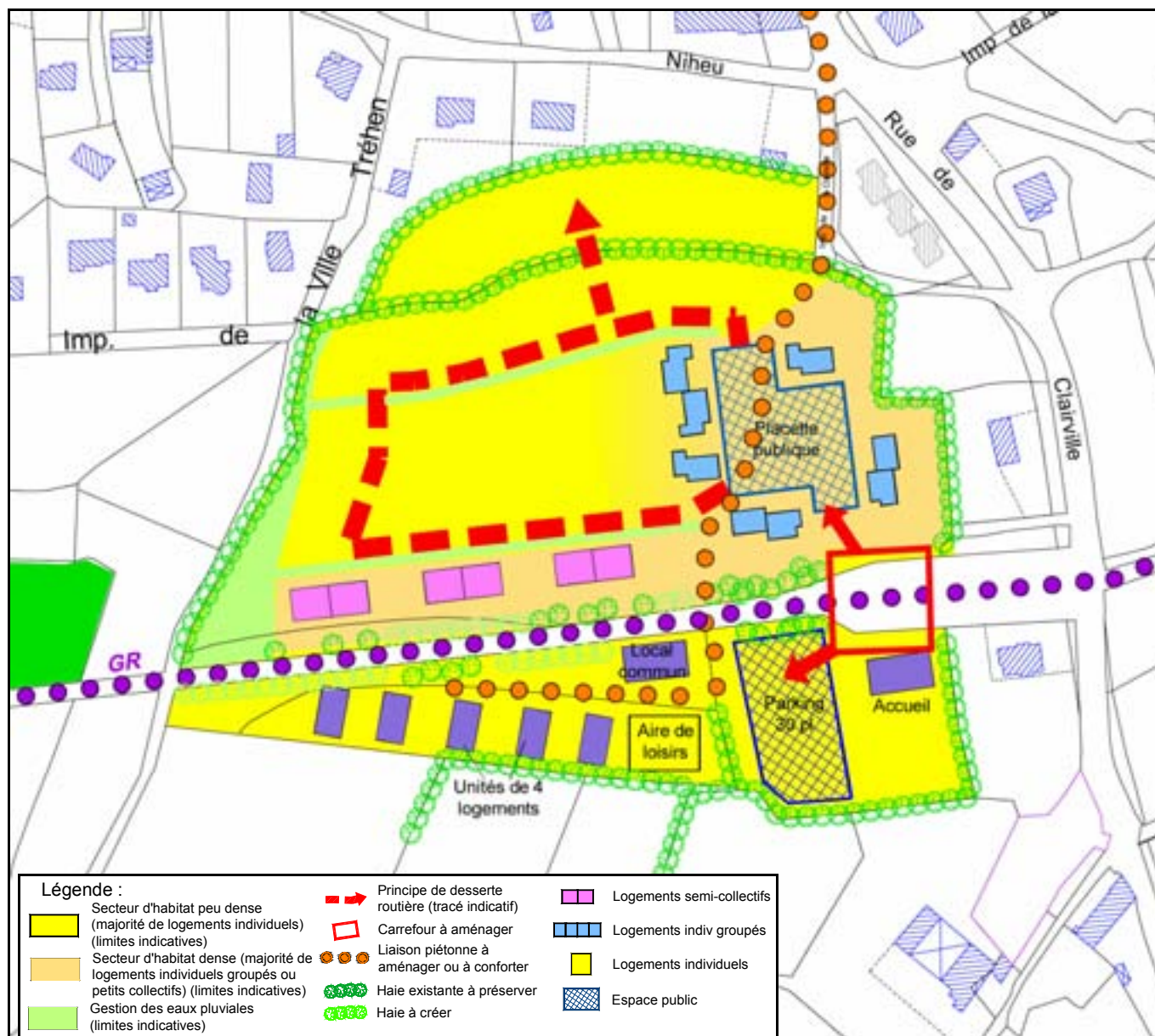
- gestion des eaux pluviales : une gestion aérienne des eaux pluviales devra être privilégiée, menant à un espace de rétention en limite ouest de l'opération.

* **Secteur au sud du GR** : ce site est destiné à accueillir une offre d'hébergements pour les saisonniers travaillant sur Erquy. La programmation n'est pas encore élaborée, mais plusieurs principes peuvent déjà être définis :

- la desserte routière devra se connecter au plus proche de la rue de Clairville, pour préserver au maximum le GR. La liaison piétonne menant au village des Hôpitaux devra être prolongée.

- les fonctions d'accueil et de stationnement pourront être séparées des espaces d'hébergement, en s'appuyant sur la trame bocagère divisant actuellement l'espace.

- Illustration des orientations d'aménagement :



Ce schéma d'illustration ne possède aucune valeur réglementaire opposable, il permet de calculer un potentiel de logements à partir d'une opération d'habitat respectant les orientations d'aménagement définies précédemment.

