



MAIRIE D'ETEL  
Morbihan

*VILLE D'ETEL*

DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
2-PADD**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 06/07/2019 – Approbation  
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 23/10/2019 – Modification  
simplifiée n°1

Le Maire

## PREAMBULE

Les dispositions obligatoires du P.A.D.D. selon le Code de l'Urbanisme – article L 151-5 :

«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 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

### UNE DÉMOGRAPHIE HISTORIQUEMENT LIÉE À L'ACTIVITÉ DE LA PÊCHE :

- Un petit territoire de moins de 2 km<sup>2</sup> situé à la confluence de la Ria D'Étel et de la rivière du Sac'h, appartenant au territoire intercommunal d'Auray Quiberon Terre Atlantique, globalement attractif ;
- Unecroissance démographique entraînée par le développement de la pêche jusque dans les années 1960, avant de connaître un déclin.
- Depuis 2007, le poids démographique de la commune semble s'être stabilisé.

### UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE POUR LES PLUS DE 75 ANS ET POUR LES FAMILLES MONOPARENTALES, AINSI QUE POUR LA RESIDENCE SECONDAIRE :

- Une attractivité résidentielle pour les plus de 75 ans et pour les familles monoparentales : le solde naturel négatif est compensé par un solde migratoire positif ;
- Un vieillissement de la population et un fort desserrement des ménages : en 1968 la commune accueillait 3430 habitants pour 1066 logements. En 2012, la commune accueille 2040 habitants permanents et 1903 logements ;
- Les logements considérés comme vacants par l'INSEE ne représentent que 5,2% en 2012, ce qui correspond à une vacance frictionnelle normale ;
- Un fort développement de la résidence secondaire à partir des années 1990 : 40% du parc de logement en 2012 (INSEE, RP 2012) ;
- Des prix du foncier et de l'immobilier plus élevés que dans les communes limitrophes.

### UNE PETITE VILLE BIEN ÉQUIPÉE :

- Des équipements de rayonnement supra-communal : équipements à forte valeur identitaire comme le CROSSA, le lycée maritime, le lycée des métiers de la mer, ainsi que des équipements administratifs et scolaires et un EHPAD, que le Conseil Départemental souhaite rénover et agrandir ;
- Les équipements socio-culturels sont répartis entre le centre-ville, le Pradic et le front de mer avec le musée des Thoniers ;
- 2 sites d'équipements sportifs : le cercle nautique à côté du plan d'eau du Pradic et le complexe sportif vers le Sac'h ;
- Des commerces du centre-ville toujours présents : linéaire commercial de la rue de la Libération et de la rue Général Leclerc toujours perceptible (même si moins dense que dans les années 1960) et une supérette dans le secteur du Pradic , facilement accessible, proche du linéaire du Centre mais mal reliée à celui-ci.

## UN PÔLE D'EMPLOI LOCAL :

- En 2012 il y a 131,9 emplois pour 100 actifs sur la commune ;
- 111 emplois ont été créés entre 2007 et 2012 ;
- Les emplois administratifs ont pris le relais des emplois liés à la pêche : 2 secteurs génèrent 85,5% des postes salariés: l'administration publique, enseignement, santé, action sociale (59,4%), et commerces, transports, services divers (25,8%) ;
- 2 secteurs sont quasiment absents : l'industrie et la construction ;
- Le secteur primaire se renforce à nouveau: installation d'un maraîcher en 2010; les activités ostréicoles et de mareyage restent présentes ;
- La majorité des entreprises est installée dans le tissu urbain. La Z.A. du Sac'h peut encore accueillir des entreprises ;
- Le tourisme a connu un développement relativement récent.

## UN TERRITOIRE QUI S'EST FORTEMENT ARTIFICIALISE :

- 2 phénomènes conjugués du desserrement des ménages et des résidences secondaires pavillonnaires ont entraîné un étalement urbain d'autant plus conséquent que la commune a une petite superficie.
- La tension sur le foncier est d'autant plus marquée que celui-ci est rare.
- Dès 1999, les espaces artificialisés représentaient 68% de la commune. En 2013, 73,8% du territoire est artificialisé, en partie par comblement des dents creuses, en partie par extension de l'urbanisation.
- Entre 2004 et 2013, la surface urbanisée a progressé de 11 ha.
- L'imperméabilisation non maîtrisée qui résulte de la croissance urbaine de la commune pose des difficultés en matière de gestion des eaux pluviales, avec des réseaux à saturation, sans maîtrise des débits de rejet.
- La trame verte et bleue est constituée des rivières et des parties agro-naturelles qui bordent le Sac'h et la commune au Nord, sur les limites de la commune ;
- La commune est soumise à l'aléa submersion marine, entraînant l'inconstructibilité de certains secteurs, notamment vers le Pradic.

