



MAIRIE D'ÉTEL
Morbihan

COMMUNE D'ÉTEL
DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

**ELABORATION DU P.L.U.
1 - RAPPORT DE PRESENTATION
Partie 2 : Territoire et population**

Vu pour être annexé à la délibération municipale du 30 août 2016

Le Maire



EOL



URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE

ARRET

SOMMAIRE

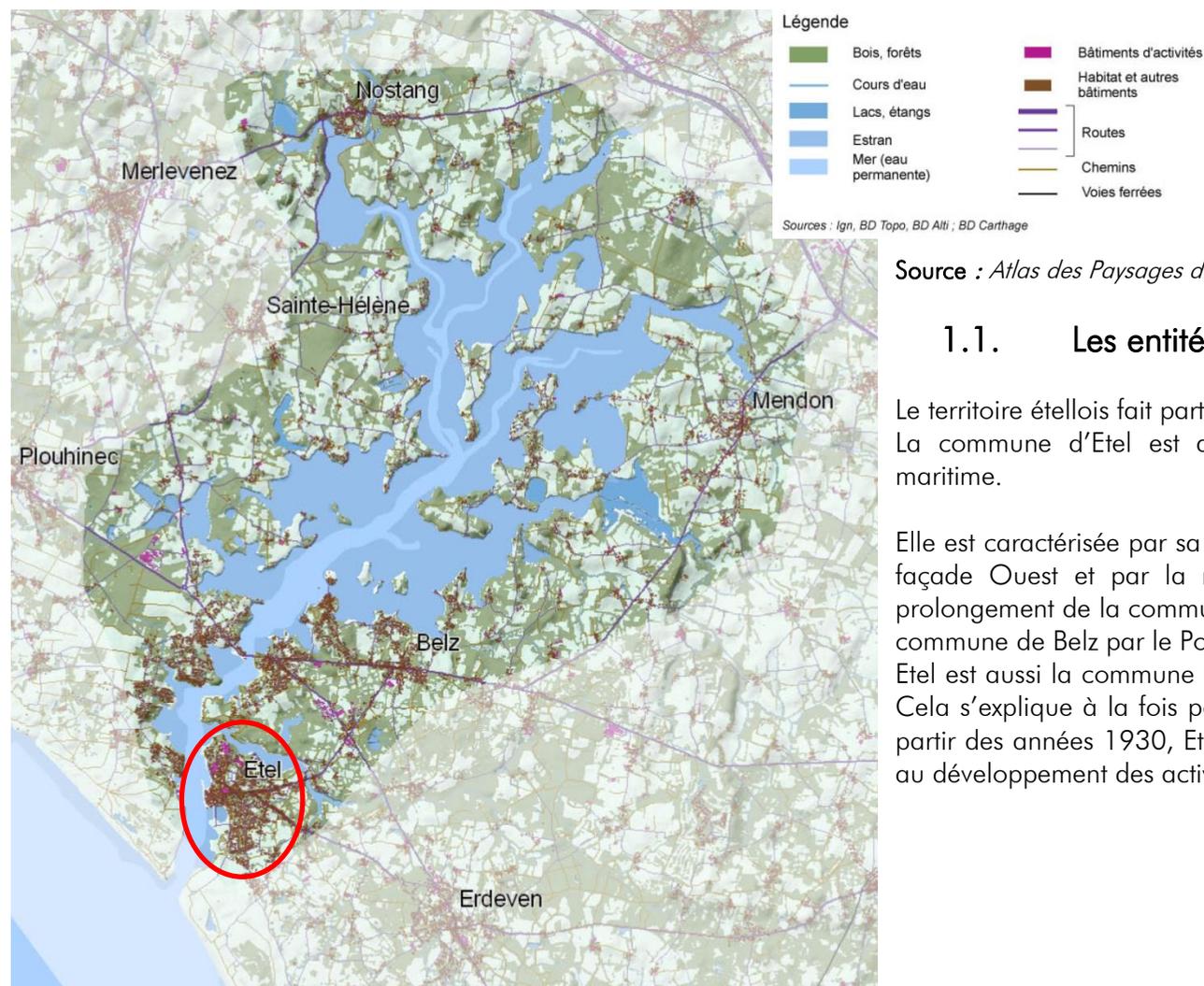
SOMMAIRE	78
PARTIE 2 : TERRITOIRE ET POPULATION	81
CHAPITRE 1 - ORGANISATION DU TERRITOIRE	82
1. ANALYSE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE	83
1.1. LES ENTITES PAYSAGERES	83
1.2. LES PAYSAGES A DOMINANTE VEGETALE	85
1.3. LES PAYSAGES A DOMINANTE BATIE	88
1.4. UN PATRIMOINE QUI EVOLUE	92
1.5. LES ENTREES DE VILLE	95
1.6. LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL	96
2. LES DYNAMIQUES D'URBANISATION	100
2.1. EVOLUTION DE L'URBANISATION : L'ETALEMENT URBAIN	100
2.2. LA DYNAMIQUE DE DENSIFICATION EN COURS	102
LES DIFFERENTS TISSUS URBAINS	104
3. LA CONSOMMATION FONCIERE DE 1999 – 2015	107
4. LES RESSOURCES FONCIERES MOBILISABLES DANS LE TISSU URBAIN	108
5. LES DÉPLACEMENTS, ACCES ET STATIONNEMENTS	112
CHAPITRE 2 - DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES	114
1. LA POPULATION :	115
▶ LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE	115
▶ UNE POPULATION QUI VIEILLIT	117
▶ LA DIMINUTION DU NOMBRE DE PERSONNES PAR MENAGE	118
▶ REVENUS ET IMPOTS	119
2. LE LOGEMENT	120
▶ L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	120
▶ LES TYPES DE LOGEMENTS ET LEURS STATUTS D'OCCUPATION	121
▶ LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	122
3. LES COMMERCES ET SERVICES	123

4. LES ÉQUIPEMENTS	126
▶ LES EQUIPEMENTS PRESENTS SUR LE TERRITOIRE	126
▶ LA LOCALISATION DES EQUIPEMENTS	126
▶ LA CAPACITE DES ECOLES	128
▶ PROJETS EN COURS EN MATIERE D'EQUIPEMENT	128
5. LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE	129
▶ UN POLE D'EMPLOIS QUI SE RENFORCE	129
▶ LES ACTIFS ETELLOIS	130
▶ LES ENTREPRISES PRESENTES SUR LA COMMUNE	132
6. LES ACTIVITÉS PRIMAIRES	133
▶ L'AGRICULTURE	133
▶ L'AQUACULTURE	133
▶ LA PECHE	134
7. LE TOURISME	134
SYNTHESE.....	135
▶ LES ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC	136
▶ SCHEMA DES DYNAMIQUES TERRITORIALES	139
▶ LES SCENARIOS POSSIBLES D'EVOLUTION DU TERRITOIRE	140

PARTIE 2 : TERRITOIRE ET POPULATION

CHAPITRE 1 - ORGANISATION DU TERRITOIRE

1. ANALYSE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE



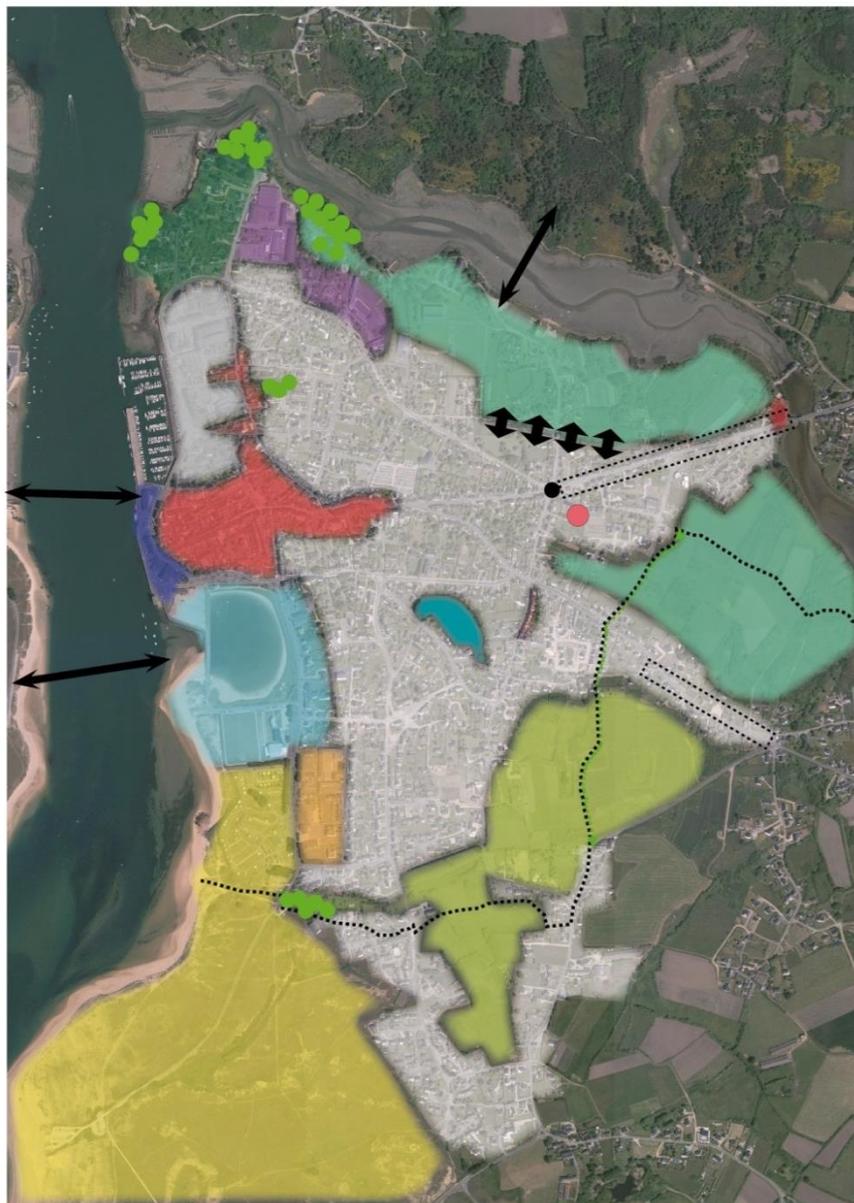
Source : *Atlas des Paysages du Morbihan* www.atlasdespaysages-morbihan.fr

1.1. Les entités paysagères

Le territoire étellois fait partie de l'entité paysagère plus large de la Ria d'Étel. La commune d'Étel est avec Plouhinec, le territoire le plus ancré du côté maritime.

Elle est caractérisée par sa situation « en presqu'île », bordée par la Ria d'Étel en façade Ouest et par la rivière du Sac'h en façade Nord. Elle constitue le prolongement de la commune d'Erdeven, qui la borde au Sud. Elle est reliée à la commune de Belz par le Pont du Sac'h.

Étel est aussi la commune la plus urbanisée sur l'ensemble de l'unité paysagère. Cela s'explique à la fois par sa petite superficie (1,7 km²) et par son histoire. A partir des années 1930, Étel a connu un fort développement démographique lié au développement des activités de la pêche.



- Les rives du Sac'h
- Pointe de la Garenne
- Côte dunaire
- Espaces agro naturel, Vallée du Ré
- Espace naturel coeur de ville

- Front de mer renouvelé
- Port patrimonial
- Espace du Pradic
- Centre historique et noyaux de tissu ancien traditionnel
- Secteur d'équipement
- Secteur d'équipement en espace proche du rivage
- Paysage urbain général**

- Grandes covisibilités
- Séquences d'entrée de ville
- Boisements
- Château d'eau: Point haut de la commune
- Zone d'interface entre deux entités paysagères
- Point d'entrée du centre-ville
- Limite communale entre Etel et Erdeven

Etel est marquée par la prédominance du paysage urbain sur son territoire. Le territoire est finalement un centre urbain de l'espace de vie de la Ria. Cela s'explique par l'histoire de la commune. Elle a connu un développement important en lien avec la pêche qui a construit son identité et son influence sur les territoires alentours. La commune s'affirme comme la porte d'entrée maritime de la Ria.

La commune étant artificialisée à 65%, les paysages sont majoritairement des paysages urbains, caractérisant différents secteurs de la ville. Les paysages naturels se situent en marge de la commune, le long du Sac'h et en continuité avec les parties non-bâties d'Erdeven.

Une analyse du territoire a permis d'identifier différentes entités paysagères au sein de la commune et sur le territoire d'Erdeven. Ces entités sont liées essentiellement à des différences d'ambiance.

1.2. Les paysages à dominante végétale

Les rives du Sac'h :



Les rives du Sac'h sont caractérisées par une ambiance maritime. Un léger dénivelé vers la rivière marque le paysage. Une partie des rives est exploitée par l'agriculture, et l'autre est marquée par une végétation de landes arbustives, caractéristique des secteurs marins. L'urbanisation présente est discrète.

Pointe de la Garenne



La pointe est marquée par l'ambiance maritime. L'espace est boisé par des conifères visibles depuis Plouhinec notamment. L'urbanisation y est très lâche et les constructions sont « masquées » par la végétation.

Côte dunaire

La côte dunaire est présente sur le territoire d'Etel à travers le secteur du camping municipal. Il appartient à une entité paysagère plus vaste qui s'étend sur Erdeven. Le tout est intégré au Grand site Gâvres/Quiberon. La végétation est rase de type lande, laissant le sable apparent en bien des endroits. Les couleurs y sont bien spécifiques de ce type de paysage : teinte verte en contraste avec le sable blanc des dunes et plages.



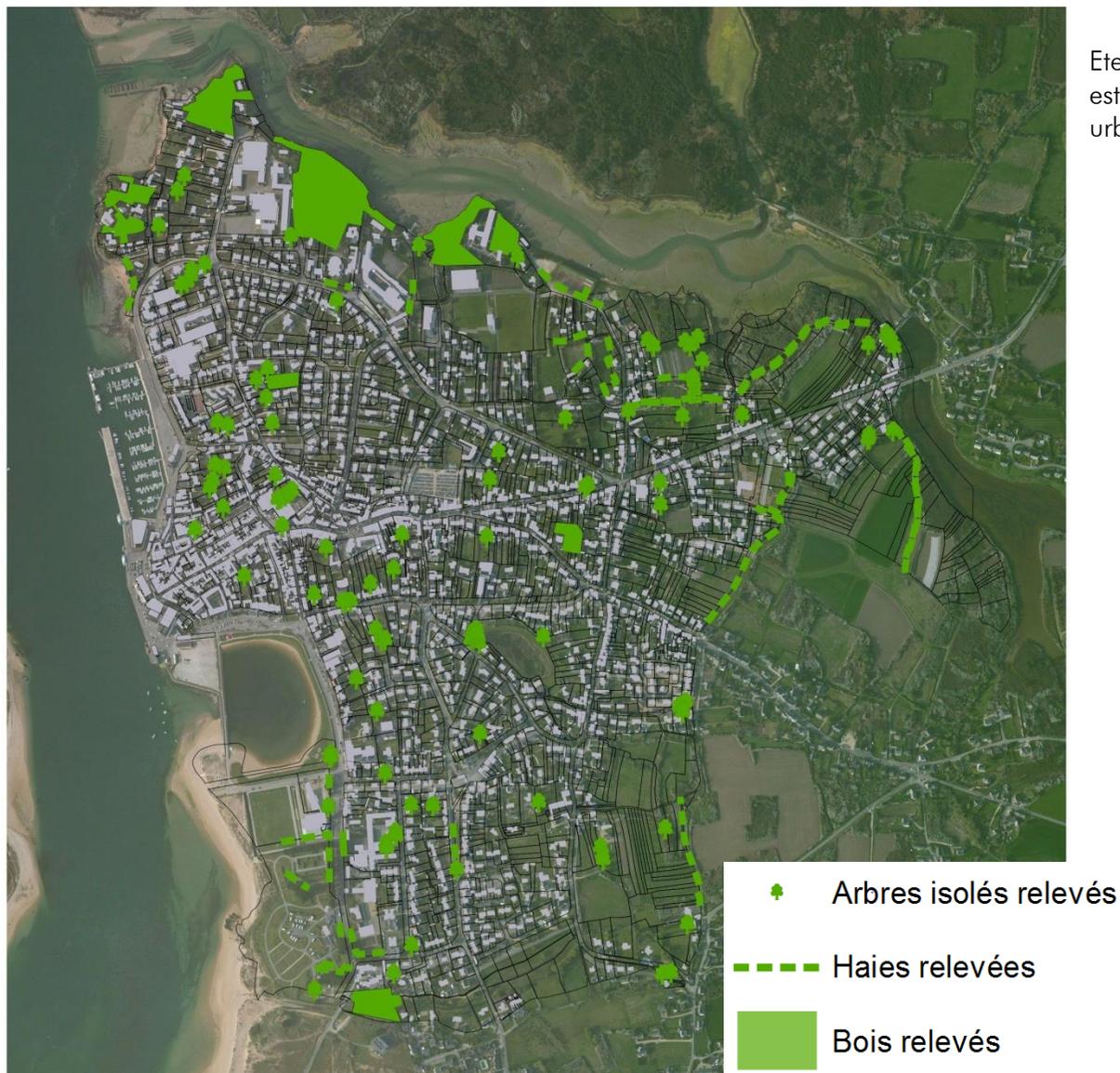
Espace agro/naturel

Les espaces agro-naturels d'Etel se caractérisent par une moindre influence maritime que sur les rives du Sach et la côte dunaire. Ils sont constitués de prairie et comportent encore quelques haies bocagères.