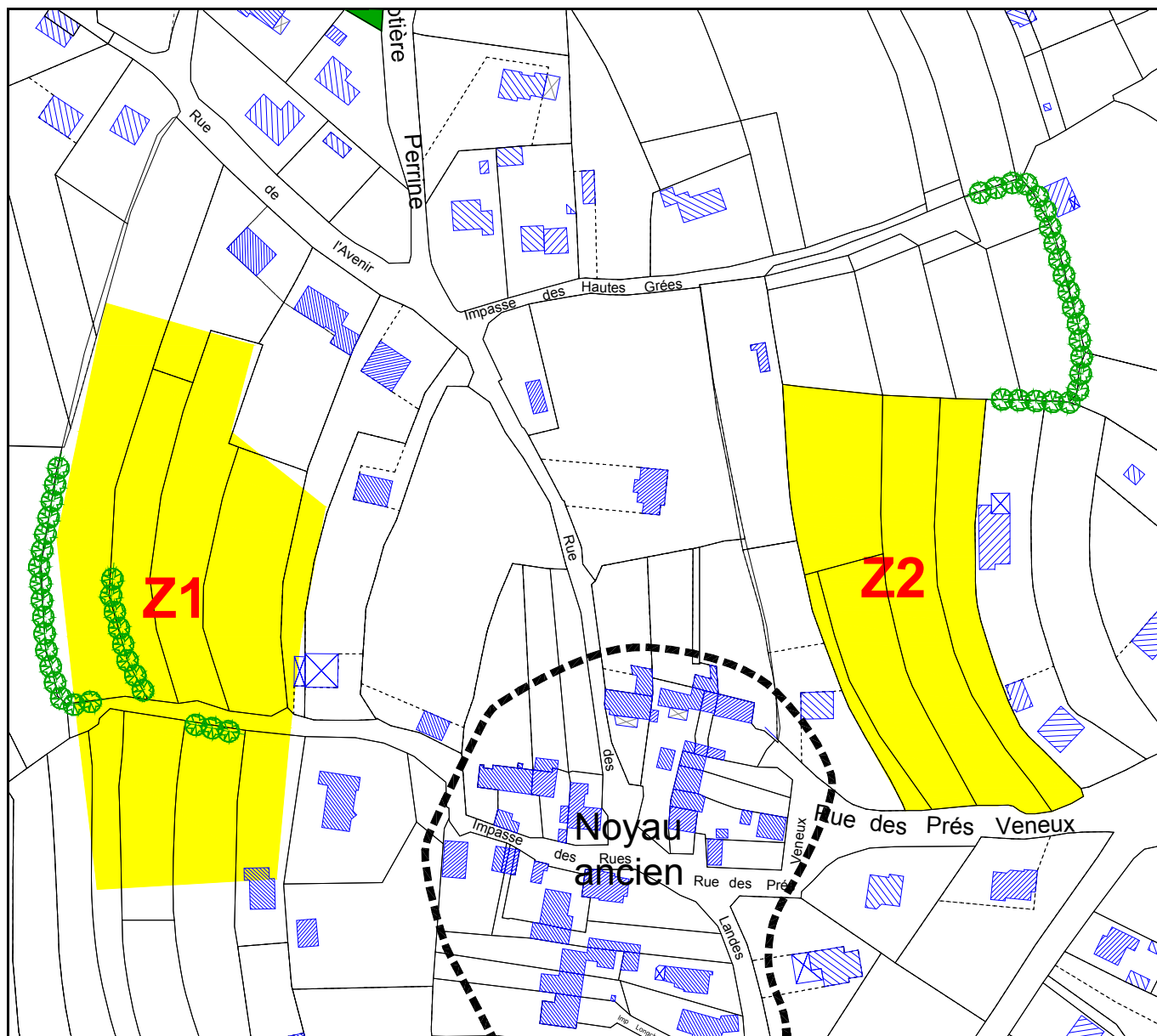
Pour le secteur d'habitat, le potentiel est ici d'environ 35 logements, ainsi répartis :

- 6 logements semi-collectifs en bordure du GR.
- 8 maisons groupées autour d'une placette publique.
- une vingtaine de maisons individuelles en lots libres.

Le site d'hébergement saisonnier à lui aussi fait l'objet d'une simulation. En plus de locaux communs et d'un bâtiment d'accueil, le projet illustre un potentiel de réalisation de 5 unités d'habitat de 4 logements chacune.

5. Site 5 : secteurs de développement au nord-est des Hopitaux :

- Diagnostic :



Ces deux zones d'un hectare chacune se trouvent en limite nord du village des Hopitaux. Elles sont très proches de la structure historique du hameau (dénommée noyau ancien sur la carte), et sont englobées dans un tissu pavillonnaire plus lâche qui s'est développé ces dernières décennies.

La particularité des deux sites réside dans leur trame parcellaire laniérée orientée nord-sud, parfois visible sur le site par la structure bocagère. De plus, elles sont desservies par des voies en impasse qui leur confèrent un caractère confidentiel.

- Orientations d'aménagement :



Quelques principes d'aménagement assureront une bonne insertion des futures opérations dans le site.

- **conserver des piquages routiers pour desservir le coeur de chaque zone.**
- **traitement spécifique** des 3 espaces situés à l'entrée des zones. L'objectif est de s'inspirer du bâti ancien tout proche. Le bâti futur devra donc respecter un sens des faîtages globalement est-ouest, il devra être assez proche de la voie pour prolonger l'implantation dominante actuelle, sa morphologie devra s'apparenter à celle des constructions anciennes (volume simple, de préférence rectangulaire).
- **préservation de la trame bocagère nord-sud.**