## UNE DYNAMIQUE D'ETALEMENT URBAIN CONJUGUEE A UNE DYNAMIQUE DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

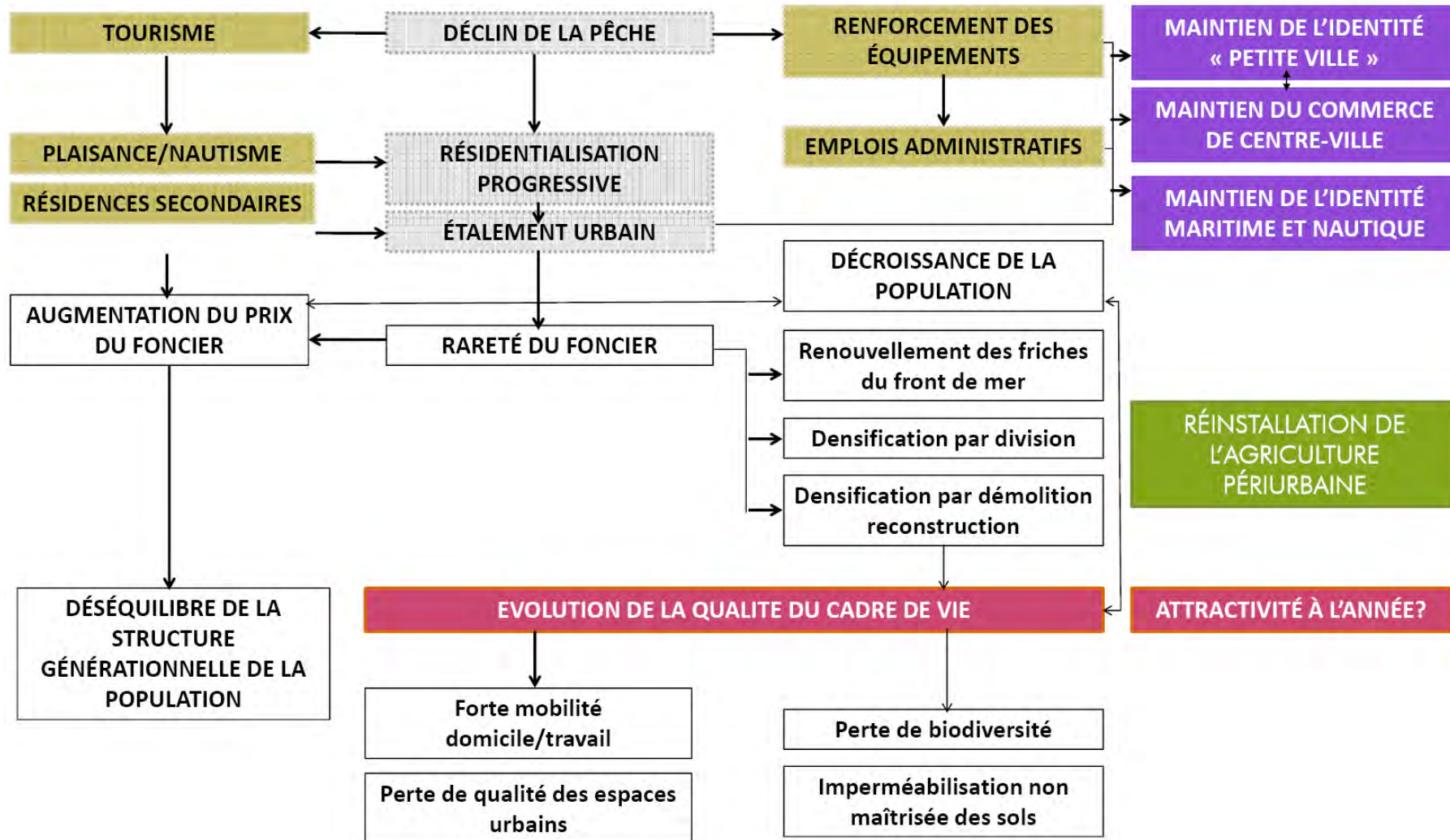
- Le parc de logement est majoritairement ancien : 23,5% des logements ont été construits avant 1946 / 56,5% des logements ont été construits entre 1946 et 1990 (règlementation thermique peu contraignante) / 20 % des logements ont été construits entre 1991 et 2009 (règlementation thermique contraignante) ;
- Les modes d'urbanisation de la commune ont laissé un patrimoine bâti riche, aux architectures et aux densités diversifiées ;