Espace naturel cœur de ville

Au milieu de l'enveloppe urbaine, un site naturel a été préservé : constitué d'un étang entouré de roselières qui crée une ambiance marécageuse. Les arbres accompagnant cette entité paysagère marquent clairement le paysage. L'étang est bordé par des jardins en pente douce. Les constructions se situent en haut de pente, desservies par la rue. Cette emprise naturelle est un lieu du territoire à protéger.



La présence végétale en ville :

Etel étant largement urbanisé, la place de la végétation en ville est assez limitée. Cette carte présente le réseau de végétation urbain et périphérique du territoire.

1.3. Les paysages à dominante bâtie

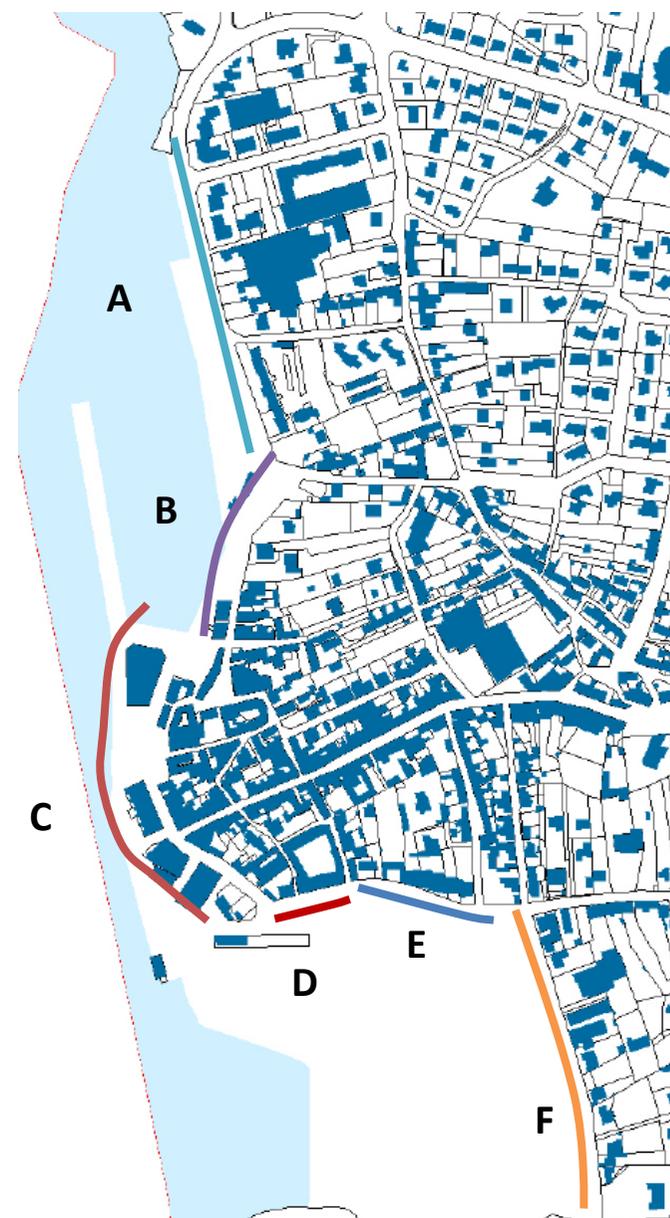
Le front de mer

Le front de mer étellois se découpe en plusieurs séquences urbaines correspondant à différentes ambiances comme il a été analysé précédemment.

Les séquences au nord sont caractérisées par le renouvellement urbain des conserveries et le maintien de quelques maisons anciennes. (A, B, C, D)

La séquence portuaire est riche au niveau de l'architecture et est caractéristique de l'Histoire de la ville (G)
Au sud, au nord du plan d'eau du Pradic, la Place Saint Louis est un ensemble patrimonial intéressant en arrière-plan du port. (L)

Enfin la séquence la plus au sud est plus parsemée et comprend à la fois du renouvellement et des villas balnéaires.



Front de mer renouvelé (A)

Situé face à l'actuel port de plaisance Ce secteur de la commune était anciennement occupé par les conserveries liées à l'activité de la pêche. Suite au déclin de l'activité, ce secteur a bénéficié de plusieurs opérations de renouvellement urbain permis par le développement balnéaire. Il s'agit essentiellement de logements collectifs construits à partir des années 1990. Ce renouvellement s'est fait dans un registre architectural homogène.

Il a redéfini la silhouette de la ville vue depuis la rive de Plouhinec avec des constructions en R+2, des toitures en ardoise et des enduits blancs ou pierre.

Port Patrimonial (C) :

Cette partie du territoire a conservé les traces de l'Histoire d'Etel avec la pêche. L'on y trouve l'ancienne école de pêche, et des bâtiments exceptionnels comme la glacière et l'abri du canot de sauvetage (bâti inscrit).

**Front bâti portuaire :**

A l'arrière du port patrimonial, le bâti constitue un front constitué de construction relativement hauts (R+2/R+3), d'époques et de styles différents. Aujourd'hui, ces immeubles ont une vocation principale d'habitat. Quelques-uns comportent des commerces (restauration notamment) en Rez-de-Chaussée. C'est un des lieux d'animation de la commune

**Secteur du Pradic (E) :**

L'aménagement du Pradic date de la deuxième partie du XX^{ème} siècle. Il s'agit d'un secteur de loisirs avec le plan d'eau et sa promenade. La proximité du pôle nautique récemment installé confirme cette vocation. L'urbanisation y est beaucoup plus lâche que sur le secteur du port et du centre-ville. Quelques villas balnéaires marquent le paysage. Cet espace crée un effet d'aération le long de la rivière d'Etel.

Centre historique et noyaux anciens :

Le centre-ville historique est structuré autour de la rue de la Libération, qui rejoint le port Patrimonial et la place de la République où sont implantés l'église, la mairie et la médiathèque. Il se poursuit en partie rue du Général Leclerc. Ce secteur comporte les caractéristiques du tissu ancien avec la constitution d'un front bâti à l'alignement, en R+1 majoritairement.

Ce secteur a également connu du renouvellement urbain, notamment dans les années 1950-1960. Si la morphologie urbaine a gardé sa cohérence, les styles architecturaux se sont diversifiés. Ce secteur est dominé par le clocher de l'église, placée sur un point haut.

Les noyaux anciens ont été rattrapés par l'urbanisation au cours du XX^{ème} siècle. On les retrouve rue Emile James, au pont du Sach', rue Pierre Loti et rue Victor Hugo. Ils forment des ensembles urbains qui marquent la rue.

Secteur d'équipement le long du Sach' :

A proximité de la Pointe de la Garenne sont venus s'installer trois équipements importants du territoire étellois : le CROSSA et les lycées professionnels Emile James et le lycée professionnel maritime. Ces infrastructures occupent une dimension particulière dans l'espace de par leur structure, ce sont des bâtiments occupant de grandes surfaces sur au moins 1 ou 2 niveaux. La rupture est nette par rapport au tissu pavillonnaire environnant. L'architecture est typique des années 1950 et 1960.

Secteur d'équipement côté Ria d'Etel :

Un îlot consacré aux équipements se situe au sud de la commune, s'y trouve le collège, l'école et la gendarmerie. Cette partie crée un paysage urbain de grands bâtiments bas (un ou 2 niveaux), de proportions horizontales, où la présence végétale des haies d'arbres prend de l'importance.

Paysage urbain général :

Au-delà de quelques ambiances paysagères bien déterminées dans le tissu étellois analysées ci-dessus, le paysage urbain est assez diversifié. Le dynamisme économique et démographique de la commune jusque dans les années 1970 peut se lire dans le tissu urbain général. Des constructions de toutes les époques sont dispersées sur le territoire. Les constructions des années 1970-1980, époque de fort développement des maisons de style néo-breton, sont moins présentes à Etel que dans les autres communes du territoire. A l'inverse, les constructions des années 1920-1930 puis 1950-1960, périodes de développement et d'apogée du port, sont très présentes. Elles ne forment pas des quartiers ou des rues entières : elles sont dispersées dans le tissu urbain général. En matière de voirie, il existe aussi des gabarits variés. Cependant, il ressort une certaine unité de l'ensemble, d'où émerge une ambiance ételloise bien particulière. Elle tient à quelques facteurs :

- Un mélange des époques stylistiques dans un même périmètre ;
- Une implantation majoritairement proche de la voie, sans être à l'alignement ;
- Des hauteurs homogènes ;
- Des toitures soit plates, soit en ardoises ;
- Une diversité de couleurs et de matériaux, avec une dominante « enduit blanc ».

L'aire urbanisée s'étend sur Erdeven notamment dans le secteur de Croix Izan et à l'extrême sud du territoire. Ces continuités se font de manière linéaire le long des axes.



1.4. Un patrimoine qui évolue

Au-delà de la diversité du paysage urbain présent sur la commune, quelques éléments de patrimoine remarquables sont présents sur le territoire. Il s'agit essentiellement du patrimoine portuaire avec des bâtiments d'une qualité réelle qui traduisent le passé lié à la pêche de la commune et aux activités maritimes, c'est le cas de la station de sauvetage (1) et de la glacière (2).

Depuis le 8 août 2008, la station de sauvetage en mer est inscrite aux monuments historiques, située sur la Ria d'Étel à l'extrémité Sud du quai. Construit en 1962, ce bâtiment est une propriété de l'état, il abrite le canot « le patron Émile Daniel », construit la même année, qui est le dernier insubmersible de ce type encore existant. L'inscription du bâtiment repose sur ses caractéristiques stylistiques, propres aux années 60, ainsi que sur un système de mise à l'eau du canot « par gravité » désormais unique en France.



La commune dispose aussi de plusieurs fontaines (5) sur son territoire dont deux à proximité de la rivière du Sac'h. A proximité du Port, on trouve aussi un ancien lavoir entouré d'un espace vert.

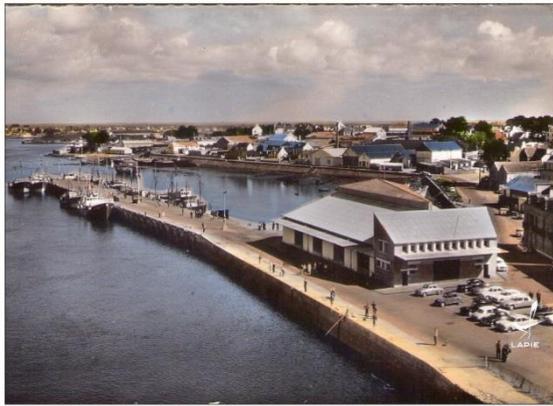
Le patrimoine riche dont dispose Eté au niveau du port va pouvoir être mis en valeur par un projet d'aménagement mené par la municipalité. Le projet prévoit un réaménagement des espaces publics ainsi qu'une revalorisation des bâtiments. La glacière notamment sera réutilisée, ainsi que le comptoir de la mer et les anciennes cabines d'amareyage. Il s'agira essentiellement de commerces et notamment de bars et restaurants. Ce projet a aussi pour vocation de moderniser les infrastructures du port en affichant une architecture plus contemporaine, et au-delà du port c'est aussi la commune entière qui pourra bénéficier d'une modernisation.



Au-delà de ce patrimoine identitaire, il existe peu de constructions anciennes non remaniées à Étel, seuls quelques linéaires authentiques subsistent.

De nombreux bâtiments anciens incorporent des éléments architecturaux d'époques différentes. Ce bâti ancien remanié constitue une forme de renouvellement urbain.

Le renouvellement urbain est présent dans de nombreux secteurs de la commune au niveau du front de mer renouvelé comme il l'a été présenté précédemment mais il est aussi présent ailleurs sur le territoire



Vue sur le front de mer portuaire dans les années 50



Exemple de renouvellement urbain d'un pavillon vers du collectif (Rue Amiral Shewrer)



Patrimoine transformé

1.5. Les entrées de ville

Étel présente des entrées de ville particulières urbanisées de manière linéaire :

- Il existe un vrai continuum bâti d'Étel vers Erdeven à l'est et au sud de la commune notamment. (1 et 2) On ne note pas de rupture paysagère entre les limites communales. Il existe aussi une continuité vers Belz, mais le passage d'une commune à l'autre est marqué par la Vallée du Sac'h et le pont.
- L'espace public se caractérise par une faible emprise, ne permettant que peu de réaménagement et rend difficile la mise en place de liaisons douces notamment cyclables.



- Sur les secteurs d'entrée de ville, il n'y a pas d'opération de renouvellement urbain. Des évolutions morphologiques ont eu lieu en second rang : un cœur d'îlot à l'arrière de la Rue de Croix Izan a été urbanisé récemment sous la forme d'un lotissement. On pourrait observer de la densification ponctuelle avec l'émergence de parcelles en drapeaux.

- Sur l'entrée de ville en provenance de Belz, (3 et 4). L'entrée de ville est marquée par le Pont du Sac'h qui marque une rupture d'urbanisation, mais un front bâti existe de part et d'autre du Pont. Du côté d'Étel malgré un front bâti bien marqué par les maisons à l'alignement du noyau ancien le long du Sac'h. La continuité du front bâti est aérée par une grande parcelles cultivée. Un autre secteur non urbanisé est marqué par un léger dénivelé qui souligne la Vallée du Sach.

1.6. La prise en compte de la loi Littoral



Les espaces proches du rivage

Etel est concernée par la Loi « Littoral ». La limite légale du rivage prend place au niveau du Moulin du Sach au-delà, la loi Littoral ne s'applique plus pour la bande des 100m et les espaces proches du rivage.

La loi impose la délimitation d'espaces proches du rivage dans lesquels l'urbanisation est contrainte pour préserver la qualité du site et du paysage.

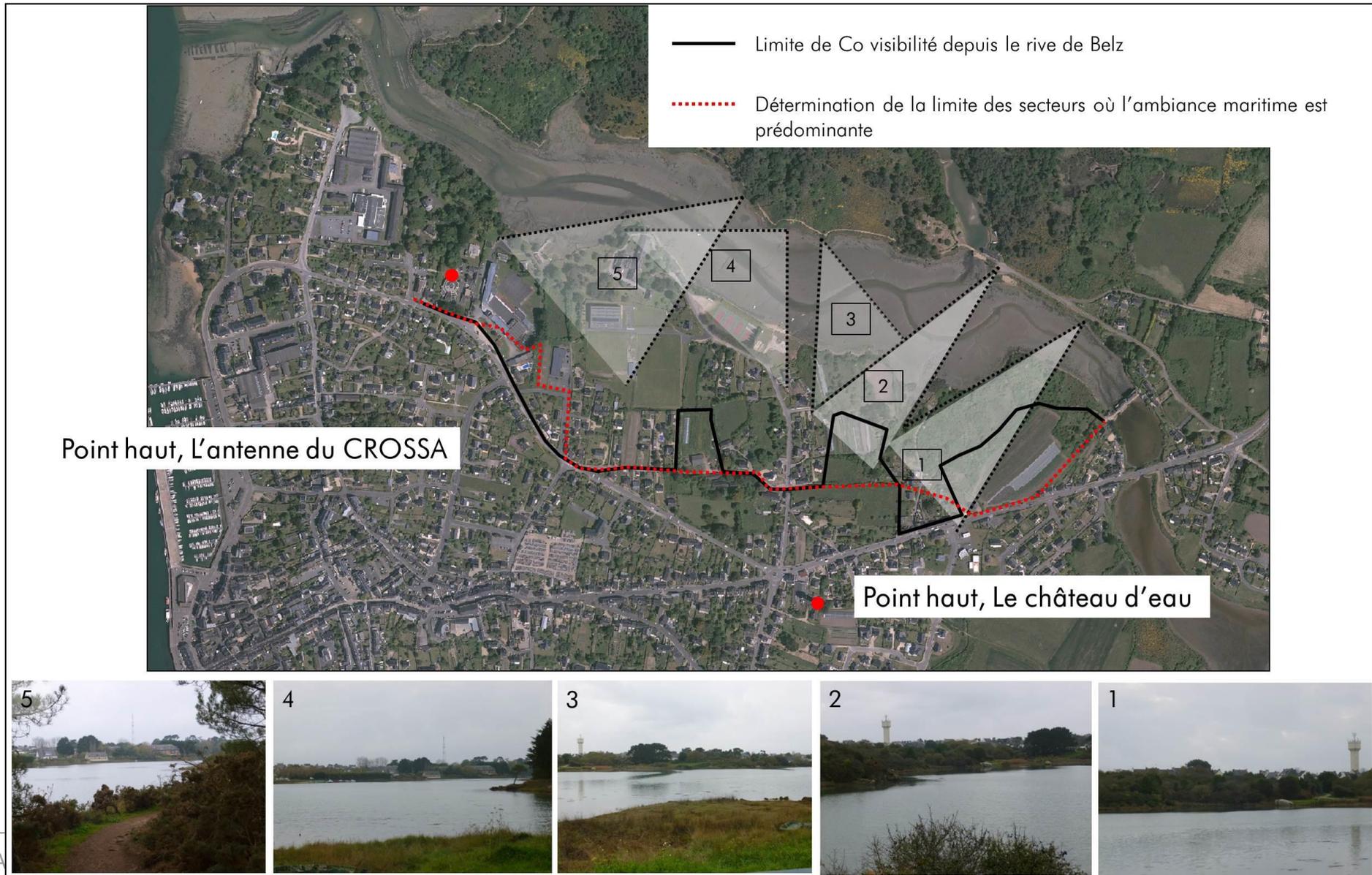
Dans les EPR, l'extension de l'urbanisation est limitée dans les secteurs urbanisés et non urbanisés. Cette délimitation se fait selon une méthodologie définie.