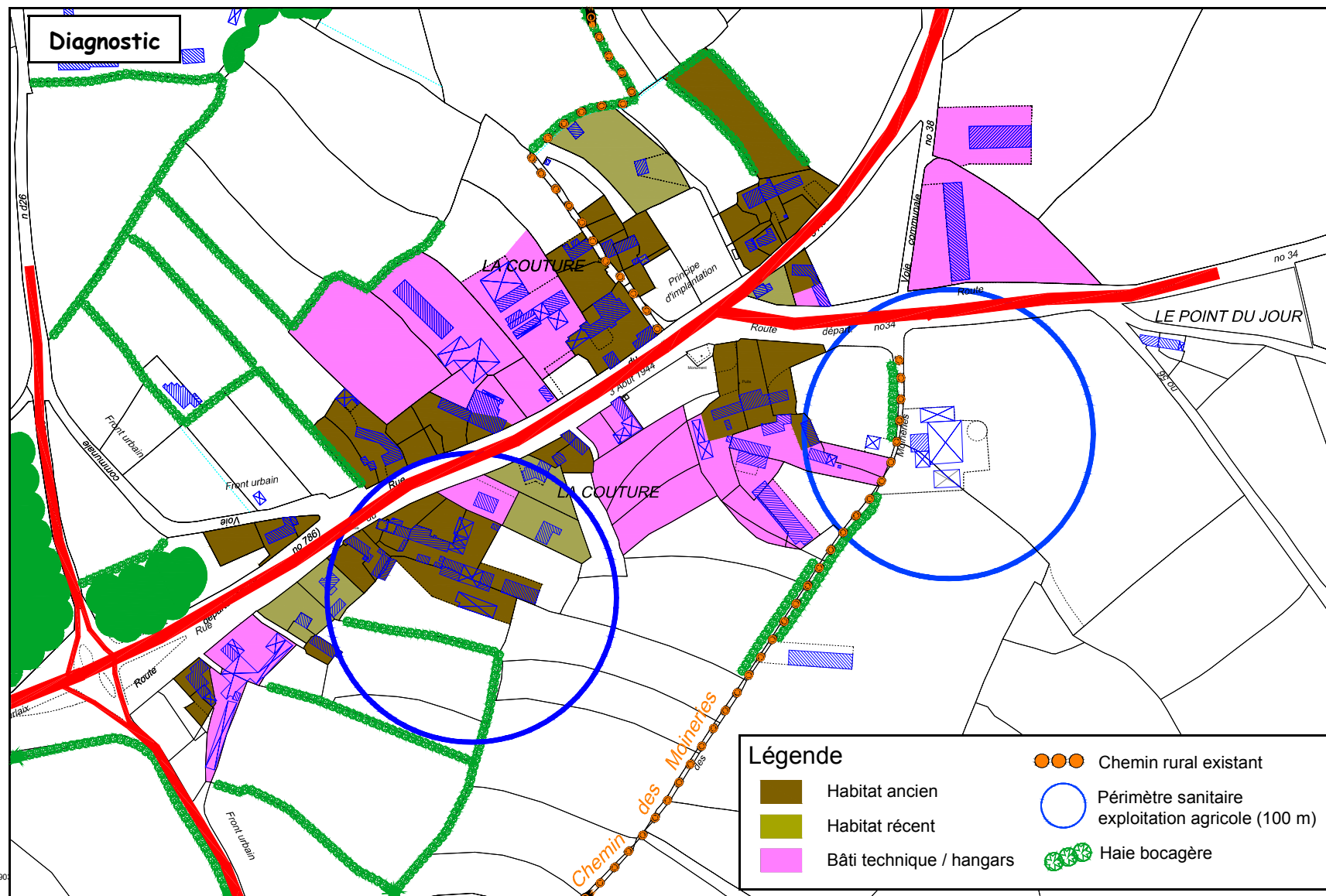
Légende :

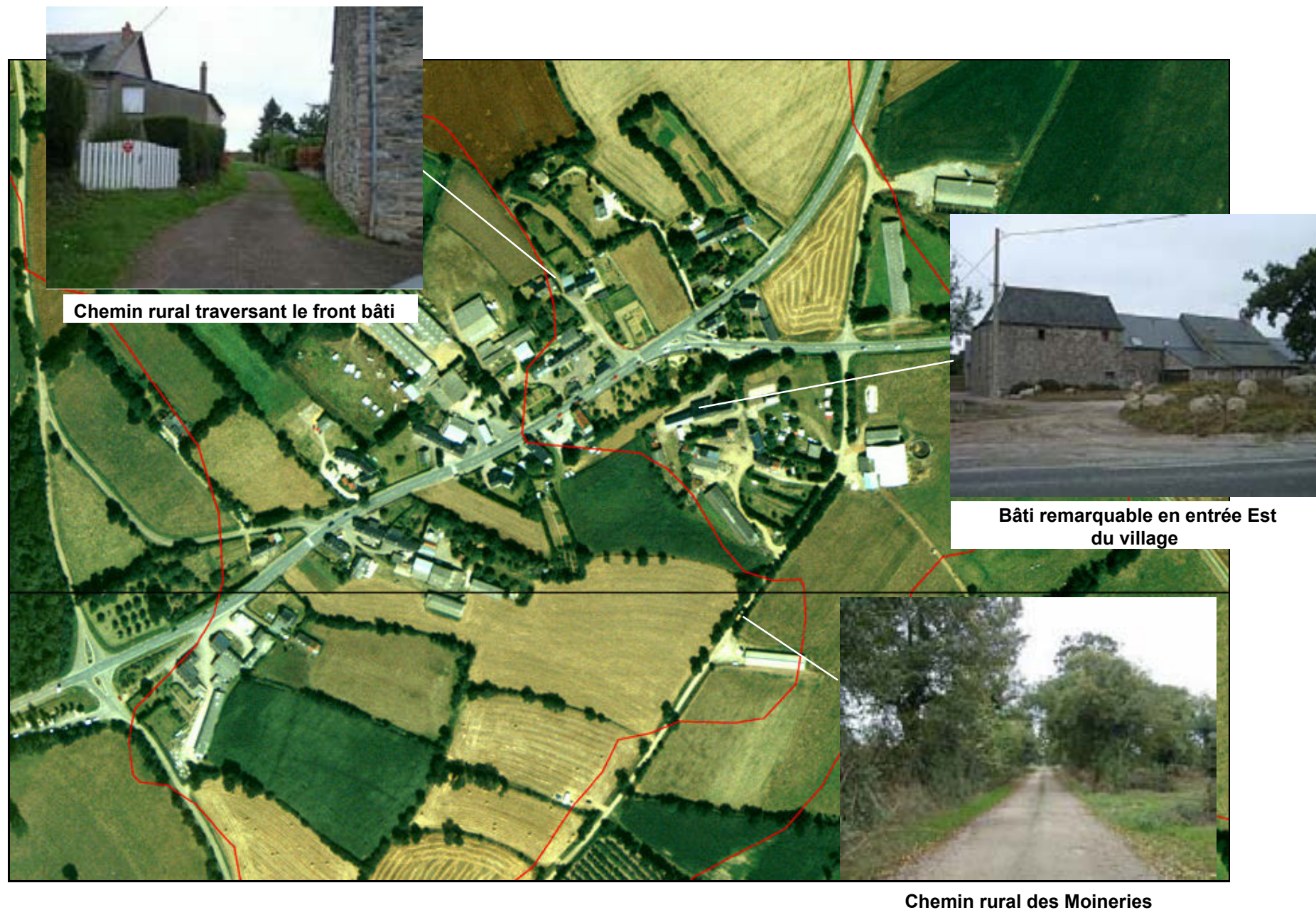
-  Secteur d'habitat peu dense (majorité de logements individuels) (limites indicatives)
-  Principe de desserte routière (tracé indicatif)
-  Haie existante à préserver
-  Organisation bâti s'inspirant des hameaux traditionnels