- Après une période de fort étalement urbain, le tissu urbain se densifie par renouvellement urbain et par division foncière : entre 2006 et 2014, le renouvellement urbain et la densification représentent 91 en logements collectifs et 77 maisons individuelles sur les 217 logements construits pendant la période.
- Les possibilités d'extension urbaines sont restreintes ;
- Les anciennes conserveries ont été remplacées par des logements collectifs, proposant beaucoup de logements de petite surface, idéaux pour la résidence secondaire. Ce renouvellement arrive aujourd'hui à son terme ;
- Les bâtiments des anciens ateliers municipaux sont la seule friche importante restante ;
- Les tissus urbains comportent peu d'espaces verts et le réseau de cheminements doux est peu développé ;
- Le foncier non-bâti résiduel à l'intérieur des tissus urbains est principalement constitué de fonds de jardin qui forment des ensembles relativement enclavés. Une partie est soumise à l'aléa submersion marine.

#### UNE IDENTITE MARITIME ET NAUTIQUE TOUJOURS PRESENTE :

- Etel n'a pas de tradition balnéaire à l'image d'autres communes du secteur ;
- Les équipements de rayonnement supra-communal renforcent l'identité maritime d'Etel ;
- Le port de pêche s'est reconverti en port de plaisance, avec une partie patrimoniale (abri à canot de sauvetage, glacière...).
- La commune a engagé des actions pour mettre en valeur et redynamiser le port patrimonial, qui devrait redevenir un espace emblématique et vivant de la commune, renforçant également l'attractivité touristique.
- La Compagnie des Ports poursuit la diversification des offres en direction des plaisanciers.
- Le cercle nautique renforce l'intérêt du plan d'eau du Pradic et du camping municipal. La commune souhaite compléter son offre d'hébergement par un gîte permettant entre autre l'accueil de classes de mer.

## SCHEMA DE DYNAMIQUE TERRITORIALE



## ENJEUX DU PLU

La poursuite des tendances actuelles a des impacts prévisibles pour la commune:

- Un déséquilibre de la structure générationnelle de la population, avec une poursuite du vieillissement ;
- Une augmentation de la rareté du foncier tant pour la densification (fin du renouvellement urbain du front de mer ; fond de jardins enclavés) que pour l'extension ;
- Une urbanisation qui se fait au détriment de la qualité environnementale et paysagère ;
- Une faible occupation des logements avec un desserrement des ménages accru, présageant une reprise de la décroissance démographique malgré la création de nouveaux logements ;
- Le renforcement d'une économie résidentielle s'appuyant sur la résidence secondaire, renforçant la saisonnalité au détriment d'une vie à l'année ;
- Une augmentation des mobilités domicile/travail, les actifs travaillant sur la commune se reportant sur les communes moins chères pour l'habitat.

La question centrale qui se dégage des dynamiques en cours est celle de l'attractivité, avec un choix entre 2 modèles de développement :

- un modèle de développement qui s'appuie sur le tourisme porté par la résidence secondaire, et l'économie résidentielle ;
- Un modèle de développement qui s'appuie sur le renforcement de la vie à l'année.

## SCENARIO D'EVOLUTION ET OBJECTIFS RETENUS

Le choix de la commune s'est porté vers un modèle de développement s'appuyant sur le renforcement de la vie à l'année.