La délimitation est une analyse précise à mettre en place, menée selon les critères suivants :

- la distance au rivage,
- la co-visibilité depuis la proposition de limite,
- la nature des espaces (urbain dense, urbain lâche, agricole, naturel),
- la coupure physique,
- le ressenti maritime

Un travail de terrain et d'analyse paysagère ont été réalisés afin d'obtenir une délimitation

A Etel, la délimitation pour la partie urbanisée le long de la Ria a été rapide car les jeux de covisibilité et l'ambiance maritime se ressentent clairement, mais l'analyse a été plus complexe sur la rive du Sach. L'avenue Louis Bougo forme une délimitation claire entre deux paysages urbains différents. Entre le pont du Sach' et le secteur du complexe sportif, les délimitations sont moins nettes. L'ambiance maritime n'est pas très marquée, la topographie ne marque pas de rupture. Le critère de covisibilité est le plus important. Une planche d'analyse est visible sur la page suivante.



La typologie des noyaux bâtis selon la loi littoral



Dans le code de l'urbanisme :

Article L 121-8 à L121-12 du code de l'urbanisme : l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

En commune littorale, les ouvertures à l'urbanisation de nouvelles zones sont conditionnées par les notions d'agglomération, village, hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Il n'existe pas de définition précise dans la loi, mais les jurisprudences en donnent des éléments de définition.

Voici les définitions que la commune a retenu pour établir la nomenclature de ses lieux-dits.

- **L'agglomération** : ensemble urbain de taille significative (dont chefs-lieux de commune) disposant d'un cœur d'habitat dense et regroupé, comprenant des services, des activités et/ou des équipements. La loi littoral permet la densification et les extensions de l'agglomération.

Le village : « La définition de village est établie par la combinaison des critères suivants :

- présence d'un noyau et d'une trame urbaine traditionnelle ou hiérarchisée (caractère principal),
- présence d'un nombre significatif de constructions hérité de la centralité passée du site,
- présence d'équipements et de lieux de vie qui peut être pondérée au regard de la centralité historique du site et qui traduit une fonctionnalité passée,
- dans le cas où la pondération joue, le site doit permettre un développement qui fasse jouer un rôle actif dans le projet communal : il doit s'agir d'un enjeu différent d'une « opportunité de quelques constructions ». La loi Littoral permet la densification et les extensions des villages.

- **Le hameau** : groupe d'habitations pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. La loi Littoral permet uniquement la densification des hameaux (le comblement des dents creuses).

- **Les espaces urbanisés** : à la différence du hameau, ils ne présentent pas nécessairement un regroupement des constructions. Le plus souvent, il s'agit d'une urbanisation plutôt récente. La loi Littoral permet uniquement leur densification (le comblement des dents creuses).

Étel est concerné par 2 types de noyau bâti sur son territoire : l'agglomération ételloise qui regroupe une large majorité des constructions sur le territoire qui s'est étendue autour du noyau central du centre-ville et du port.

En deuxième lieu, deux secteurs en discontinuité d'urbanisation par rapport à l'agglomération ételloise émergent au sud, mais ils constituent une continuité d'urbanisation avec le secteur de Keranroué sur la commune d'Erdeven.

2. LES DYNAMIQUES D'URBANISATION

2.1. Evolution de l'urbanisation : l'étalement urbain



En 1968 : la commune d'Etel comptait 3074 habitants pour 1066 logements.



En 2012 : La commune compte 2040 habitants pour 1903 logements.

La commune s'est fortement urbanisée sur les 50 dernières années, comme en atteste les deux vues aériennes du territoire mais pour autant la démographie a fortement chuté.

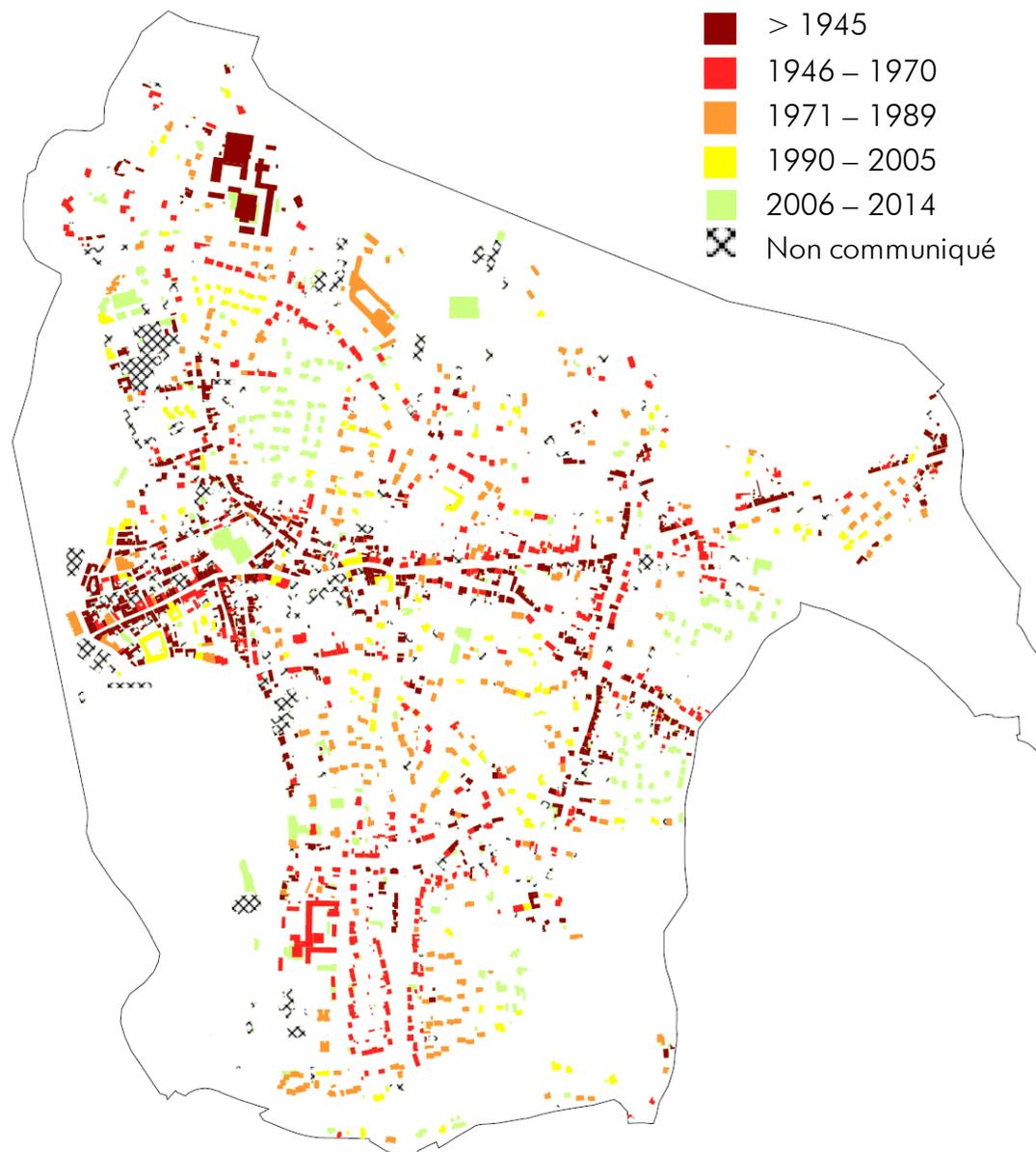
Comme on peut le voir sur cette carte, en dehors de quelques opérations d'ensemble réalisées entre 2006 et 2014, la morphologie urbaine d'Étel résulte essentiellement d'une urbanisation « à la parcelle ».

Aussi, la plupart des quartiers ne sont pas marqués par une époque en particulier et s'apparentent à des panachages de constructions d'âges différents.

Ce processus d'urbanisation a également généré une voirie particulière : la plupart des voies sont en fait d'anciens chemins agricoles goudronnés au fil des années (absence de trottoirs).

Époque	Nombre de bâtiment	Part du total
> 1945	803	30%
1946 - 1970	595	22,3%
1971 - 1989	349	13%
1990 - 2005	190	7,1%
2006 - 2014	310	11,6%
N.C	425	15,9%

Seulement 20% du parc de logements à a été construit après 1990 (source : INSEE), date à laquelle, la réglementation thermique est devenue contraignante. Un certain nombre de construction sont donc des « passoires » thermiques, un certain nombre d'opération de renouvellement peut être envisager.



2.2. La dynamique de densification en cours

Après une période de fort étalement urbain, comme présenté précédemment. Le tissu urbain se densifie par renouvellement urbain et par division foncière depuis une période plus récente, par exemple :

- Entre 2006 et 2014, 217 nouveaux logements ont été autorisés (source : commune), dont:
 - o 91 en logements collectifs en renouvellement urbain et densification(renouvellement du secteur des conserveries, place Pasteur, rue de Gaulle, rue Schwerer...)
 - o 126 maisons individuelles dont 49 en extension.



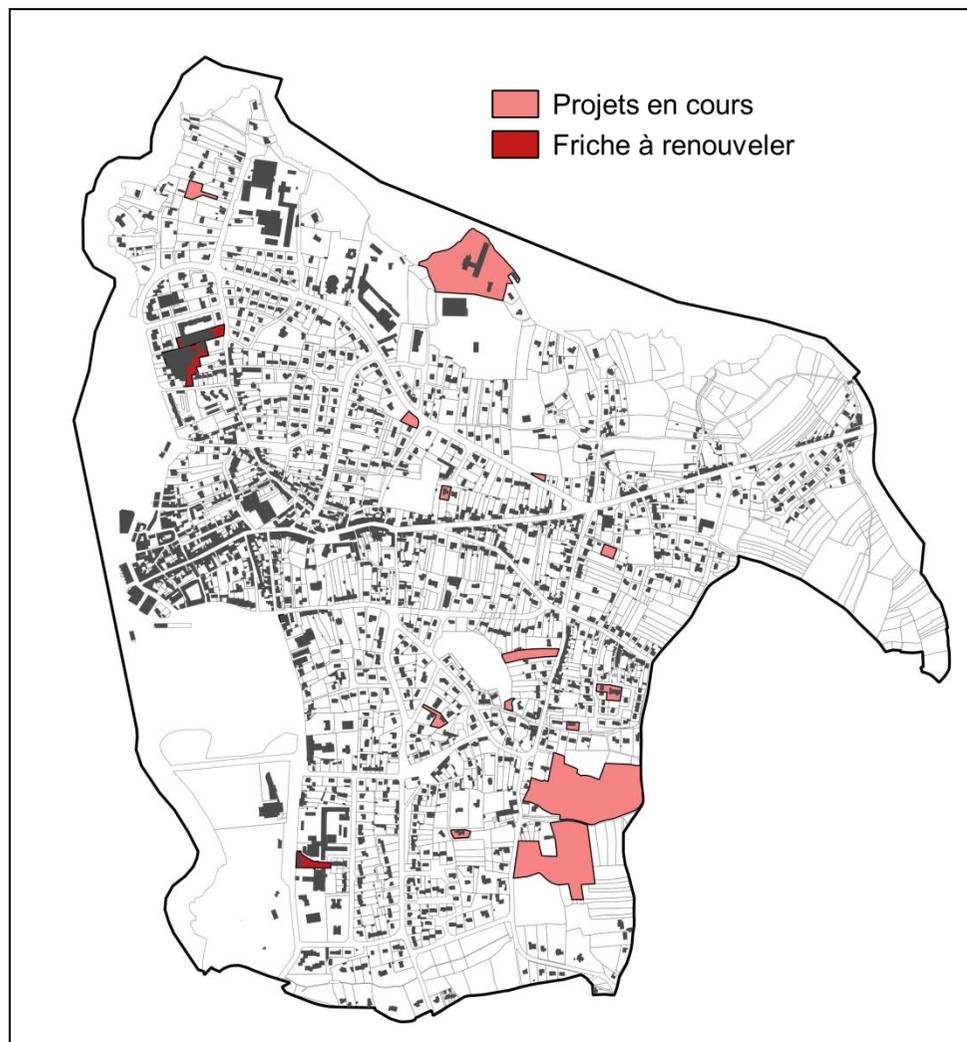
Trois exemples de densification :

1 : La densification du tissu par l'implantation d'un immeuble de logements collectifs ;

2 : La densification du tissu par la construction d'une dent creuse : ici une parcelle de 450m² et 11m de large.

3 : la densification du tissu avec la construction d'une dent creuse, mais parcelle de 900m² implantation en milieu de parcelle.

En termes de densité de logements, dans l'aire bâtie au 1er janvier 2014, le chiffre est estimé à 14,4 logements à l'hectare. En prenant en compte, les projets en cours, on atteint une densité moyenne de 14,6 log/ha pour 2016.



Les projets en cours et locaux disponibles.

Deux grandes emprises foncière sur la partie sud du territoire sont aujourd'hui concernées par un permis de construire, ainsi qu'un certain nombre d'autres permis plus isolés.

L'EHPAD a pour projet de restructurer et d'agrandir ses bâtiments, afin d'augmenter sa capacité d'accueil de 10 lits.

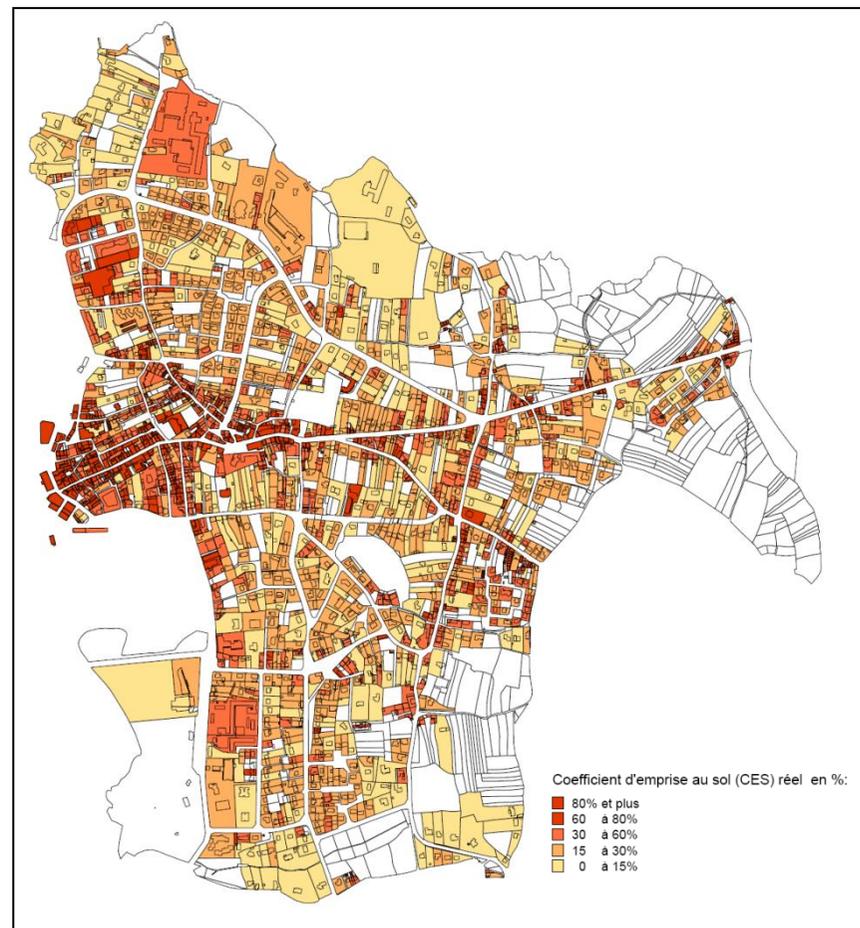
Il existe aussi un potentiel de friches à renouveler sur le territoire :

- Le secteur des ateliers municipaux qui est actuellement à l'étude
- Le Musée des Thoniers qui deviendrait une friche en cas de déplacement sur la partie port patrimoniale.
- Les anciens logements de fonctions à proximité de l'école pourrait faire l'objet d'un projet de requalification en hébergement touristique.
- A l'angle de la rue Surcouf et de la Rue du Général de Gaulle se trouve une ancienne emprise commerciale qui est devenu ensuite un cabinet médical mais qui nécessiterait un certain nombre de travaux. Elle est en outre située en zone de submersion marine.
- La médiathèque, située place de la République, est déplacée dans les locaux de l'ancienne école communale avec des locaux associatifs, de l'autre côté de la place. Ces locaux sont disponibles pour une nouvelle affectation.
- La commune a fait l'acquisition du Château de la Garenne. Le parc va être aménagé et ouvert au public. Le bâtiment est disponible.
- La perception, située place Pasteur, déménage également.
- Place Pasteur, les locaux commerciaux de rez-de-chaussée ont du mal à avoir une occupation pérenne.

Cependant, d'une manière générale, la vacance est faible sur la commune.

LES DIFFERENTS TISSUS URBAINS

Le découpage parcellaire de la commune d'Étel est très diversifié : on trouve des parcelles en lamelles issues des anciennes parcelles agricoles où les constructions sont peu denses, des parcelles plus petites et où les constructions sont très denses notamment dans le centre et les noyaux anciens. On distingue aussi des parcellaires issus d'opérations plus récentes plus carrés avec une emprise au sol moyenne. Ces différents parcellaires ont abouti à différents types de tissus urbains. Le tissu urbain de l'agglomération est marqué par une forte diversité et une forte dispersion des différentes morphologies urbaines.