6. Site 6 : village de la Couture :

Ce village a été retenu pour accueillir un développement urbain assez important sous forme d'habitat. Cette volonté doit permettre de répondre à une demande insatisfaite sur le reste de la commune pour des raisons de prix du foncier.

La carte ci-dessous détaille l'occupation actuelle : une structure dense où se mêlent habitations anciennes et bâtiment techniques, souvent agricoles. A noter le bocage très dense au nord-ouest du village.





Orientations d'aménagement :

- valoriser les entrées de ville :

- à l'est : aménagements paysagers en accompagnement du rond-point pour conserver des vues sur le bâti ancien
- à l'ouest : conserver les aménagements existants (aire routière d'accueil et d'information d'Erquy), renforcer la notion d'entrée verte (prolongement des boisements du château).

- Traiter les façades urbaines :

Lorsque des opérations d'habitat dense sont programmées en bordure des principaux axes de circulations, des principes spécifiques d'implantation sont définis :

- retrait minimum par rapport à la voie : ceci permet de préserver des vues sur des éléments urbains forts (exemple du bâti ancien à l'entrée est).
- implantation obligatoire : ceci impose de respecter une implantation dominante existante.
- front urbain : ceci impose de composer une façade urbaine tourner vers la voie. Son éloignement par rapport à la voie n'est pas défini à priori.

- préserver au maximum le bocage existant pour intégrer les futures constructions.

- assurer des greffes urbaines à partir du bâti ancien existant :

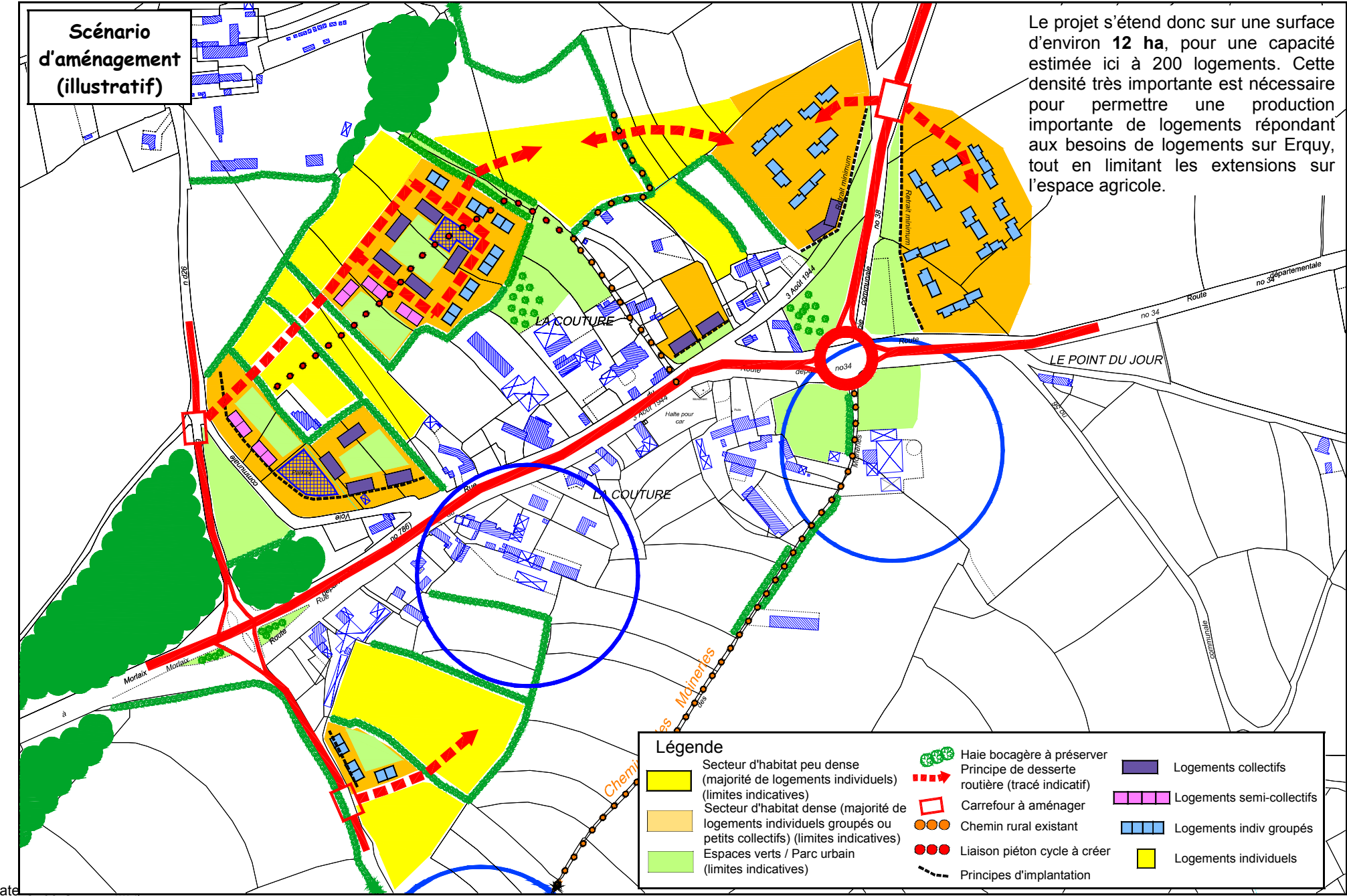
- combler les dents creuses sur la voie par du bâti semi-collectif ou collectif respectant les principes d'implantations du bâti ancien voisin.
- aménager des liaisons douces entre le village actuel et les futures habitations le chemin rural qui part vers le nord depuis le coeur du village devra se prolonger dans le nouveau quartier .