Plutôt qu'un scénario de compensation des dynamiques en cours, la commune souhaite se placer dans un scénario de revitalisation urbaine visant à infléchir la situation de manière structurelle et non pas sur le court terme. Pour pouvoir mettre en place et porter la réalisation de ce scénario, la commune va mener une politique de long terme visant à renforcer l'attractivité à l'année et à retrouver une dynamique de marché plus équilibrée entre résidences secondaires et résidences principales.

### LES OBJECTIFS RETENUS POUR L'ELABORATION DU PLU SONT LES SUIVANTS :

- Favoriser la mixité sociale et générationnelle;
- Proposer des logements pour tous, en cohérence avec les objectifs du territoire d'Auray-Quiberon-Terre-Atlantique;
- Favoriser une densification et un renouvellement urbain qui permettent de répondre aux nouvelles attentes d'urbanité: déplacements doux, articulation ville-nature, présence de la nature en ville...;
- Favoriser le renforcement et la reprise des activités primaires (pêche/aquaculture/agriculture);
- Renforcer les activités nautiques et maritimes autour du port de plaisance;
- Préserver les continuités écologiques et la qualité biologique des milieux
- Poursuivre la remise à niveau et la diversification des équipements publics;
- Diversifier l'offre touristique;
- Mettre en valeur et réinvestir le patrimoine architectural, maritime et naturel.

### OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS RETENUS POUR LA PERIODE ALLANT DE 2017 A 2026:

Le SCoT donne des objectifs de production de logements par période pour le secteur Belz-Etel. Le PLH 2016-2021 ventile les objectifs par commune :

Période 2016-2021: 50 logements/an, soit environ 34% de la production prévue par le SCoT sur la période par le secteur Belz-Etel. Sur les 300 logements attendus sur la période, 48 seront des logements sociaux et 48 seront des logements en accession aidée ;

Période 2021 à 2026 : la commune souhaite rester dans les proportions de ventilation entre Belz et Etel du PLH. Elle prévoit de produire 25 à 26 logements/an soit 125 à 130 logements sur la période, en consacrant 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations de 10 logements et plus.

**Les objectifs de logements retenus s'échelonnent entre 425 et 430 logements sur la durée du PLU.** Une partie de cette production sera consacrée au logement aidé de manière à remplir a minima les objectifs du PLH.

#### **L'IMPACT DEMOGRAPHIQUE PREVISIBLE EST LE SUIVANT :**

L'enjeu démographique est essentiellement qualitatif, afin de retrouver une dynamique de population à l'année. L'impact démographique de la production de logement dépendra de la composition des nouveaux ménages et de la répartition entre résidences principales et résidences secondaires. Selon le niveau de peuplement des logements, le desserrement se poursuit ou un resserrement apparaît. En 2011, le parc de logement principal accueille en moyenne 1,86 personnes/logements.

Hypothèse de poursuite du desserrement au même rythme que la période 2007-2012 (0,53% par an) :

**2027** : 2598 habitants pour 1,72 personnes par logements, soit une population des ménages de 2468 personnes dans l'hypothèse où la proportion de résidences secondaires se stabilise à 40% du parc de logement total, ce qui représente 558 habitants supplémentaires par rapport à 2012.

Hypothèse d'un resserrement des ménages de 0,4%/an en moyenne

**2027** : 2736 habitants pour 2 personnes par logements soit une population des ménages de 2600 personnes dans l'hypothèse où la proportion de résidences secondaires se stabilise à 40% du parc de logement total, ce qui représente 696 habitants supplémentaires par rapport à 2012.

**La commune prévoit d'accueillir entre 558 et 696 nouveaux habitants à l'horizon 2027.**

#### **LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE SONT LES SUIVANTS :**

Conformément au SCoT, les extensions d'urbanisation à vocation d'habitat présenteront une densité de 27 logements/ha minimum. L'objectif est de tendre vers 50% de logements en densification et/ou en renouvellement urbain, et 50% en extension, soit 7,96 ha maximum en extension. Toutefois, le foncier résiduel à l'intérieur du tissu urbain étant complexe à mobiliser dans le temps du PLU, la commune se réserve la possibilité de moduler la capacité d'accueil des extensions, en surface comme en densité, tout en restant compatible avec le SCoT.