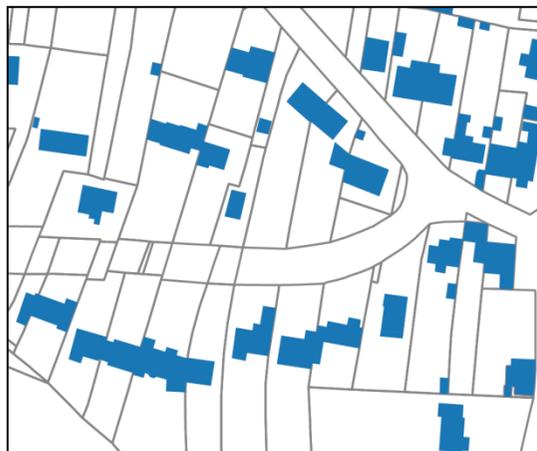


Tissu ancien



Le tissu ancien est majoritairement présent dans le centre bourg d'Etel autour d'un axe central qu'est la rue de la Libération. Ce tissu est marqué par une densité importante des constructions avec des constructions à l'alignement et implantées de limites à limites, ce qui crée un front bâti. Les espaces non bâtis dans ces secteurs apparaissent peu nombreux. D'autres secteurs de tissus anciens apparaissent de manière éparse sur le territoire : Rue Pierre Loti, Rue Emile James, Rue du Moulin.

► **L'urbanisation à la parcelle**



Une large majorité des constructions à Etel se sont faites par l'urbanisation à la parcelle. C'est-à-dire que les anciennes parcelles agricoles et notamment les sillons ont été divisés afin de permettre l'implantation d'une ou deux maisons. Ainsi, de nombreuses maisons se sont construites sur des parcelles linéaires implantées très en recul de la voirie et soit de limite en limites, soit sur une limite, laissant un accès à l'arrière de la parcelle, soit au milieu de la parcelle. La densité des constructions est assez faible selon ce modèle d'urbanisation sur Etel en tout cas.



► **Les lotissements**

Quelques lotissements pavillonnaires viennent étayer le tissu urbain étellois. Les lotissements pavillonnaires sont un type de tissus urbains issus d'une opération d'aménagement prévoyant des voies de desserte et un partage en lots. Ils se distinguent par un parcellaire plus régulier et plus carré. La desserte est aussi différente avec un système de voirie en boucle. Les maisons sont en retrait de la voirie, et sont souvent implantées sur au moins une limite séparative.

► **Collectifs**



Quelques secteurs sont concernés par du logement collectif. C'est le cas du secteur du front de mer au même niveau que le port. Ce secteur a vu émerger de nombreuses résidences dont l'implantation est plutôt régulière et de gabarit R+2+C. d'autres immeubles collectifs sont apparus suite à du renouveau urbain sur certaines parcelles en plein secteur pavillonnaire. Les logements collectifs sont de différentes époques des années 70 (logements sociaux), aux années 90 et des immeubles récents.

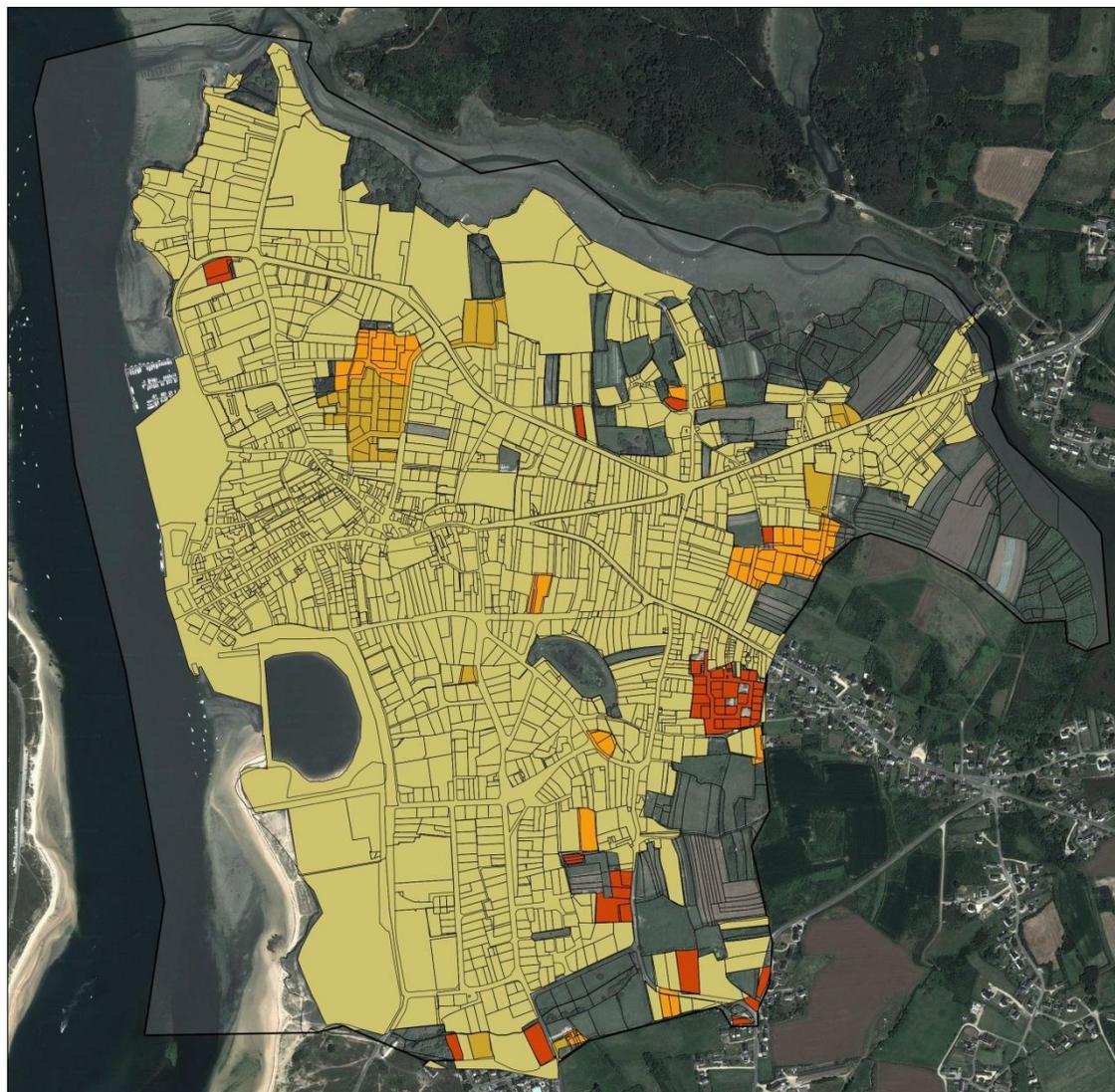
► **Equipements**



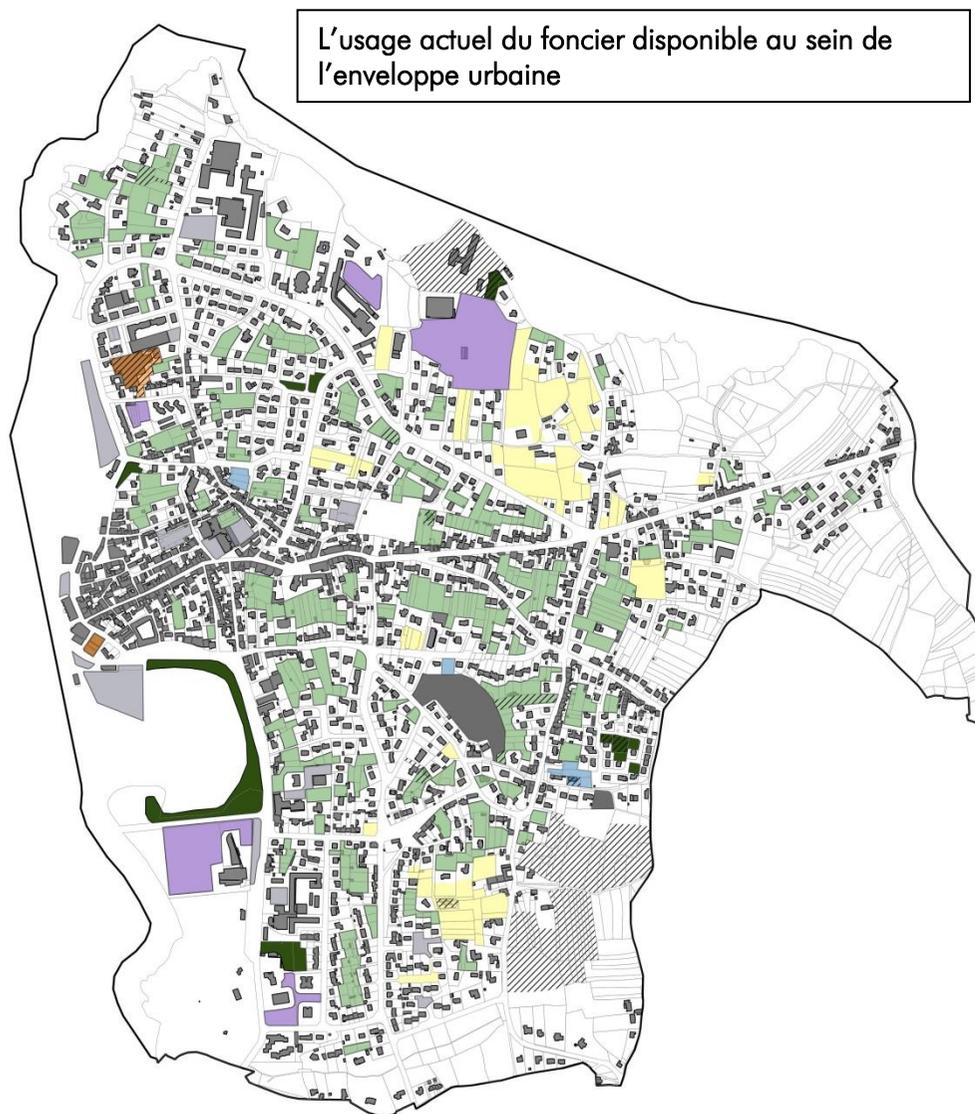
La commune compte deux secteurs entièrement dédiés à l'équipement : grandes emprises foncières, bâtiments de taille plus importante que le bâti d'habitat. L'emprise au sol est conséquente : en plus d'un bâtiment principal on y trouve la plupart du temps des bâtiments annexes.

3. LA CONSOMMATION FONCIERE DE 1999 – 2015

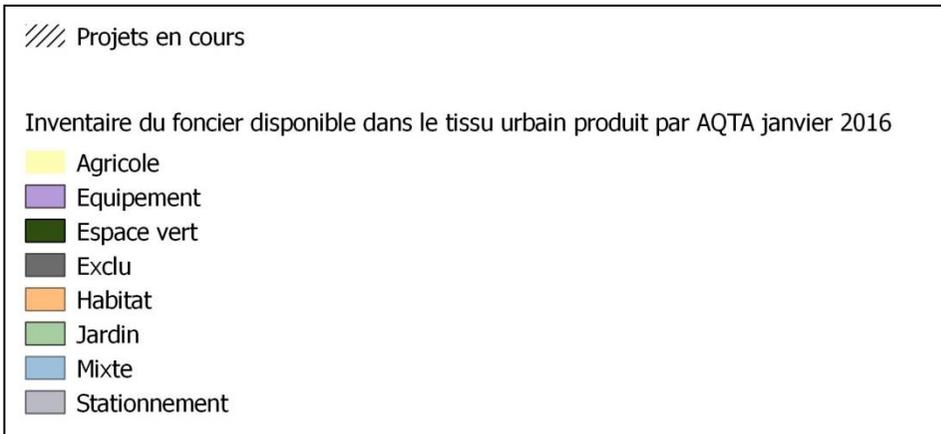
	Surface en hectare	% du territoire
	Espaces artificialisés en 1999	133,2 68%
	Espaces supplémentaires en 2004	136,6 (+3,4) 70,4%
	Espaces supplémentaires en 2009	140 (+3,4) 72,2%
	Espaces supplémentaires en 2013	(143,2) +3,2 73,8%



4. LES RESSOURCES FONCIERES MOBILISABLES DANS LE TISSU URBAIN



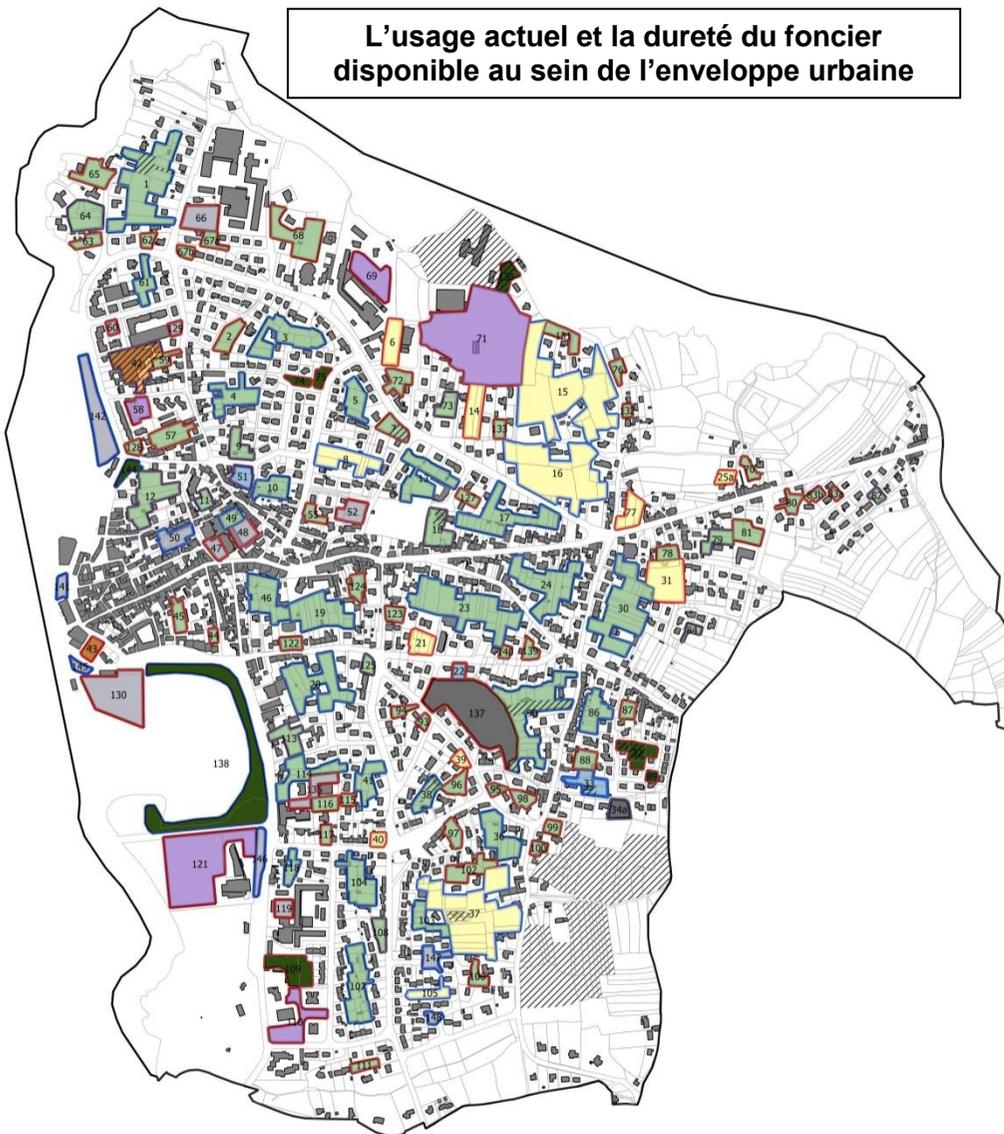
En 2014, la communauté de commune Auray Quiberon Terre Atlantique a réalisé une étude de potentiel foncier sur l'ensemble du territoire intercommunal selon une méthode préalablement définie en interne. La commune d'Etel en a bénéficié. Cette étude est un élément de diagnostic important. Cette base a été complétée avec les projets et autorisations d'urbanisme en cours sur la commune.



L'usage actuel et la dureté du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine

AQTA dans son étude a aussi analysé la dureté du foncier en fonction de critères objectifs qui prennent en compte des analyses statistique et cartographiques, les caractéristiques des parcelles : nombre, organisation, présence de bâti, accès à la voirie... et du statut des propriétés : nombre de propriétaires, présences d'indivision.

La dureté foncière est un élément important car elle permet de visualiser le foncier qui sera mobilisable sur le temps du PLU. Il s'agit des secteurs à dureté faible et moyenne.