- desservir les futurs habitations depuis des carrefours routiers sécurisés : deux carrefours seront aménagés à l'est et à l'ouest pour desservir l'ensemble de l'extension nord du village.

- **créer de petits noyaux bâtis plus denses rappelant la morphologie des hameaux.** Ces opérations sont organisées autour d'un espace central avec une trame bâtie proche des voies. La morphologie des constructions pourra se rapprocher du modèle de la longère. Ces deux esquisses illustrent ce concept d'habitat individuel groupé. Les règles urbaines et architecturales à respecter pour obtenir ce modèle d'habitat sont explicitées dans les pages suivantes.







Les opérations d'habitat sous forme de hameaux nouveaux s'inspireront des orientations d'urbanisme suivantes :

L'accès, les circulations internes

✓ Les dessertes des habitations s'organiseront autour de l'espace commun.

☞ Intégration paysagère et plantations

✓ La parcelle concernée par l'opération sera ceinturée d'une haie boisée structurante, en cohérence avec la trame bocagère avoisinante.

✓ L'espace commun sera formalisé par l'implantation du bâti ou par des clôtures végétales et sera agrémenté par la plantation d'arbres tiges.

☞ Morphologie des parcelles et implantation du bâti

✓ Les parcelles seront majoritairement de taille réduite, autour de 400-600 m². Certaines parcelles pourront déroger à ce principe, mais en nombre limité dans l'opération ;

✓ Le hameau sera composé par des logements implantés en mitoyenneté sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales, reprenant ainsi le modèle de la longère et sera également implanté soit à l'alignement de l'espace commun ou bien en retrait maximum d'1,50m. Ce retrait sera alors traité en espace à paysager.

☞ Typologie des constructions à usage d'habitation

✓ Les volumes principaux des habitations respecteront le gabarit général des habitations traditionnelles de la commune (*antérieures au XX^{ème} siècle*). Elles seront de préférence rectangulaire, s'inspirant de la volumétrie suivante : 10 à 16 m de long et de 6 à 8 m de largeur.

✓ Des annexes pourront être admises, implantées en limite séparative et n'excédant pas les proportions de 10 m x 5 m ;

✓ La hauteur des constructions devra respecter une hauteur de 4,50 m à l'égout de toiture et 9 m au faîtage en cas de logement individuel groupé ; Concernant les logements collectifs ou semi-collectifs, les règles de hauteurs sont celles du règlement

✓ L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la surface de la parcelle ;

☞ Aspect extérieur des constructions :

✓ Toitures : Elles seront composées majoritairement d'ardoises.

✓ Le rythme des percements dans les façades respectera celui des habitations traditionnelles de la commune. Les baies seront plus hautes que larges.



La zone 2AU ne fait pas l'objet d'orientations d'aménagement dans le PLU en vigueur. Un nouveau chapitre spécifique à cette zone sera donc ajouté dans cette pièce du PLU.

1. Programmation urbaine :

La localisation du site à proximité du cœur de ville mais aussi du littoral (covisibilité depuis la partie sud du site) amène à appliquer une approche spatiale en matière de programmation urbaine (équipements collectifs / habitat) et de densité urbaine. Cette programmation urbaine doit tenir compte de l'environnement urbain et paysager, c'est pourquoi les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) distinguent :

- le secteur est du site est destiné à l'accueil des équipements d'intérêt collectif programmés dans l'opération (EHPAD et RSS). La hauteur et l'emprise au sol de ces constructions est nécessairement plus importante que celles des constructions environnantes, leur intégration dans le paysage sera donc assurée par un travail d'adaptation à la topographie (possibilité de créer des accès à des niveaux différents).
- le secteur ouest du site est à dominante d'habitat de morphologie similaire aux quartiers environnants, constitué principalement de typologies individuelles (lots denses; lots libres), permettant de s'inscrire dans le tissu pavillonnaire et les espaces proches du littoral. Les hauteurs des futures constructions seront plus limitées pour tenir compte de l'environnement bâti pré-existant, et pour garantir une homogénéité morphologique dans le nouveau quartier.

L'ensemble du projet devra compter **20% de logement locatifs minimum**.

Au final, la programmation globale devra atteindre **une densité minimale de 22 logements/ha sur les espaces destinés à l'implantation de logements**.

2. Paysage et constructibilité :

Pour la partie Est du site, l'implantation des équipements d'intérêt collectif devra s'accompagner d'un traitement paysager prévoyant notamment la création de haies plantées à l'interface avec les secteurs d'habitat existants ou futurs au nord et au sud.

Pour la partie ouest, un espace vert sera aménagé en entrée d'opération pour permettre la réalisation du bassin tampon prévu dans le schéma de gestion des eaux pluviales.