## LES ORIENTATIONS D'URBANISME

Les grands axes du PADD de la commune d'Étel sont :

Axe 1 : affirmer la vocation nautique et maritime d'Étel

Axe 2 : conforter la vie à l'année

Axe 3 : préserver la qualité du cadre de vie

## AXE 1 :AFFIRMER LA VOCATION MARITIME ET NAUTIQUE D'ÉTEL

*L'histoire d'Étel a toujours été liée à la mer à travers son port lorsqu'il était dédié à la pêche et encore aujourd'hui avec le port de plaisance, le cercle nautique, le plan d'eau du Pradic et au travers de ses paysages. La façade maritime d'Étel est composée d'espaces urbanisés et d'espaces naturels. Ils sont à la fois porteurs d'identité et témoins de son passé. Aujourd'hui, Étel souhaite poursuivre la réappropriation de sa façade maritime comme élément d'attractivité touristique, mais aussi comme lieux d'activités et de pratiques au quotidien.*

### Valoriser la façade maritime urbaine et naturelle

- En protégeant et en valorisant les paysages remarquables en bordure de la Ria et du Sac'h
- En développant les cheminements doux en bordure de la Ria et du Sac'h
- En ouvrant et en mettant en valeur les espaces paysagers ou de loisirs existants le long du Sac'h: parc de la Garenne, parc de l'EHPAD, secteur des tennis...
- En valorisant les différentes séquences urbaines du front de mer
- En développant les liaisons entre les façades maritimes et les autres secteurs de la commune

### Développer le rôle de pôle d'attraction du port en mettant en place le projet de restructuration

- En valorisant le port de plaisance ;
- En permettant la diversification des activités du site portuaire ;
- En requalifiant les espaces publics et en redéfinissant la place de la voiture et des piétons ;
- En recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces disponibles ;
- En s'inscrivant dans une démarche patrimoniale : réhabilitation du bâti, réseau « Port d'intérêt patrimonial ».

### Favoriser le développement le tourisme de manière adaptée

- En renforçant la visibilité du musée des thoniers
- En poursuivant l'accueil au camping municipal, notamment pour les camping-cars
- En permettant l'installation de structures hôtelières dans le tissu urbain existant
- En prévoyant un hébergement en complément du centre nautique, notamment pour les classes de mer.

## AXE 2 : CONFORTER LA VIE A L'ANNEE

*La commune d'Etel a connu un fort développement urbain ces dernières décennies malgré une décroissance démographique. Ce développement est en partie dû aux résidences secondaires. Etel est aussi un pôle d'emplois qui accueille des équipements supra-communaux et qui a conservé ses commerces de proximité. Etel souhaite conforter la vie à l'année et retrouver une attractivité pour toutes les générations et tous les types de ménages, notamment auprès des actifs et les familles.*

### Répondre aux attentes d'urbanité actuelles

- En trouvant un équilibre entre la densification des formes urbaines et la présence de la nature en ville;
- En anticipant le développement du numérique dans les aménagements et en l'intégrant à la vie socioculturelle ;
- En aménageant les espaces publics: mobilier urbain, équipements sportifs de plein-air...
- En diversifiant l'offre de logements pour prendre en compte la diversité des besoins, notamment par rapport aux familles, aux actifs du territoire et à l'allongement de la durée de vie;
- En privilégiant le développement des résidences principales aux résidences secondaires;
- En développant une offre de logements abordables ;
- En maintenant un patrimoine vivant;
- En développant les aménagements destinés aux personnes à mobilité réduite.

### Conforter les activités existantes et favoriser la diversification des activités dans le tissu urbain

- En protégeant les locaux commerciaux constituant le linéaire commercial ;
- En confortant la vocation de la zone artisanale ;
- En permettant l'évolution et la diversification des activités portuaires ;
- En protégeant et en confortant l'agriculture, l'aquaculture et la pêche;
- En permettant l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat, notamment de professions libérales.

### Conforter la présence d'équipements et de services destinés à toutes les générations

- En renforçant les équipements actuels : cinéma, salle des fêtes, EHPAD...
- En renforçant le rayonnement des équipements de niveau supra-communal ;
- En prévoyant d'intégrer les équipements dans le bâti existant au fur et à mesure des besoins.