/// Projets en cours

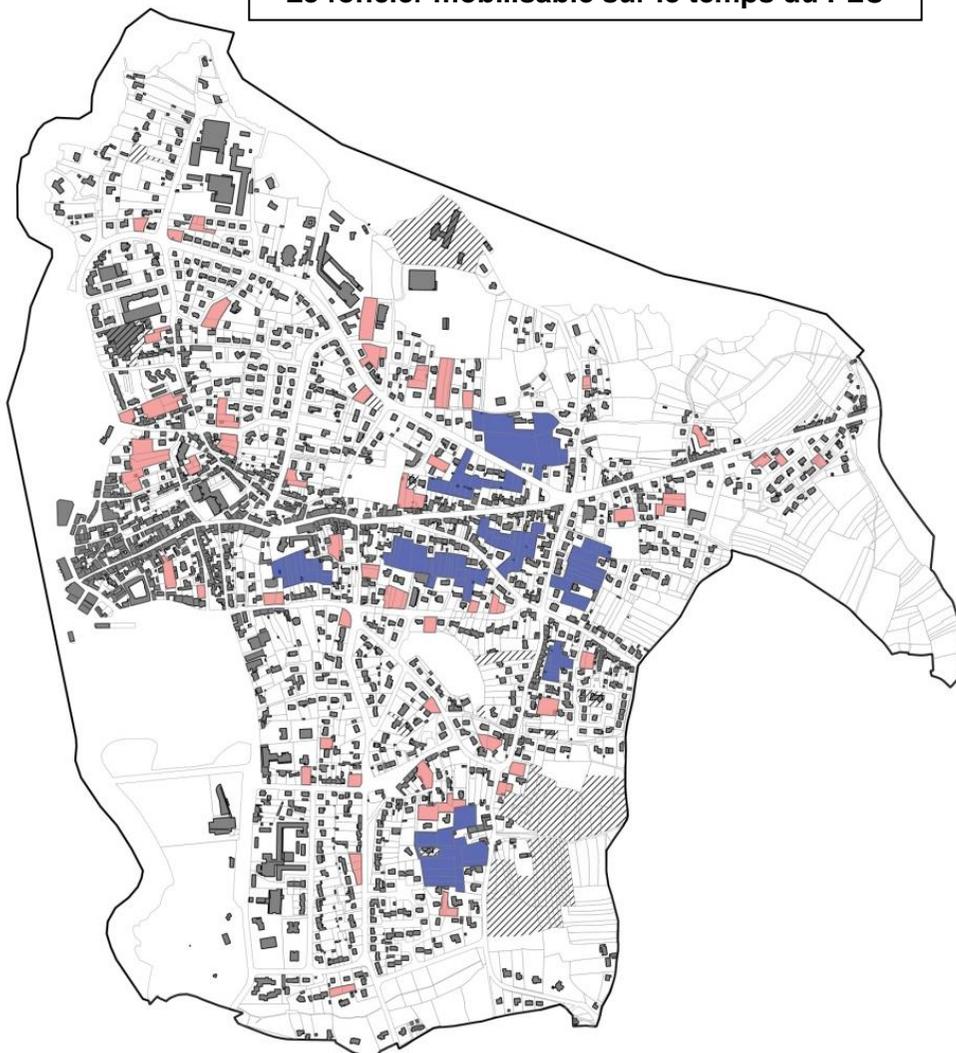
Inventaire du foncier disponible dans le tissu urbain produit par AQTA janvier 2016

- Agricole
- Equipement
- Espace vert
- Exclu
- Habitat
- Jardin
- Mixte
- Stationnement

Dureté du foncier selon méthode AQTA

- Faible
- Moyenne
- Forte

Le foncier mobilisable sur le temps du PLU



A partir de cet inventaire exhaustif du foncier disponible, certaines parcelles ne sont pas retenues :

Si leur dureté est forte

Si elles correspondent à des parcelles dédiées à l'équipement au stationnement, à des espaces verts ou à du foncier dédié aux activités. Si ces secteurs ne sont pas amenés à évoluer dans le projet du PLU, ils sont retirés du recensement foncier.

Si elles font l'objet d'une étude ou d'un projet en cours.

D'autres contraintes spécifiques à la commune d'Etel viennent s'ajouter : Le secteur du Pradic est concerné par l'aléa submersion marine et notamment par l'aléa fort, ce qui rend certaines parcelles inconstructibles de fait malgré une dureté faible du foncier. Les parcelles concernées n'ont donc pas été prises en compte.

Etel étant une commune littorale, la bande des 100 m le long du Sach ne permet pas non plus l'urbanisation dans les secteurs urbanisés peu denses. Les parcelles concernées n'ont donc pas été prises en compte.

■ Les terrains à la dureté foncière faible et moyenne (source: AQTA), mobilisables dans le temps du PLU représentent 5,2 ha, dont 3,7 ha en dureté faible. Le potentiel de logement dépend de la densité de construction. Pour une densité moyenne de 15 logements/ha : 78 logements ; pour une densité moyenne de 20 logements/ha : 104 logements ; pour une densité moyenne de 22 logements/ha : 114 logements.

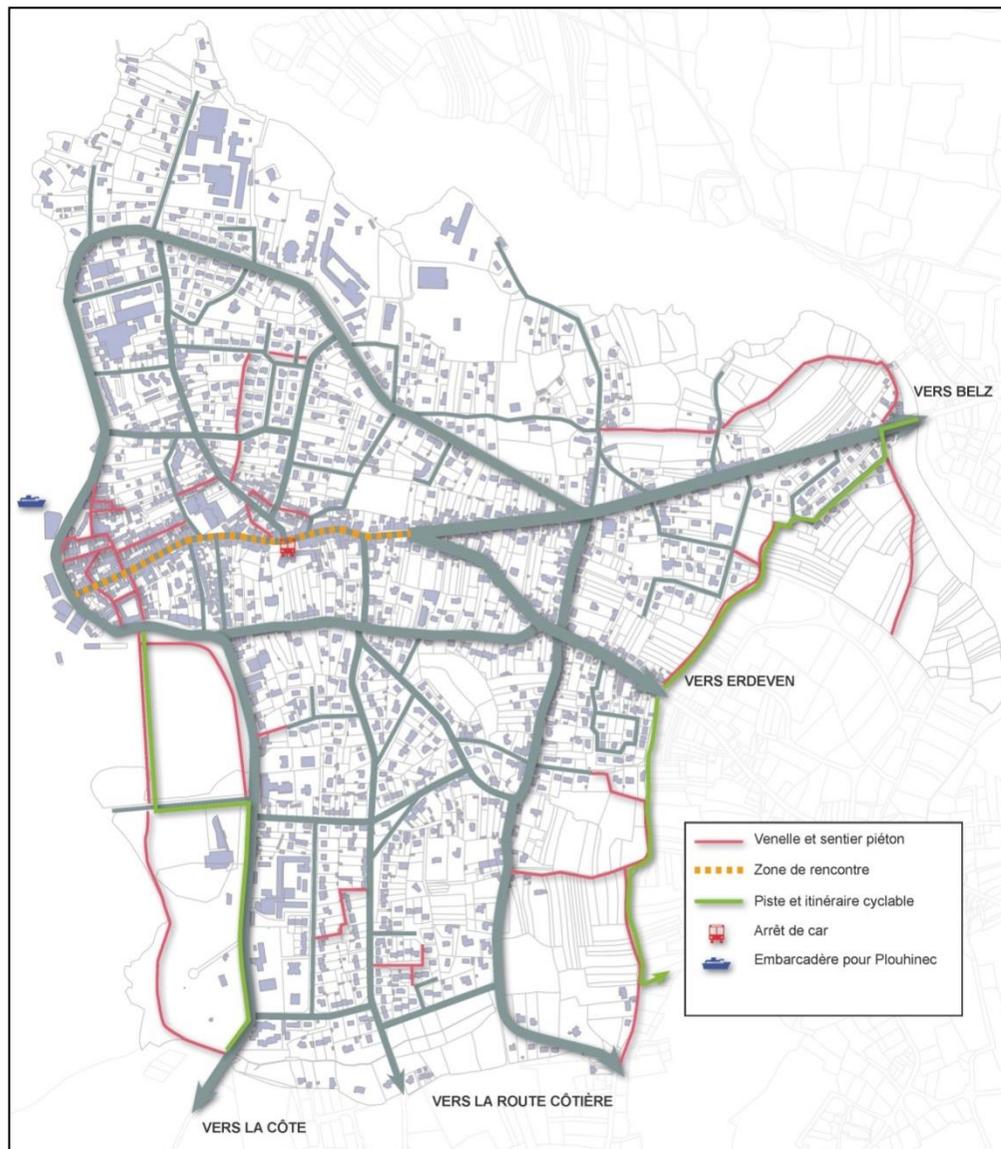
■ Les ensembles de terrains en cœur d'îlot nécessitant une opération d'ensemble pour être optimisés représentent 6,2 ha. Dans leur majorité, ces ensembles sont enclavés et représentent des surfaces inférieures à 1 ha. Le bâti existant sur les pourtours des îlots est constitué de maisons individuelles, dont certaines présentent une qualité architecturale et patrimoniale indéniable (maisons de pêcheurs, maisons

de capitaines, villas balnéaires...). Le gabarit général est en R+1, parfois R+Comble uniquement. Leur capacité d'accueil dépend de leur enclavement et du caractère morcelé ou non du foncier. Seuls l'ensemble foncier du Nord (Avenue LuïosBougo) et celui du Sud (Allée Pierre Le Floc'h) peuvent accepter une densification significative (> à 20 logements/ha). Leur mobilisation demande une intervention de la collectivité.

//// Les projets en cours : quelques parcelles sont en construction au moment de l'élaboration du PLU. 2 sites à Pénester font l'objet d'un Permis d'Aménager en cours de validité. Ils représentent 59 logements potentiels. La commune a construit de nouveaux ateliers municipaux et souhaite transformer le site des anciens ateliers en quartier d'habitation, complétant ainsi le renouvellement urbain du front de mer. Ce site pourrait accueillir une trentaine de logements, dont environ la moitié en maisons de ville en accession aidée. L'EHPAD souhaite agrandir sa capacité d'accueil et passer de 59 places à 69 lits. Ce projet se fera soit par extension du bâtiment existant, soit par construction d'un équipement neuf sur un autre secteur de la commune.

5. LES DÉPLACEMENTS, ACCES ET STATIONNEMENTS

► La trame viaire



Etel est en retrait des grands axes de circulations comme la RN 165. Les Principaux axes d'Etel sont les départementales

- D16 qui rejoint Belz puis Auray par la D22 : en 25 min environ et qui permet de rejoindre la RN 165 par Locoal Mendon. .
- D105 qui relie la D781 vers Erdeven.
-

Un contournement du centre a été aménagé pour permettre l'accès au Port et à la rive de la Ria.

La trame viaire est issue des anciens chemins d'exploitation. Elle est assez bien tramée et comporte peu d'impasses, mais avec il y persiste un manque de lisibilité dû au manque de traitement paysager de certaines rues.

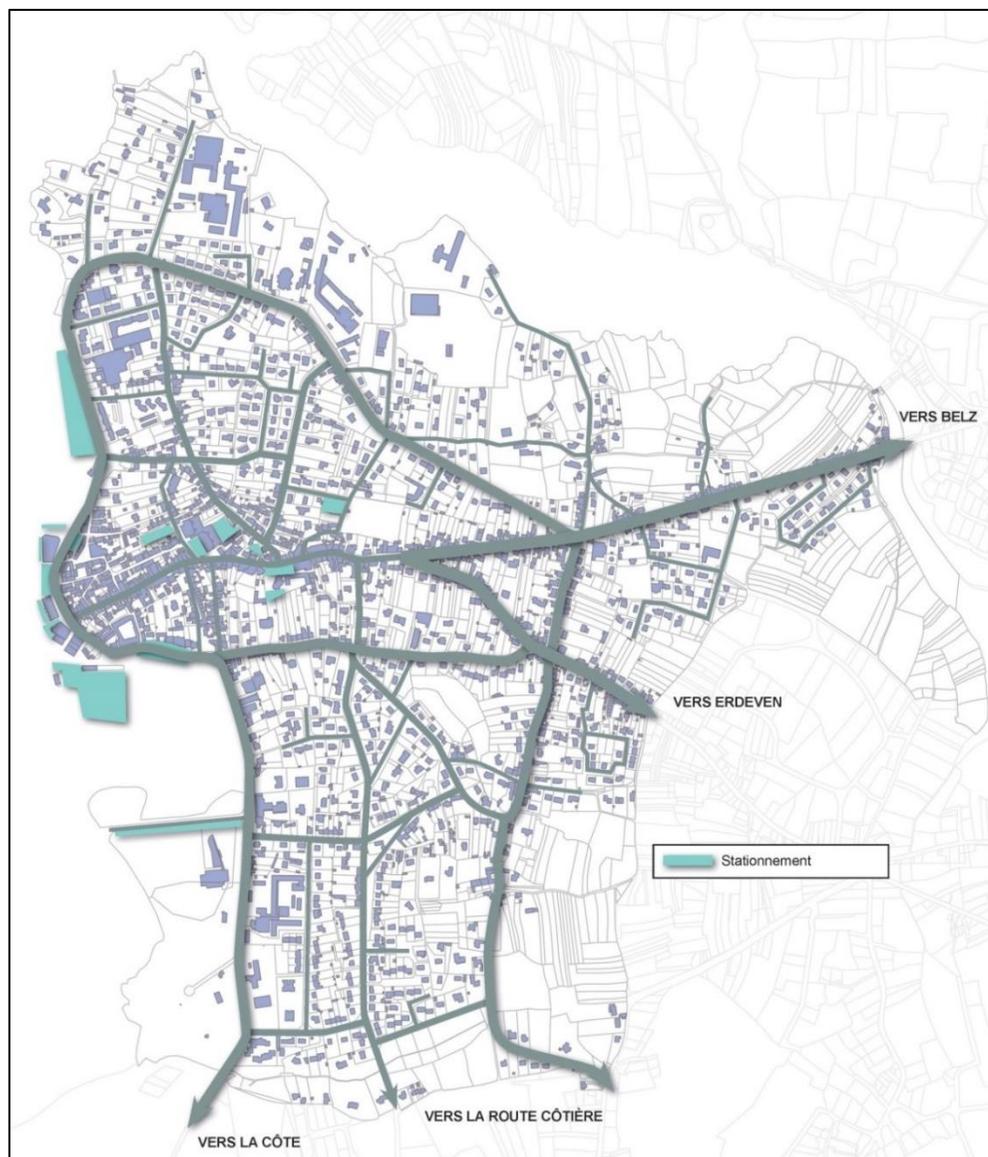
Les axes étellois connaissent un trafic d'environ 4000 véhicules jours en moyenne en 2013. Il semble important de préciser que la commune connaît l'influence de la saisonnalité du fait de son statut de commune touristique littorale. La circulation apparaît plus compliquée en été.

► Les liaisons douces :

Des circulations douces pour les piétons et les cyclistes existent mais elles sont souvent en périphérie de la commune : limite communale avec Erdeven, une liaison au niveau du Pradic qui rejoint le camping et les secteurs de plage.

La partie urbanisée manque de liaisons douces internes à l'exception d'un réseau de venelles en arrière du port. D'autant plus qu'un certain nombre de rues ont été aménagées sans trottoir.

Les liaisons cyclistes ne sont pas non plus très présentes sur le territoire de la commune. Il existe un circuit intercommunal entre Belz et Erdeven. La liaison entre le Pradic et le camping est aussi dédiée aux vélos. Le projet de la V5 La Littorale qui s'accrocherait à l'embarcadère du passeur et rejoindrait le parking de la Barre.



► Les transports en commun

La desserte en transports en commun d'Étel est assez limitée :

- Deux lignes de car départementales,
 - la ligne 16 Étel /Lorient
 - la ligne 18 Belz/Etel/Auray

Une liaison maritime assure la liaison entre Étel et Le Magouër sur Plouhinec, elle est gérée par le syndicat mixte du grand Site Dunaire Gâvres/Quiberon.

► Les stationnements

De nombreux stationnement sont présents sur la commune, répartis à proximité du coeur de bourg, et surtout au niveau du port.

On comptabilise environ 430 places de stationnement entre le port de plaisance et le Pradic. Les places publiques servent pour le cinéma et la salle polyvalente. La GMS propose 15 places et une aire de retournement sur son emprise.

La rue de la Libération et la rue Leclerc, qui constituent l'armature commerciale du centre-ville, ont du stationnement longitudinal. La rue de la Libération est piétonnisée en été. Le secteur de la mairie regroupe des stationnements : 8 places à l'arrière de la mairie, une 20aine de places Place de la République.

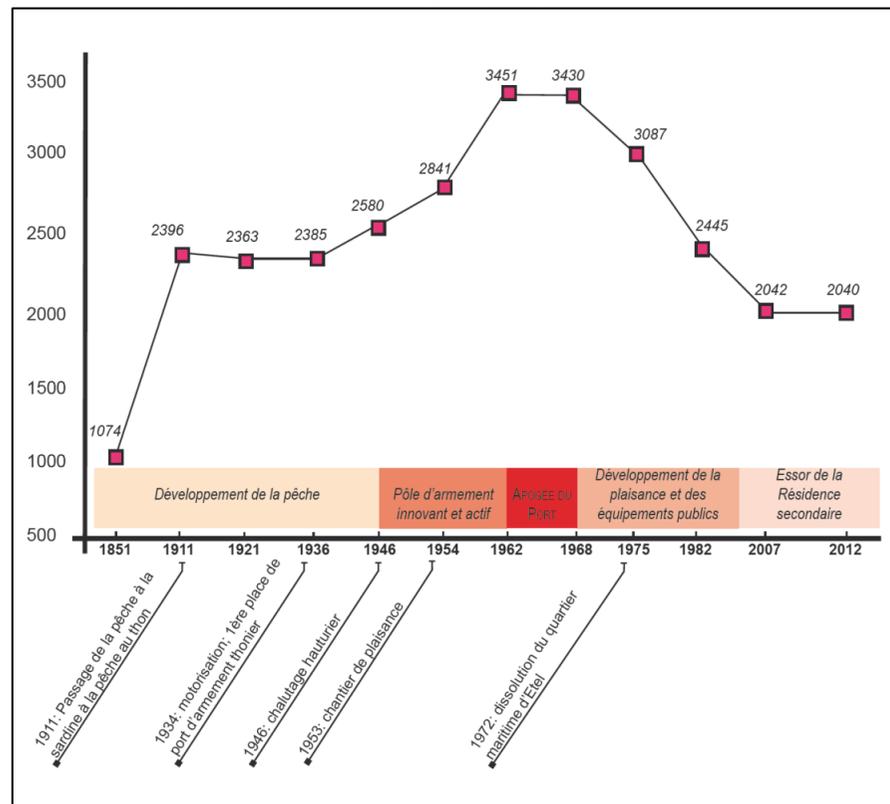
La place Pasteur propose environ 25 places, auxquelles s'ajoute un parking d'une 50aine de place. Le secteur du cimetière dispose également d'une 30aine de place. Un parking d'une 10aine de place est aménagé rue Le Marec. La plupart des rues permettent le stationnement longitudinal. La question de la mutualisation des stationnements est en cours sur le secteur des lycées, ainsi que sur le projet du port.