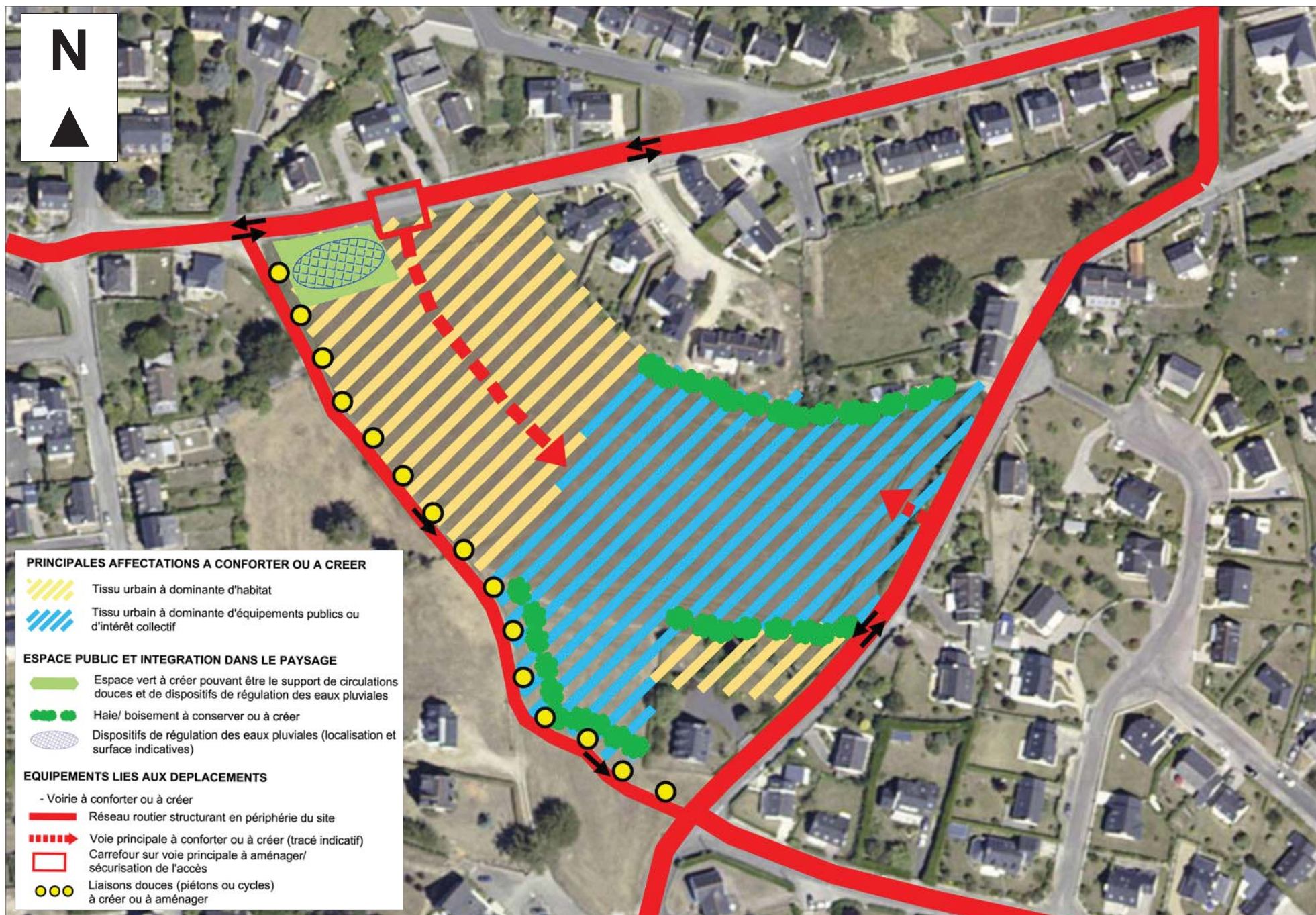
Des interfaces végétales seront aménagées le long des voies en limite du site. Ces aménagements paysagers accompagneront également la liaison douce accompagnant la nouvelle voie en rive sud de l'opération.

3. Accès :

- **Desserte automobile** : la desserte du projet sera organisée en distinguant les équipements collectifs et les secteurs d'habitat :

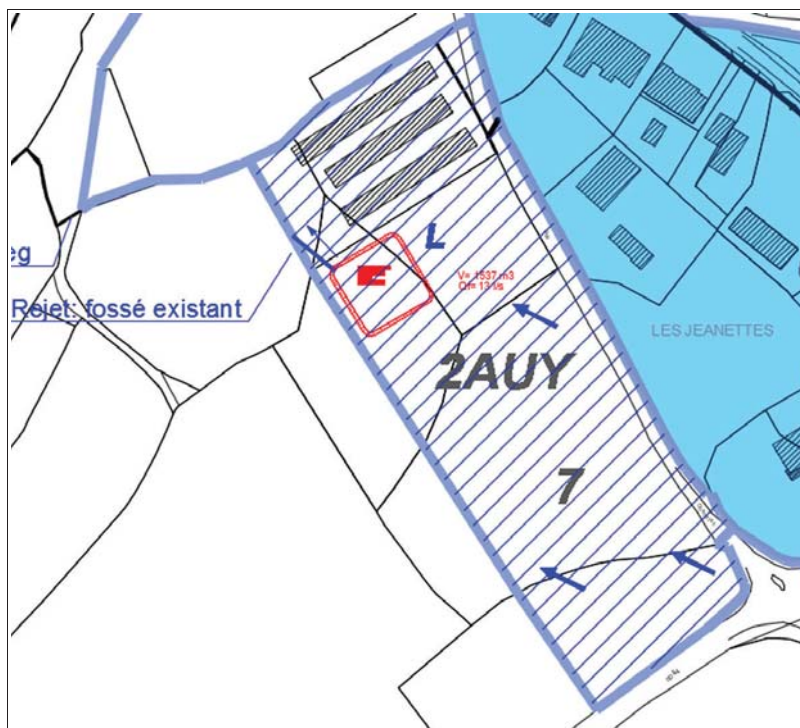
- pour les équipements publics à l'est, un accès sera aménagé le long de la rue des Plages Sauvages. Cet accès pourra distinguer l'accueil des visiteurs et la desserte technique de l'équipement.
- pour la zone d'habitat à l'ouest : un seul accès sera autorisé sur la rue des Près Biards. Son aménagement devra présenter des caractéristiques garantissant un accès sécurisé à l'opération (bonne visibilité notamment).