## AXE 3 : PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

*Les modes d'urbanisation « au coup par coup » de ces dernières décennies ont modifiés la qualité écologique des milieux ainsi que les paysages ouverts comme bâtis de la commune. Son paysage urbain, en partie renouvelé, présente un patrimoine bâti représentatif de tout le XIXème et XXème siècle. L'imperméabilisation des sols a augmenté les quantités d'eaux pluviales dans les réseaux, provoquant des débordements et des rejets au débit non maîtrisés aux exutoires. La commune, majoritairement cultivée jusque vers les années 1970, a aujourd'hui des réserves foncières limitées. Les espaces de nature et les cheminements doux sont repoussés aux limites communales. Au travers son PLU, Etel souhaite se donner les moyens d'articuler les problématiques urbaines et environnementales.*

### Maîtriser l'impact environnemental de l'urbanisation

- En veillant à préserver la qualité écologique des milieux : trame verte et bleue, espaces remarquables, qualité de l'eau...
- En préservant la qualité des paysages naturels, notamment par la préservation de secteurs boisés, de haies et d'arbres marquant le paysage, en mettant en valeur les cours d'eau...
- En favorisant une meilleure qualité environnementale et paysagère des tissus urbains, notamment par l'inscription de végétation accompagnant les cheminements doux et par l'inscription d'espaces publics ou communs végétalisés ;
- En prenant en compte les risques technologiques et naturels, tels que les submersions marines;
- En optimisant l'usage de la ressource foncière : densification, limitation des extensions urbaines, utilisation de la préemption pour permettre une meilleure organisation du foncier résiduel;
- En favorisant les économies d'énergie, notamment en favorisant la compacité du bâti et l'optimisation des apports solaires, en favorisant une amélioration thermique des bâtiments existants, en menant une réflexion sur l'éclairage public ...
- En favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment pour les bâtiments publics et en favorisant le développement des études de réseau de chaleur.

### Encadrer la diversification des tissus urbains

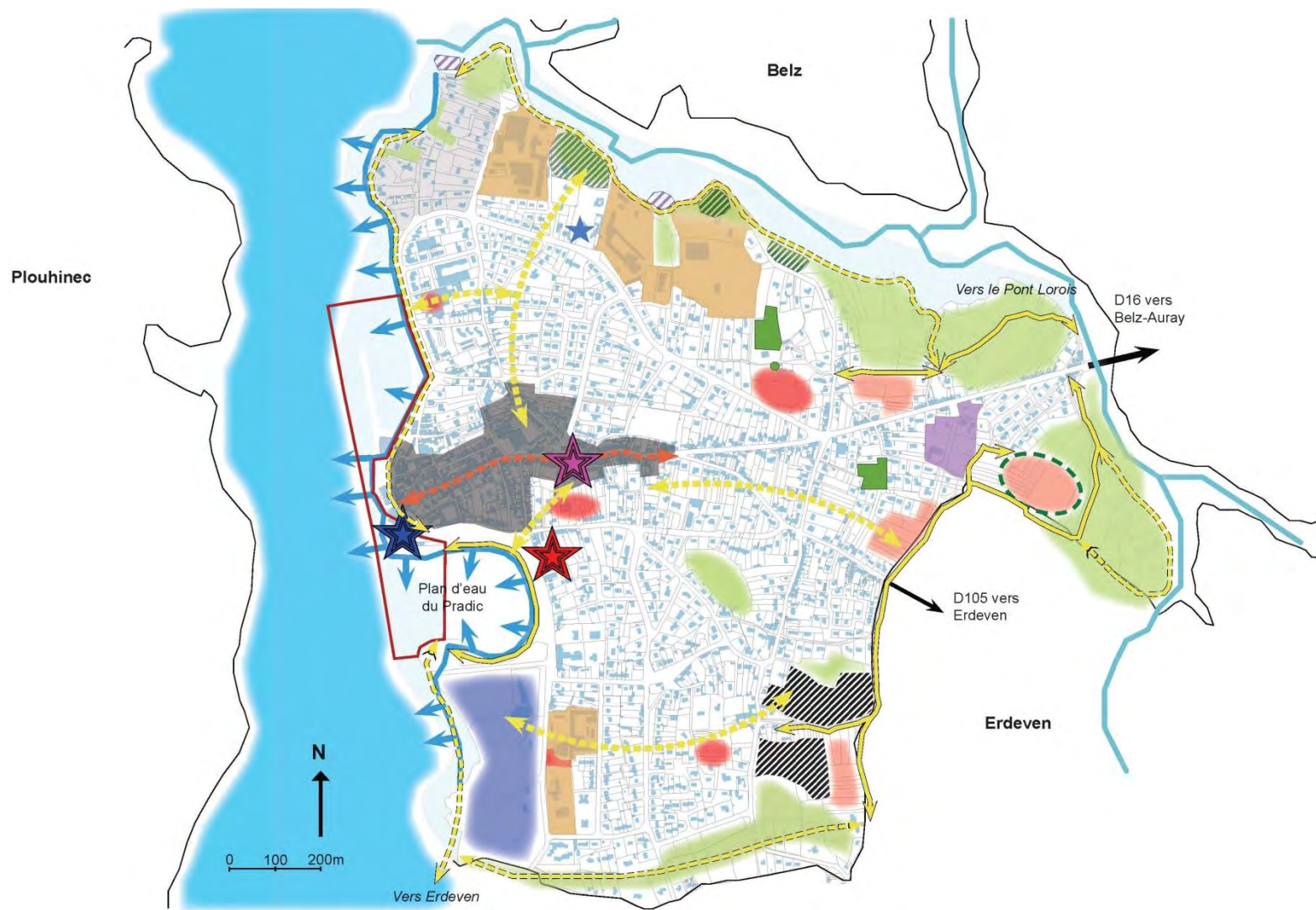
- En mettant en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le tissu urbain comme en extension d'urbanisation;
- Anticiper/encadrer la densification et le renouvellement urbain pour garantir une bonne qualité urbaine
- En soutenant les initiatives d'habitants qui souhaitent densifier les quartiers;
- En veillant à éviter l'enclavement du foncier résiduel;
- En permettant la diversification des typologies architecturales, notamment par un registre architectural contemporain en accord avec l'identité des lieux ;