A Etel, l'enjeu de stationnement concerne principalement le centre-ville et le Port. Pour favoriser la réhabilitation, la rénovation et l'installation de nouveaux commerce dans le respect de la morphologie urbaine existante, il faut pouvoir gérer le stationnement en dehors des parcelles densément bâties.

CHAPITRE 2 - DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

1. LA POPULATION :

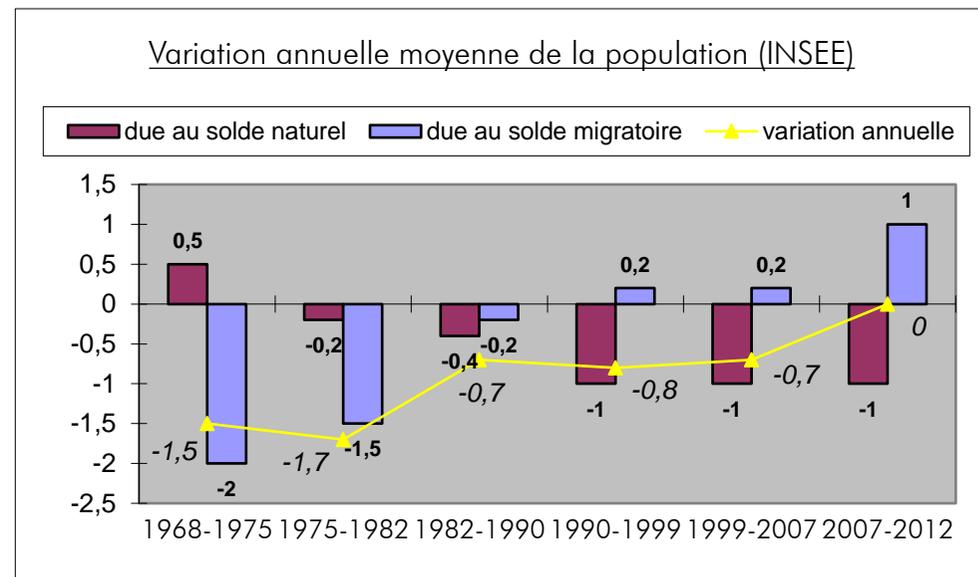
► La dynamique démographique

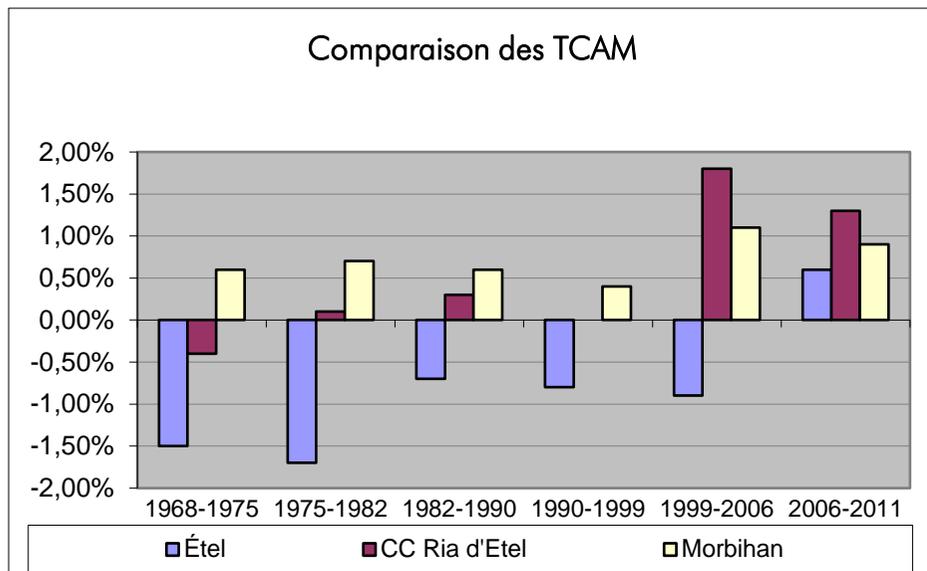


Le solde migratoire est redevenu légèrement positif à partir des années 90, et sur la dernière période intercensitaire une nouvelle attractivité est visible. Il a été constaté dans l'analyse des apports migratoires que etel était particulièrement attractif pour les + des 75 ans, alors que les 15-59 ans reculent. Parallèlement le fléchissement du solde naturel peut être corrélé aux nombreux départs et au manque d'arrivée de jeunes ménages et est le signe d'un vieillissement assez marqué de la population Ételloise.

La commune d'Étel perd en population depuis le milieu des années 1960. Cette déprise, assez marquée dans un premier temps, s'est progressivement ralentie entre 1982 et 2006.

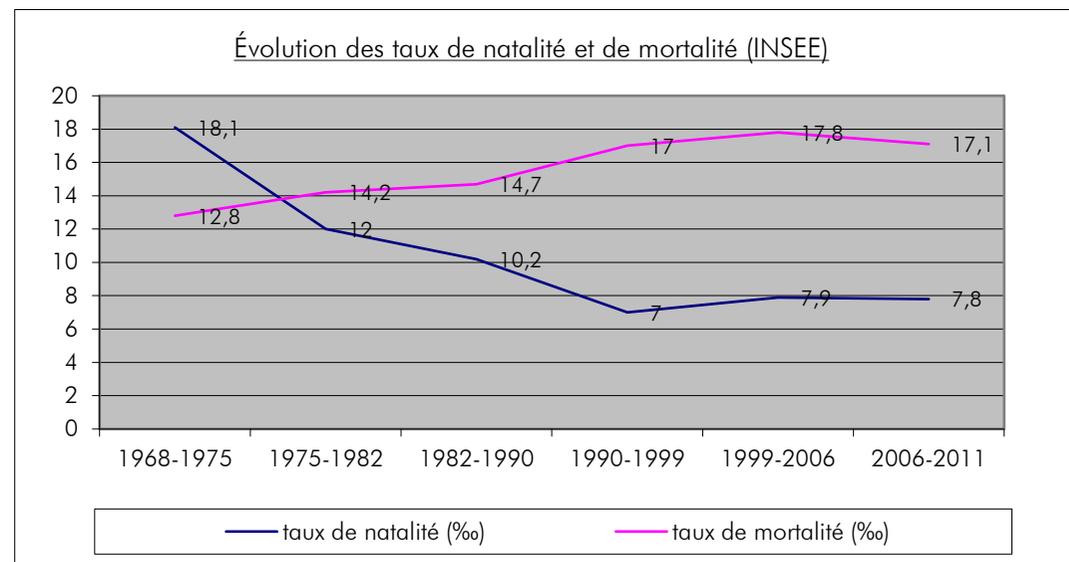
Depuis 2006, la population s'est stabilisée autour de +/- 2040 habitants. Le recul important de la population des années 1968-1982 est attribuable au déclin de la pêche sur le territoire, qui a entraîné le départ de nombreux habitants. On observe des taux très fortement négatifs du solde migratoire entre 1968 et 1982.





La population d'Etel stagne et pourrait éventuellement diminuer alors qu'elle se situe dans un contexte général de croissance démographique. En effet, le territoire intercommunal : Auray Quiberon terre Atlantique bénéficie d'une réelle attractivité.

L'évolution des taux de natalité et de mortalité souligne bien le bouleversement démographique qu'a connu Etel : en parallèle de la forte baisse de la population commencée en 1968, le nombre de naissances est devenu inférieur au nombre de décès. L'écart entre les deux courbes continue de s'agrandir. Sur la période 2006-2011 on compte 17 décès pour 8 naissances sur 1000 habitants. Il s'agit d'une caractéristique démographique propre aux communes littorales marquées par le vieillissement de la population.

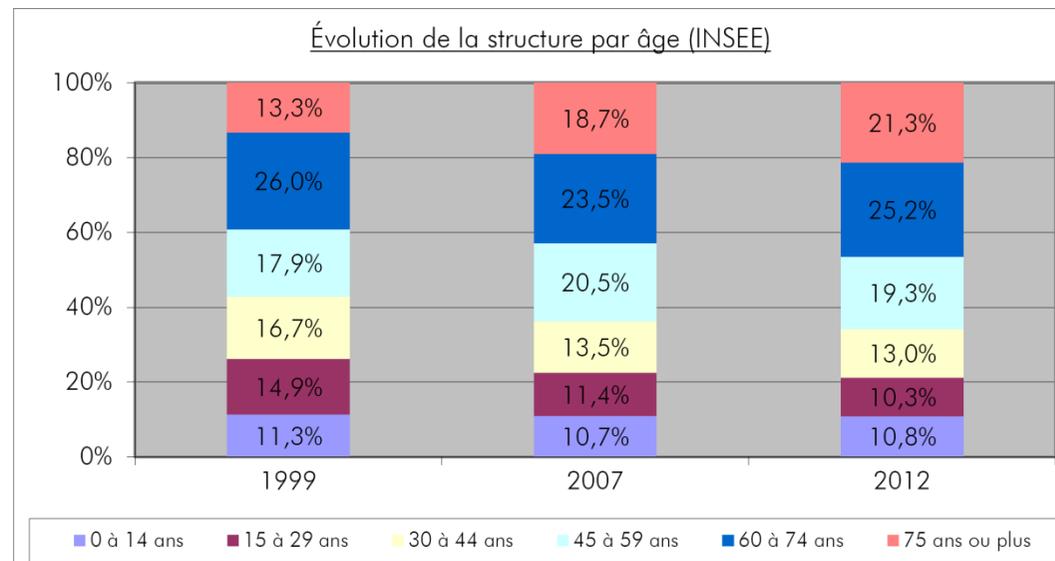


► Une population qui vieillit

L'analyse quantitative de la structure par âge de la population affirme le vieillissement de la population communale.

Les plus de 60 ans sont en constante augmentation, et notamment les plus de 75 ans. En 2011, les plus de 60 ans représentent 44,4% de la population. Le phénomène de vieillissement se traduit également par le recul de la part des jeunes dans la population Ételloise : les 15 à 44 ans, ne représentent plus que 24,8% de la population, contre 31,6% en 1999.

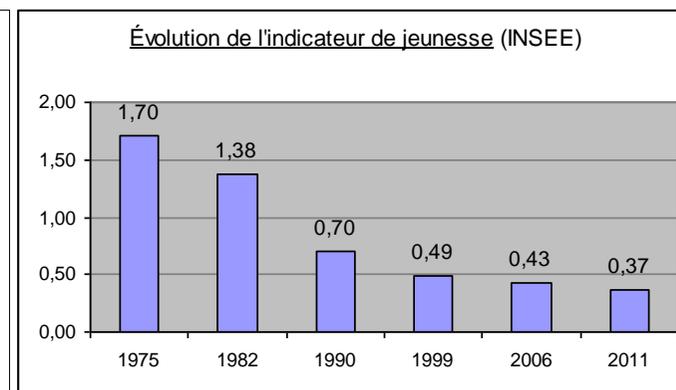
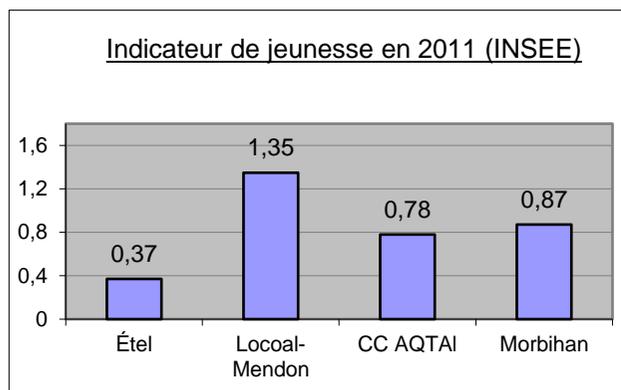
A l'échelle intercommunale : AQTA est aussi marqué par un vieillissement, mais Etel est un territoire particulièrement touché par ce point, en 2011, à l'échelle intercommunale, la part des plus des 60 ans était de 29,5%, et au sein même de l'espace de vie Ria, les plus de 60 représentaient 30,9%.



L'indicateur de jeunesse présente la part de jeunes par rapport aux personnes âgées sur un territoire donné (0-19 ans divisés par les 60 ans et plus).

Cet indice est très faible : 0,37. La comparaison confirme que ces deux tendances sont plus marquées à Etel que dans l'intercommunalité.

Le graphique qui présente l'évolution de cet indicateur montre que celui-ci est en constante diminution depuis 1975, la plus grosse baisse ayant été enregistré entre 1975 et 1990. Etel a connu une évolution structurelle de sa population au cours de XX^{ème} siècle.

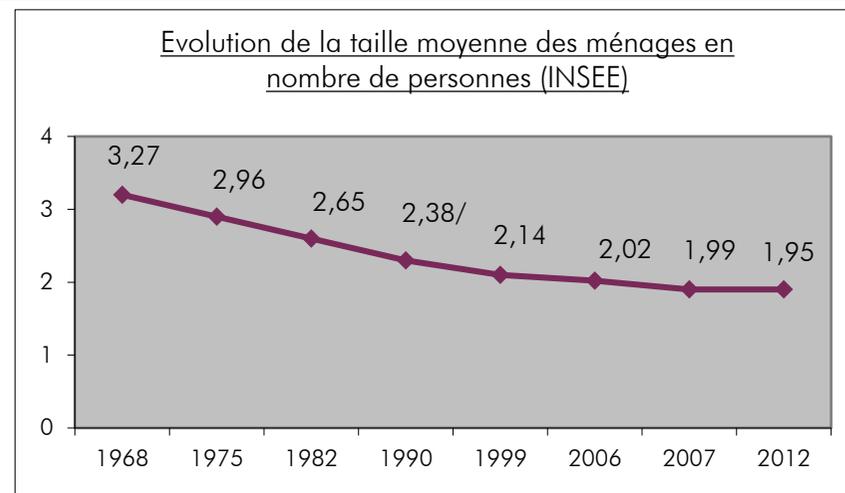


► La diminution du nombre de personnes par ménage

La diminution du nombre de personnes par ménage est une tendance nationale liée aux phénomènes de décohabitation, de desserrement des ménages avec l'augmentation du nombre de divorces et l'émergence des familles monoparentales. Le vieillissement de la population a également une incidence sur la diminution du nombre de personnes par ménage.

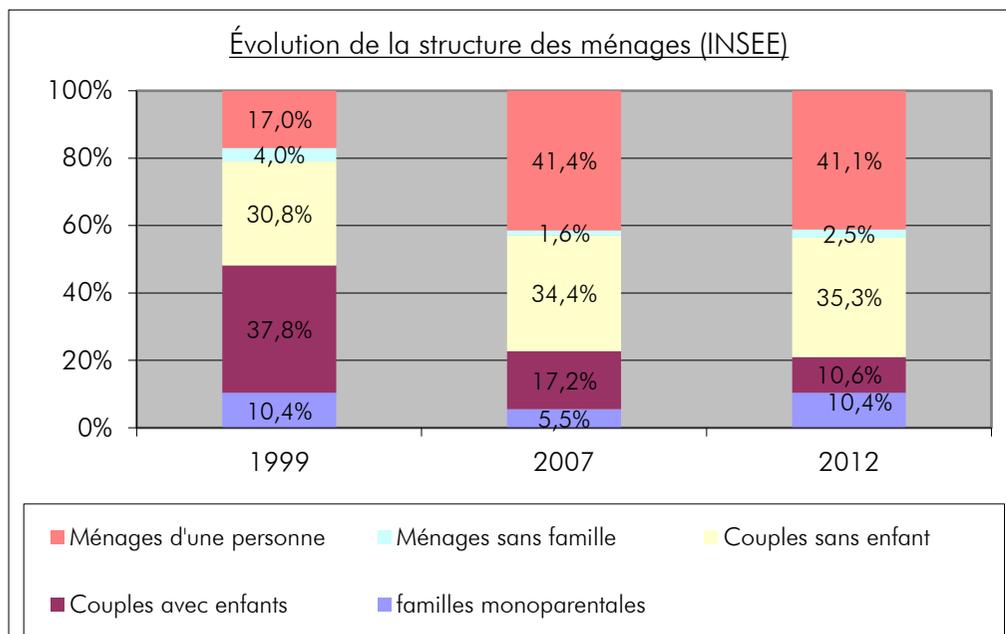
Le ménage moyen était composé de 3,2 personnes en 1968 alors qu'il ne comprend aujourd'hui plus que 1,95 individus en moyenne sur la population totale de la commune. L'essentiel de cette diminution a été enregistré entre 1968 et 1990, la taille des ménages continue à légèrement baisser à chaque recensement : en 2011 : 1,99, en 2012 : 1,95.