- **Desserte douce et accès aux polarités urbaines** : le projet s'appuiera sur la future liaison douce créée le long de la nouvelle au sud, pour permettre des accès piétons en direction du littoral. Les logements prévus le long de cette liaison pourront ainsi prévoir des connexions piétonnes directes. L'accessibilité au centre-ville est garantie par des trottoirs existants le long de voies situées hors de l'opération (rue des Plages Sauvages notamment).



Ces OAP visent notamment à **préciser la nature des activités économiques** pouvant s'implanter sur certains terrains stratégiques de la zone d'activités, suite aux conclusions de l'étude stratégique réalisée par le cabinet « cible et stratégie » en juin 2016. Elles indiquent aussi des **principes d'aménagement** sur les espaces d'urbanisation future, notamment en terme de desserte automobile, en cohérence avec l'étude de sécurité menée par le Conseil Départemental.

Les OAP intègrent aussi les prescriptions du schéma directeur de Gestion des eaux Pluviales, qui prévoit la réalisation d'un ouvrage de régulation en limite nord-ouest de la zone avant rejet dans un fossé existant. Le volume à stocker s'élève à 1537 m³, soit une superficie estimée à 2000 m².



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont donc les suivantes, associant une partie littéraire et une transcription graphique.

1. Programmation urbaine : vocation économique des secteurs de projet :

Le code de l'urbanisme prévoit 8 destinations de construction dans l'article R 123-9 : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière et fonction d'entrepôt.

Le règlement actuel du PLU s'appuie sur ces catégories et autorise en zone UY l'implantation d'activités d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, de services et d'entrepôts. Le règlement doit donc être actualisé pour distinguer le secteur d'activités commerciales (périmètre de la ZACOM) et le reste de la zone, dédié aux activités artisanales (cf chapitre 5).

A l'intérieur du secteur de la ZACOM, il s'agit pour les OAP de préciser que certains secteurs de la ZA sont préférentiellement destinés à accueillir telle ou telle activité commerciale. Un phasage de réalisation est donc défini pour reconverter le site doté d'un bâtiment inoccupé au Nord de la zone et la parcelle non aménagée B832 avant de construire de nouvelles surfaces, suivant un principe de renouvellement urbain du commerce.

Sur une majeure partie de la ZA désignée comme ZACOM, les OAP autorisent l'implantation d'activités économiques commerciales au sens large, conformément aux nouvelles dispositions réglementaires du PLU appliquant les prescriptions du SCOT.

3 espaces sont toutefois identifiés pour être urbanisés dans une première phase, à court ou moyen terme, selon une programmation particulière (référence aux codes NAF (Nomenclature d'Activités Françaises) de l'INSEE):

- secteur A : pour les terrains de la zone 2AUy situés au contact de la RD 786, les futures activités seront limitées aux activités commerciales en lien avec le thème des loisirs (code NAF 93.29, 93.12 et 93.13). Des usages connexes tels que la restauration (code NAF 56.10) ou l'hébergement touristique (code NAF 55.10) sont autorisés.

- secteur B : pour les parcelles situées en entrée nord de la ZA le long de la RD 34 (parcelles B1491, 1492, 1493 et 1777), les futures activités devront s'inscrire dans un processus de renouvellement urbain de cet espace permettant la reconfiguration du carrefour entre la RD 34 et la rue des Chênaies. Ces entreprises devront être en lien avec :

- les activités d'équipements de la maison (code NAF 47.5 « Commerce de détail d'autres équipements du foyer en magasin spécialisé ») et notamment d'activités de bricolage léger (code NAF 47.52 « Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en magasin spécialisé »)
- les activités de jardinage (code NAF 47.76 « Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé »).

- secteur C : pour la parcelle B832, l'ensemble des activités commerciales compatibles avec le SCOT et le règlement de la zone peuvent s'implanter, à l'exception des typologies de commerces autorisées dans les deux autres secteurs présentés précédemment.

La nature des activités liées aux différents codes NAF (Nomenclature d'Activités Françaises) est détaillée dans les annexes de la présente note.

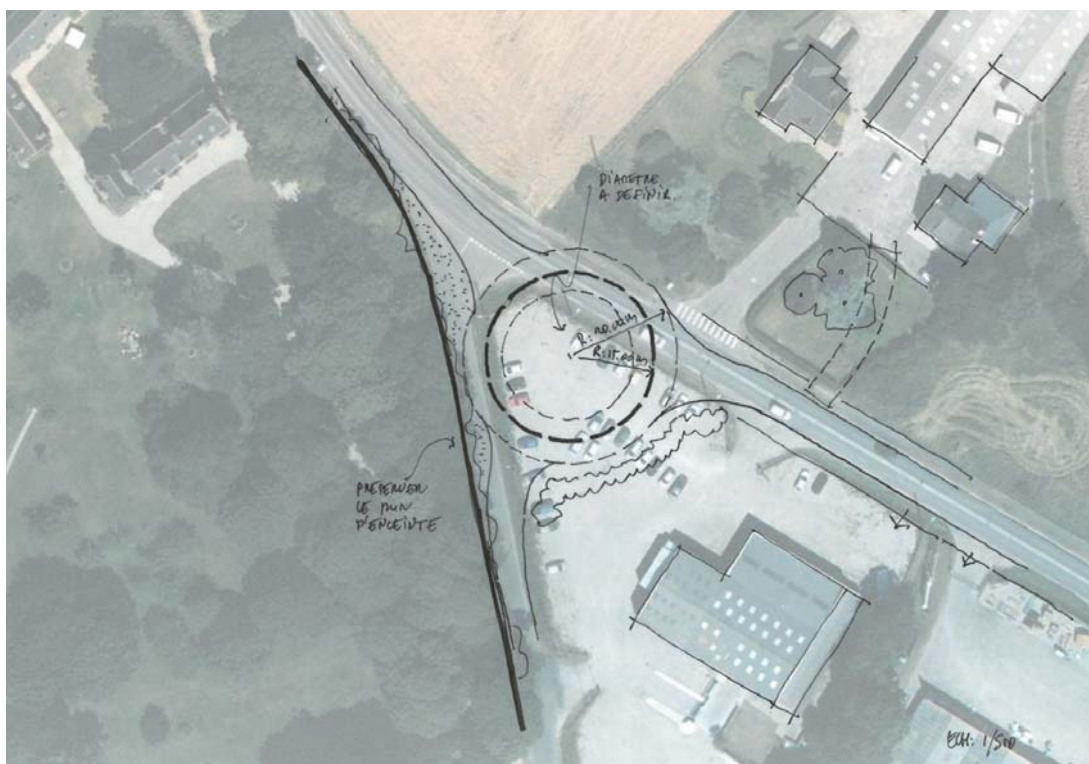
Le reste de la zone 2AUy (phase 2) ne pourra être aménagée et urbanisée qu'après l'aménagement des trois secteurs présentés précédemment (phase 1). Les activités autorisées seront celles prévues au règlement du PLU, à savoir les activités commerciales d'une surface de vente supérieure à 250 m².