- En protégeant le patrimoine bâti à caractère identitaire.







### Organiser les déplacements pour limiter l'usage de la voiture

- En développant les cheminements doux, pour la promenade et les déplacements utilitaires, notamment en cherchant à s'inscrire dans les itinéraires « véلودyssée », tout en veillant à ne pas créer de conflit d'usage (aquaculture notamment) ;
- En prévoyant des stationnements pour les 2 roues et une station vélo;
- En renforçant la signalétique piétonne et automobile;
- En adaptant le réaménagement de rue en fonction du schéma de circulation: place pour les piétons et la végétation en cas de travaux;
- En optimisant l'offre de stationnement et en permettant la mutualisation, notamment avec le réaménagement de la partie portuaire et le lycée maritime.
- En prévoyant l'installation de bornes électriques de recharge










# CARTE DU PADD



### 1// Affirmer la vocation maritime et nautique d'Étel

-  Espace de valeur paysagère écologique et agronomique à protéger et préserver
-  Front de mer à valoriser
-  Périmètre de la concession portuaire
-  Espace paysager à mettre en valeur
-  Equipements touristiques à valoriser (Camping; Centre nautique)
-  CROSSA

### 2// Conforter la vie à l'année

-  Mise en place d'un linéaire commercial
-  Zone artisanale du Sac'h
-  Secteurs agricoles en milieu urbain
-  Exploitation maraîchère
-  Secteurs aquacoles
-  Equipements sportifs et scolaires
-  Pôle d'équipements du centre-ville (Mairie, Médiathèque)
-  Pôle d'équipement du Pradic (cinéma, supérette, salle polyvalente)
-  Port d'intérêt patrimonial

### 3// Préserver la qualité du cadre de vie

-  Secteurs urbanisés densifiables
-  Secteurs d'urbanisation de qualité paysagère à préserver
-  Secteurs de densification stratégiques
-  Secteurs d'extension
-  Secteurs d'extension à sensibilité environnementale et paysagère
-  Secteur de projet en cours
-  Liaisons douces existantes
-  Liaisons douces à créer en situation côtière pour créer des boucles avec les liaisons existantes
-  Liaisons internes à créer
-  Centre-ville dense