Etel a une taille moyenne des ménages plus faibles qu'à l'échelon intercommunal. AQTA en 2011 comptait 2,18 personnes par manéges.



La taille moyenne des ménages est plus faible à Etel que la moyenne départementale, qui est de 2,2 individus par ménage. On notera cependant que la baisse est similaire à Etel et dans le reste du Morbihan sur la période 1999-2006, avec en moyenne -0,2 individu par ménages.

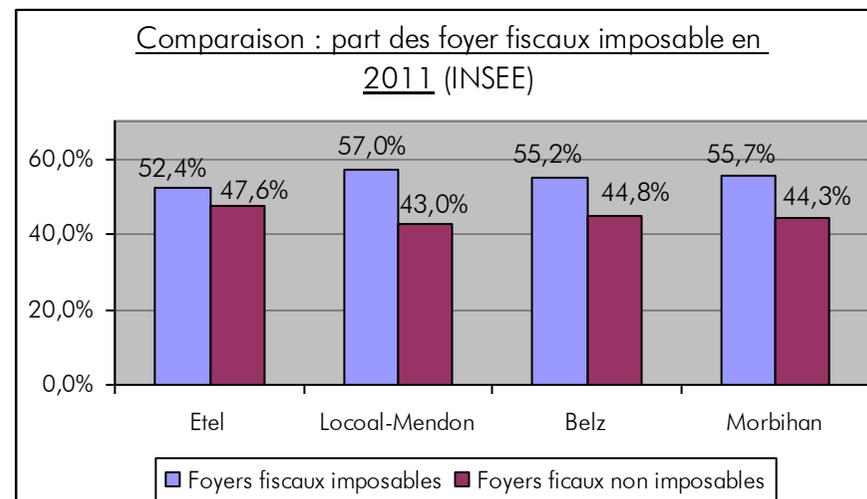
La structure des ménages Étellois a été largement bouleversée entre 1999 et 2007. Cette forte baisse est essentiellement due à la diminution de la part de couple avec enfant, passée de 37,8% en 1999 à 17,2% en 2007. C'est également en 2006 que la proportion de ménages d'une personne a explosé, passant de 17% à 41,4% en 8 ans. Ce recul très net des familles avec enfants, explique le très faible solde naturel du territoire et par ailleurs l'augmentation des ménages d'une personne est signe d'un vieillissement de la population. Entre 2007 et 2012 des changements apparaissent dans la structure démographique, le nombre de couples avec enfants chute fortement de nouveau, alors que parallèlement les couples sans enfant et les familles monoparentales augmentent nettement. Le nombre de ménage d'une personne reste stable. Ce renversement implique des attentes différentes en terme de logement notamment, avec une très probable hausse des besoins en plus petits logements



► Revenus et impôts

Si l'impôt est en moyenne plus élevé à Étel, la proportion de ménages imposable (52,4%) est-elle plus faible que sur l'ensemble du département (55,7%). Cette tendance se vérifie également en comparant avec les communes de Belz et de Locoal-Mendon.

Cela laisse à penser que la répartition des richesses est légèrement moins équilibrée à Étel que la moyenne départementale, avec une population imposable aux revenus assez élevés, mais aussi une part importante de ménages ne payant pas l'impôt.

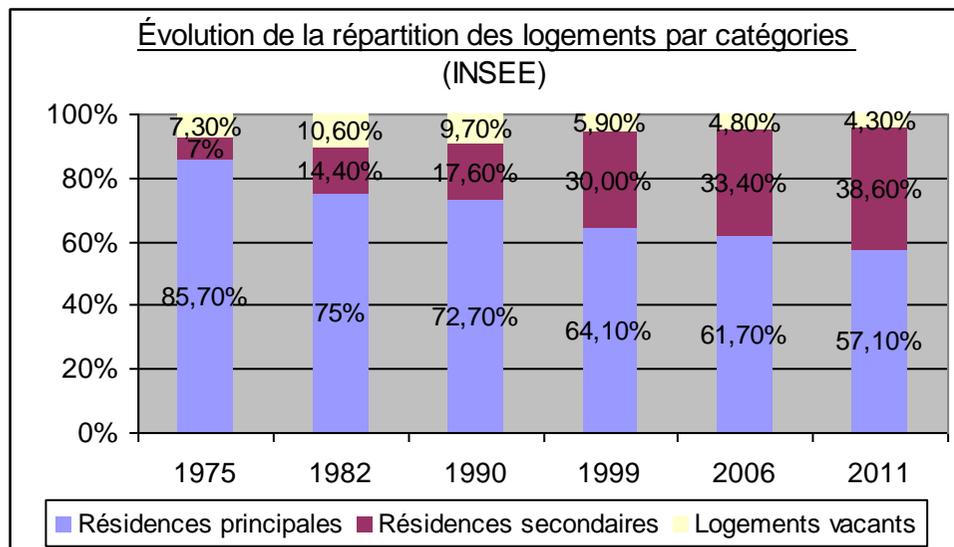
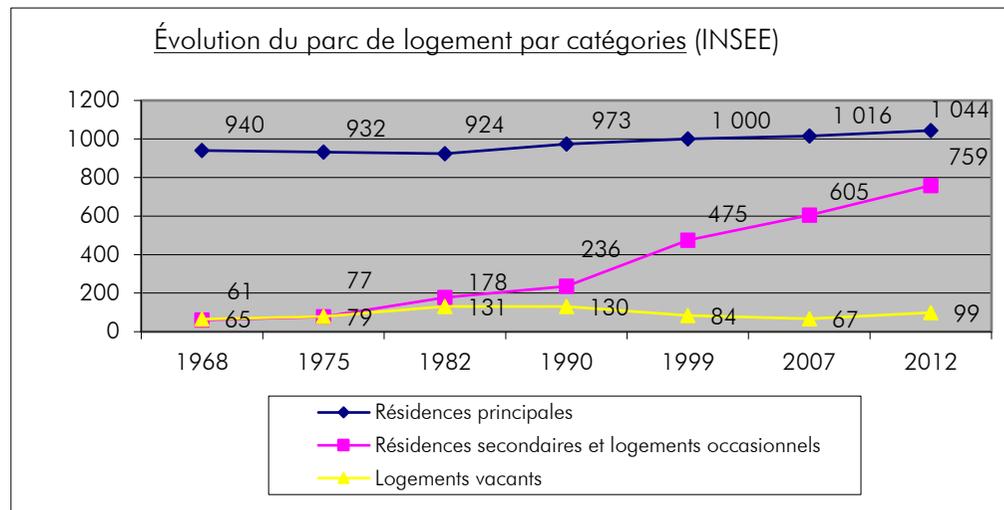


2. LE LOGEMENT

► L'évolution du parc de logements

Sur les 1902 logements que comptait la commune en 2012, 1044 étaient des résidences principales, (54,9%) 712 (39,9%) étaient des résidences secondaires et seulement 99 (5,2 %) étaient vacants.

Si le nombre de résidences principales s'est légèrement accru ces dernières années, ce sont bien les résidences secondaires qui ne cessent de se développer depuis les années 1975. On en comptait alors 77 sur la commune, contre 712 aujourd'hui. Ce phénomène s'explique par le fait que la commune se soit en partie tournée vers le tourisme pour compenser l'arrêt de l'activité de pêche.



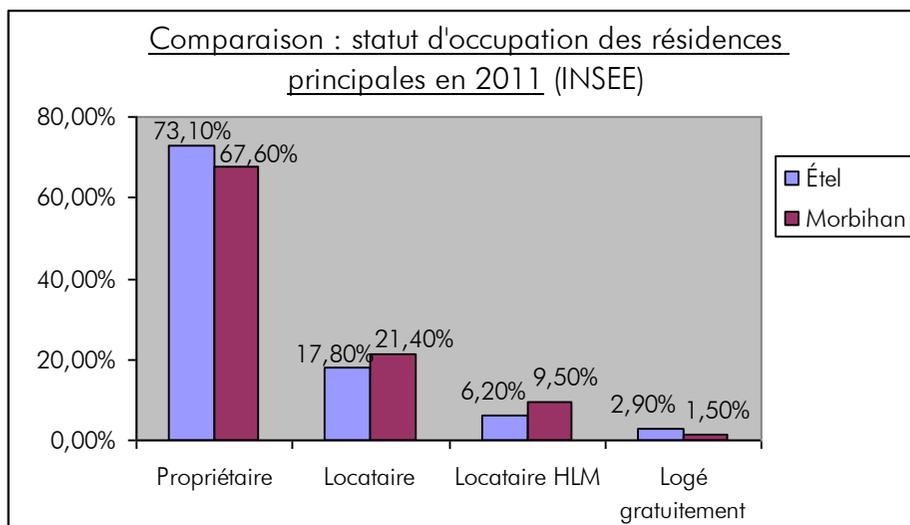
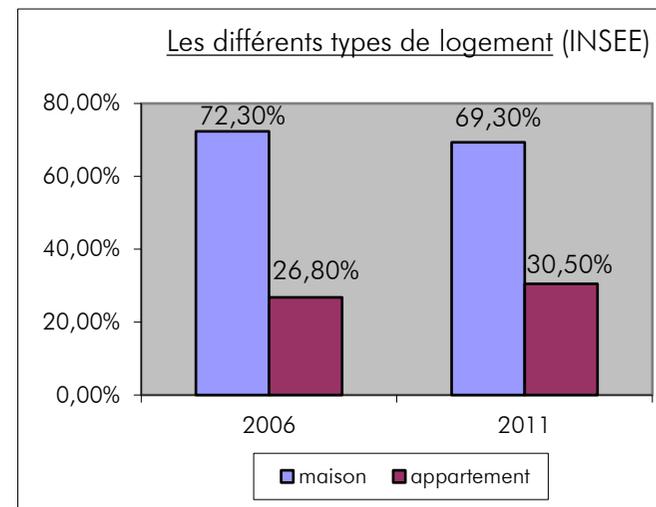
On constate également que le nombre de logements vacants se maintient à un niveau assez bas depuis la fin des années 1990, signe d'une vacance frictionnelle normale. On constate alors que la baisse de la population ne se manifeste pas par une augmentation des logements vacants mais par une diminution de la taille moyenne des ménages. Sur la période 2006-2011, 214 logements ont été construits.

Ce second graphique montre bien l'évolution croissante de la part de résidences secondaires dans le parc de logement d'Étel. Ce phénomène est ininterrompu depuis plusieurs décennies, avec des temps de forte hausse (1975-1982, 1990-1999 et 2006-2011).

Avec désormais moins de 60% du parc en résidences principales, Étel fait tout de même figure de commune très touristique, sans pour autant être une station balnéaire, avec un nombre de résidents et une activité qui fluctue fortement selon la période de l'année. Cela soulève un certain nombre de problématiques bien connues des communes littorales : difficultés potentielles d'accès au logement pour les habitants permanents, gestion des activités et services à la période creuse, etc.

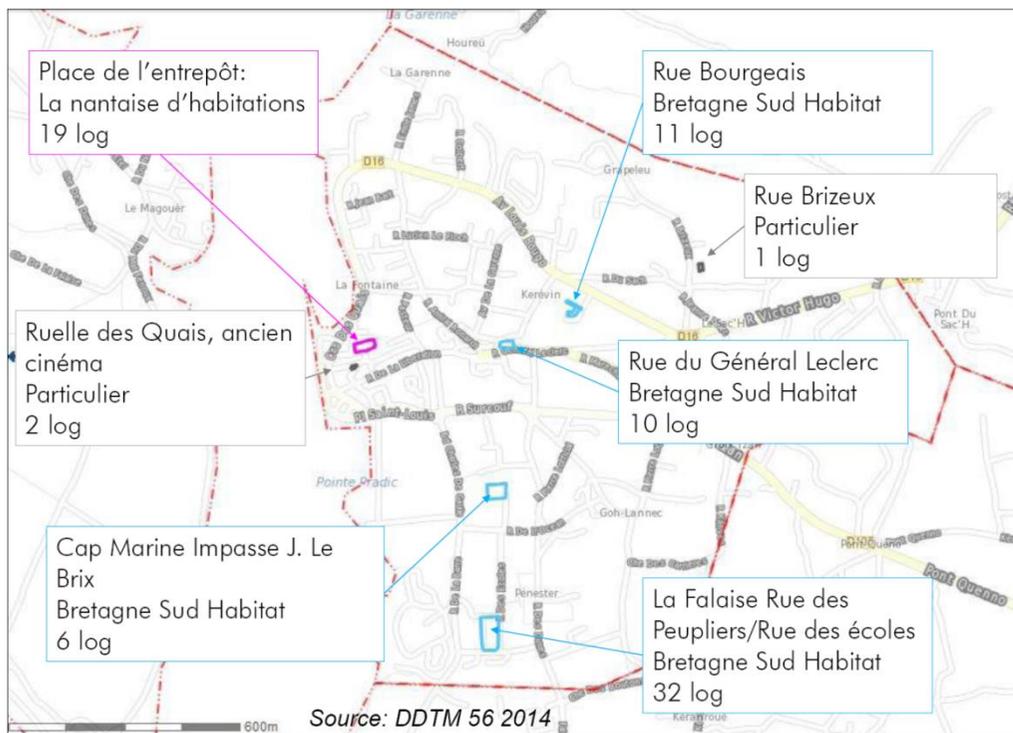
► Les types de logements et leurs statuts d'occupation

Etel compte une majorité de maisons dans son parc de logements mais la proportion d'appartements est en augmentation. La commune compte désormais 30 % d'appartements, ce qui est assez important pour une commune de 2100 habitants. Cette augmentation s'explique en partie par le renouvellement urbain du front de mer. A la place des conserveries liées à l'activité de la pêche, des logements collectifs ont été construits venant augmenter la part des appartements. Une partie de ces nouveaux logements collectifs ont été consacrés à des résidences secondaires. Il s'agit en partie de petits logements type studios ou T2 qui fonctionnent bien sur le marché de l'immobilier en matière de résidence secondaire.



La majorité des résidents étellois sont des propriétaires : 73,1% de propriétaires parmi les occupants de résidences principales. La commune d'Étel est assez peu tournée vers le logement locatif. En effet, seul 17,8% des ménages louent le logement qu'ils occupent, contre 21,4% en moyenne dans le Morbihan. Ce qui souligne le fait que les collectifs sont essentiellement dirigés vers les résidences secondaires et non vers du locatif.

Cette proportion des résidences principales à vocation locative a d'ailleurs tendance à reculer (-1 point parc depuis 2006) alors que la part de propriétaire est-elle en légère augmentation. À noter que le manque de logements locatifs a un effet négatif sur le renouvellement de la population.



► Les logements locatifs sociaux

La commune compte en 2014 81 logements sociaux. Un nombre encore en augmentation par rapport à 2012 (79).

Etel avec 7% de logements sociaux fait plus que d'autres communes sur le territoire intercommunal mais la commune a aussi des progrès à faire si elle veut pouvoir accueillir plus de jeunes ménages. En effet, les logements sociaux sont l'assurance de pouvoir proposer des logements de taille adaptée à une famille, ou à un jeune ménage susceptible d'avoir des enfants et pour un coût raisonnable. Il y a une attente à prendre en compte: en 2013 on comptait 8 demandes pour 1 attribution dans le bassin de vie Ria d'Etel.

C'est aussi un levier d'action majeur pour limiter le développement des résidences secondaires. Ce qui est produit en logement social ne pourra pas devenir de la Résidence secondaire (RS).

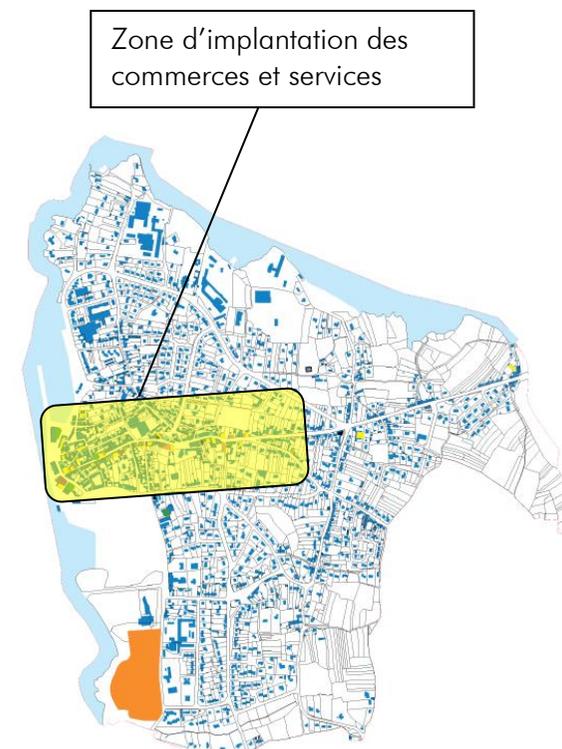
3. LES COMMERCE ET SERVICES

Étel dispose d'une offre en services et commerces assez importante pour une commune de 2000 habitants, ce qui tient en grande partie à son attractivité touristique. Certaines activités subissent donc une saisonnalité forte notamment l'hôtellerie/restauration.