2. Accessibilité : modalités de desserte de la zone d'activités des Jeannettes :

Le plan de circulation actuel est conservé avec plusieurs aménagements permettant de sécuriser la desserte des futurs projets mais aussi l'accès aux entreprises actuelles.

- **un nouveau carrefour sera aménagé** à l'intersection de la RD 34 et de la rue des Chênaies. Ce carrefour peut prendre la forme d'un giratoire dont les caractéristiques restent à déterminer. Dans sa notice de sécurité, le Département estime à 18 ou 20 m le rayon de ce giratoire. Ce giratoire devra être réalisé en cherchant à préserver le mur d'enceinte de la propriété du manoir. Certains accès aux parcelles concernées par ce projet seront donc à réorganiser.

Le plan illustratif ci-dessous illustre deux hypothèses : un rayon de 20 mètres et un rayon de 15 mètres. Dans les deux cas, l'accès à l'entreprise située au nord-est doit être déplacé.



- **l'extension de la ZA sera ensuite accessible depuis la rue des Chênaies.** Un point d'entrée et de sortie sera conservé sur la RD 786, avec la nécessité de réaliser un ouvrage infranchissable pour empêcher les tourne-à-gauche. La suppression de l'actuel tourne-à-gauche nécessitera une réflexion particulière lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Il faudra en effet tenir compte des habitations existantes proches du giratoire, afin de ne pas trop allonger leur temps d'accès en venant de l'est.

L'entrée par le sud reste donc possible depuis la RD 786 en faisant demi-tour au niveau du giratoire pour les véhicules provenant de Pléneuf. Les véhicules quittant la zone en direction de Fréhel devront donc rejoindre le nouveau giratoire puis emprunter la RD 34

- **la desserte interne** de la zone pourra être redéfinie en fonction de la nature des entreprises et donc de leurs besoins fonciers. Les OAP indiquent toutefois comme objectif de préserver et de renforcer la trame boisée le long de la rue des Chênaies, la desserte de la parcelle au sud-est de cette voie pourra donc se réaliser via une nouvelle voie en bouclage, se connectant par des carrefours positionnés au droit des accès actuels aux entreprises existantes. La profondeur de 115 m de la zone 2Auy permet de réaliser une voirie interne bordée par des parcelles d'une cinquantaine de mètres de profondeur (dimension similaire aux parcelles de la zone sud).

- les aménagements du carrefour le long de la RD 34 et de la rue des Chênaies permettront de créer **une voie réservée à l'usage exclusif des circulations douces** en jonction avec la liaison dédiée aux piétons provenant du bourg et desservant la nouvelle zone d'activités. Cette voie pourra éventuellement se prolonger vers la partie Est de la zone des Jeannettes (super U) en franchissant la RD 34 au niveau du Supermarché. Cette traversée se réalisera grâce à un aménagement routier sécurisé de type îlot central permettant une traversée en deux temps de la départementale.

3. Paysage et constructibilité : traitement paysager des espaces de projet :

L'urbanisation de la zone d'extension sud devra prévoir la réalisation d'un **écran végétal sur sa rive sud** afin de masquer les futurs bâtiments dans le grand paysage. Cet espace vert en rive sud du projet devra accueillir des ouvrages de régulation des eaux pluviales. Un stockage des eaux pluviales sous la forme de plusieurs ouvrages successifs est conseillé pour mieux intégrer ces ouvrages dans l'espace paysager.

Le long de la RD 786, les façades des futures bâtiments devront présenter une architecture de qualité permettant la mise en valeur de l'entrée de zone d'activité. L'implantation de ces constructions devra respecter un retrait minimum de 15 m par rapport aux abords de la RD 786. Ce retrait fera l'objet d'un traitement paysager, il ne pourra accueillir d'espaces de stationnement ni de stockage. L'objectif étant de composer une façade commerciale valorisante, les parkings seront implantés en arrière des futurs bâtiments et accessibles depuis la rue des Chênaies.

La rue des Chênaies doit conserver son aspect actuel en préservant les arbres existants mais aussi en recréant une trame boisée sur sa rive sud.

Pour la vaste parcelle libre (section B n°832) située au nord de la rue des Chênaies, les modalités d'aménagement de cet espace restent dépendantes de la nature des futures activités. Il est toutefois demandé de densifier la trame boisée actuellement discontinue sur la partie nord de la parcelle, afin de créer un écran paysager entre la partie nord de la zone à dominante artisanale et la partie sud à vocation commerciale. La façade sud de la parcelle le long de la rue des Chênaies ne nécessite pas de plantations complémentaires mais plutôt une valorisation architecturale par les futures constructions.