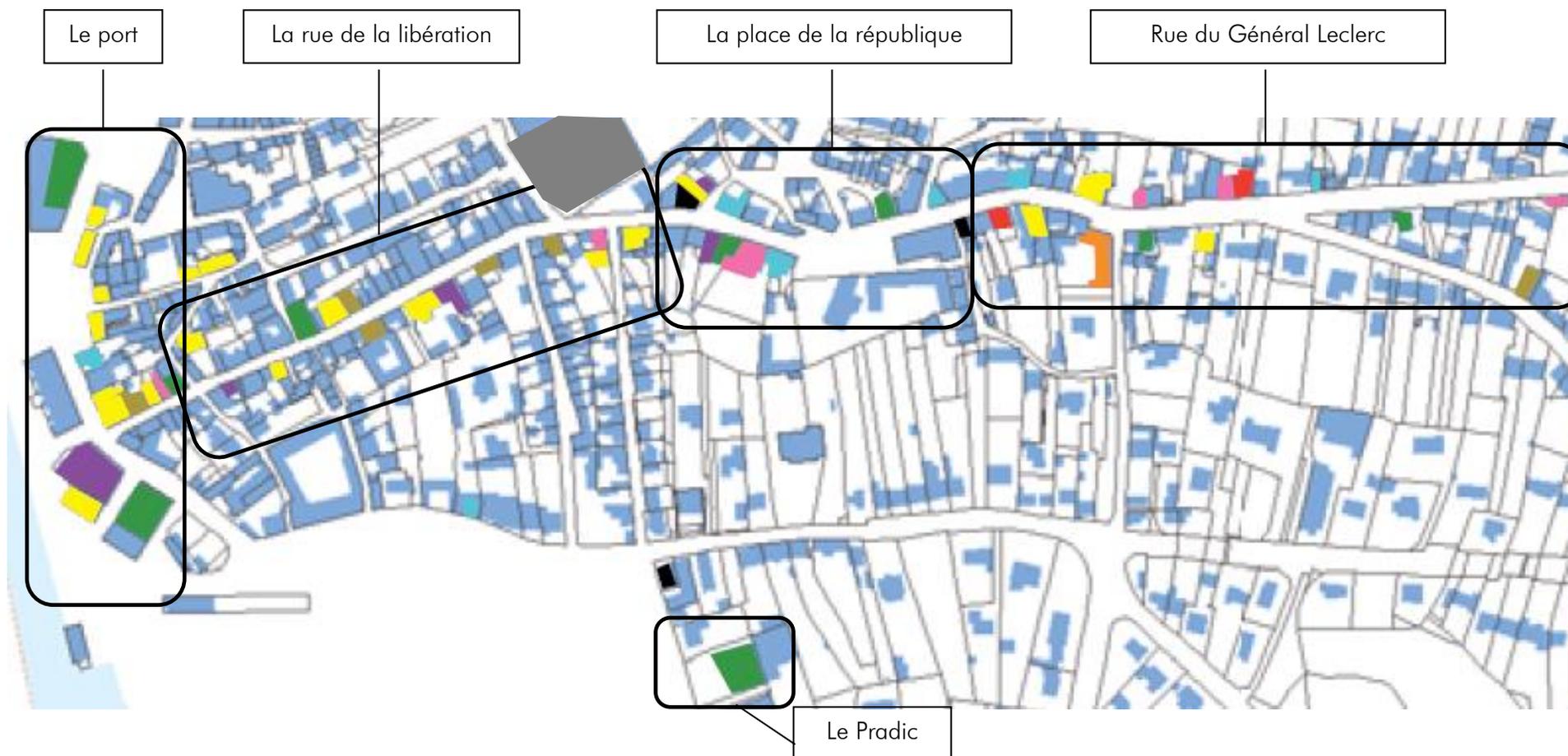
Les commerces et services de la commune sont concentrés dans un périmètre relativement restreint, marqué en jaune sur la carte. Celui-ci comprend l'espace portuaire, la rue de la Libération et la supérette est un peu à l'écart sur le Boulevard Charles de Gaulle sur le secteur du Pradic. On comptabilise aussi la place de la République et le bas de la rue du Général Leclerc. Ce périmètre ne constitue toutefois pas un linéaire uni mais un ensemble de plusieurs pôles aux dynamiques et aux fonctions distinctes.

On recense assez peu de commerces et services en dehors du cœur de ville : un garage automobile, deux agences immobilières, une ferme maraîchère qui commercialise une partie de sa production en vente directe, etc...

Commerces alimentaires	Hygiène, santé, beauté	Équipement de la maison
1 Supérette	4 Coiffeurs	1 Antiquaire
3 Boulangeries	1 Pharmacie	1 Épicerie fine, cadeaux
1 Pâtisserie-chocolaterie	1 Salon de massage, esthétique	1 Galerie/atelier de peinture
2 Poissonneries	2 Médecins	1 Magasin de déstockage
2 Cavistes	6 Infirmières	1 Dépôt vente
1 Ferme maraîchère (vente directe)	3 Dentistes	1 Photographe
2 Marchés (mardi, vendredi soir)	2 Kinésithérapeutes	1 Magasin de décoration
	1 Podologue	
Restaurant, bar, tabac	1 Sophrologue	Banque, assurance, immobilier
15 Restaurants, brasseries, crêperies	1 Magnétiseur	4 Agences immobilières
3 Bars		4 Agences bancaires/ assurances
2 Tabac-presse	Équipement de la personne	
2 Glaciers/ gaufriers	2 Magasins de prêt à porter	Services divers
	1 Comptoir de la mer	1 Pompes funèbres
Hébergement touristique	1 Pressing	1 Auto-école
1 camping		1 Garage automobile
1 hôtel		



Réalisée sans double compte, ce classement n'a pas toujours permis de traduire la diversité des activités des établissements. La plupart de brasseries par exemple, on également une activité de bar ; l'un des restaurants listé est également une brocante, etc.



	Restaurant, bar, tabac		Hygiène, santé, beauté		Banque, assurance, immobilier		Commerces vacants
	Hébergement touristique		Équipement de la personne		Vente directe		Locaux commerciaux Place Pasteur
	Alimentaire		Équipement de la maison		Services divers		

Les activités commerciales activement liées au tourisme se situent davantage sur le secteur du port et sur le bas de la Rue de la Libération. Le linéaire est très étiré et n'est donc pas continu du secteur du port à la rue du Général Leclerc. Quelques commerces sont vacants.

- Le linéaire rue de la Libération est disontinu, on y trouve un nombre important de rez-de-chausée déjà transformés en logements notamment. Certains commerces sont saisonniers. Rue du général Leclerc, le linéaire s'amointrit plus nettement.
- Le port reste un pôle d'attractivité notamment à travers son offre en bars et restaurants.
- La supérette du Pradic ne joue pas le rôle de locomotive pour le linéaire commercial du centre ville. L'aménagement actuel des espaces publics ne favorise pas non plus un parcours chaland continu entre le Pradic, le centre-ville linéaire et le Port.
- Les locaux commerciaux de la Place Pasteur sont bien situés en cœur de ville mais en dehors du parcours chaland.



4. LES ÉQUIPEMENTS

► Les équipements présents sur le territoire

Etel est une commune très bien équipée pour sa taille (environ 2000 hab) ce qui participe au bon niveau de cadre de vie que l'on peut trouver sur la commune :

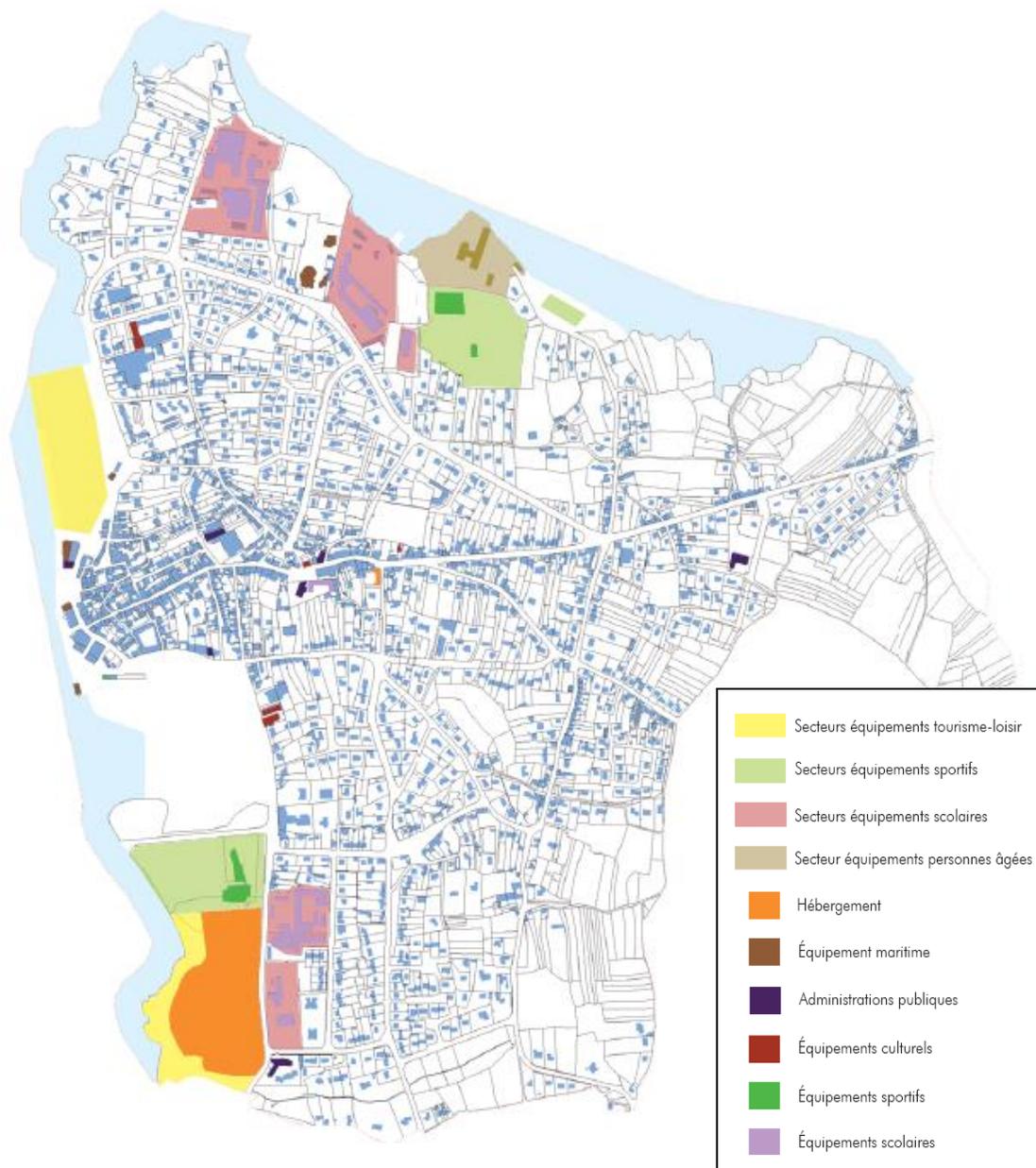
- Equipements administratifs : bureau de poste, gendarmerie, CROSSA
- Equipements scolaires : 2 écoles élémentaires une privée et une publique, 1 collège public et 2 lycées d'enseignement professionnels publics. 1000 élèves environ sont scolarisés sur Etel.
- Equipements sportifs : complexe récent comportant gymnase et terrains de sport, le centre nautique
- Equipements culturels : un cinéma une médiathèque, et le musée des Thoniers
- Equipements sociaux : un EHPAD, une salle des fêtes, un CCAS, foyer de marins pour les professionnels de la mer.

► La localisation des équipements

Les deux pôles principaux d'équipement à Etel sont situés à l'écart du centre-ville et ils se trouvent en espace proche du rivage.

Le pôle d'équipement au nord de la commune comporte des infrastructures scolaires et sportives (terrains de sports et gymnases) ainsi que le CROSSA (Centre régional Opérationnel de surveillance et de sauvetage Atlantique) et L'EHPAD.

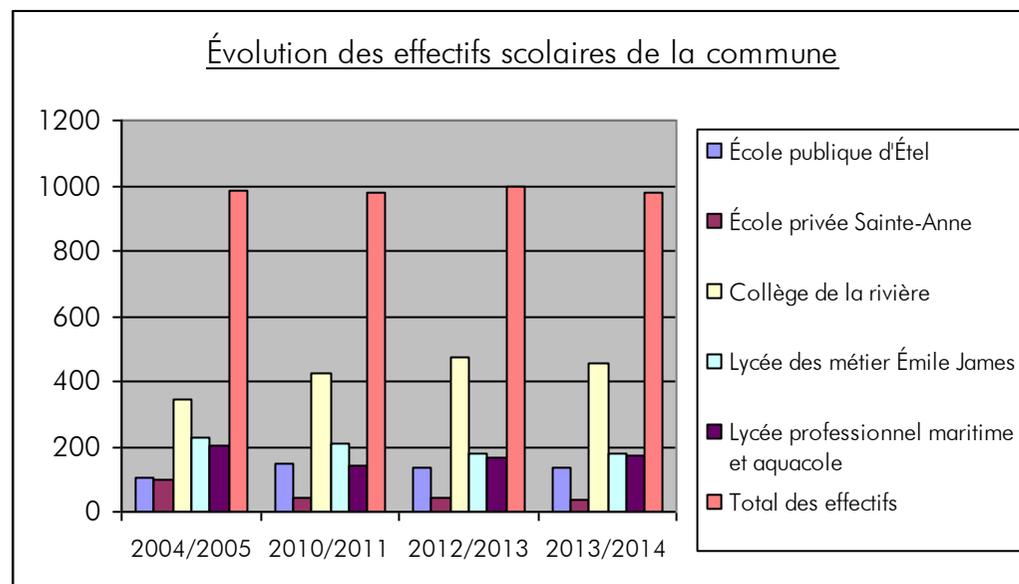
Au sud, on trouve aussi des équipements scolaires (collège, école élémentaire) et sportifs (terrains de sport, et centre



nautique) ainsi que de tourisme : le camping municipal. La gendarmerie y est aussi présente.

En plus de ces deux grands pôles, des équipements sont présents dans la partie centrale de la ville mais sur de plus petites emprises : La Mairie, le CCAS, une médiathèque, un cinéma, le Musée des Thoniers, le Port.

Les équipements présents sur Etel rayonnent au-delà de la commune, à l'échelle supracommunale et plus avec le CROSSA.



► La capacité des écoles

Les effectifs scolaires sont intéressants à analyser dans la mesure où ils sont assez stables depuis une dizaine d'années pour l'école publique. L'école privée est par contre en perte d'effectifs.

Ces chiffres apparaissent en contradiction avec la structure démographique d'Étel qui est marquée par un fort vieillissement et une diminution de la part des plus jeunes ; les effectifs sont en partie alimentés par les communes voisines comme Erdeven, et Belz pour le collège. Pour les lycées étant donné que les formations proposées sont assez spécialisées, les élèves viennent de plus loin, les effectifs sont alors indépendants de la démographie communale.

L'école élémentaire publique a récemment été reconstruite et agrandie, le collège lui est proche de la saturation.

Si la tendance démographique d'Étel s'inverse et que des familles et des jeunes ménages viennent s'y installer de nouveau, la question de la capacité d'accueil des équipements scolaires va impacter les communes de Belz et Erdeven.

► Projets en cours en matière d'équipement

La commune d'Étel a de nombreux projets en matière d'équipements

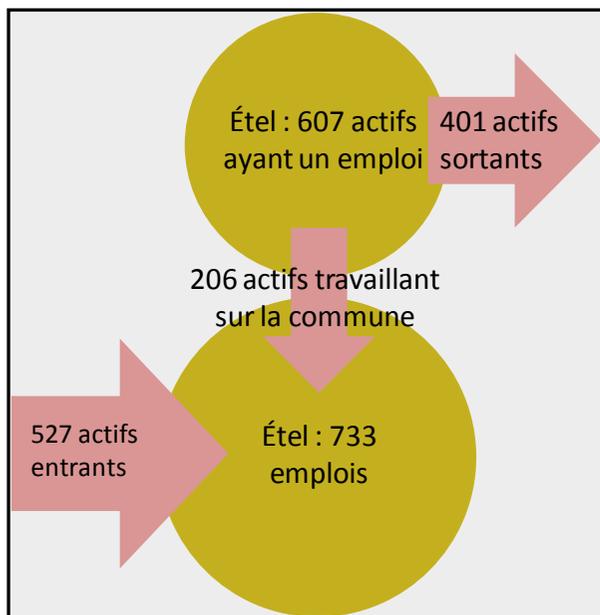
Il existe un projet de parc dans le secteur de la Garenne le long du Sach'. Le château sur ce même secteur a également été acquis par la municipalité afin d'y installer un équipement public mais la vocation définitive du site n'a pas encore été définie.

L'EHPAD est un équipement important sur la commune, le conseil départemental a lancé un projet de reconstruction/extension du bâtiment devenu obsolète. Le projet est envisagé sur le site actuel avec une augmentation du nombre de lits égale à 10. Un concours d'architecture a été lancé en juin et le permis va être déposé au mois de juillet 2016. Le centre des finances publiques va quitter la commune.

Il existe un projet de pôle médical sur la commune à proximité du Pradic. La médiathèque a pris place dans l'ancienne école communale qui jouxte la mairie, libérant les locaux actuels.

5. LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

► Un pôle d'emplois qui se renforce



Le nombre d'emplois a augmenté sur la commune ces dernières années, passant de 644 en 2006 à 733 en 2011 et 758 en 2012, soit environ une centaine de nouveaux emplois sur le territoire, ce qui témoigne de la dynamique économique d'Étel.

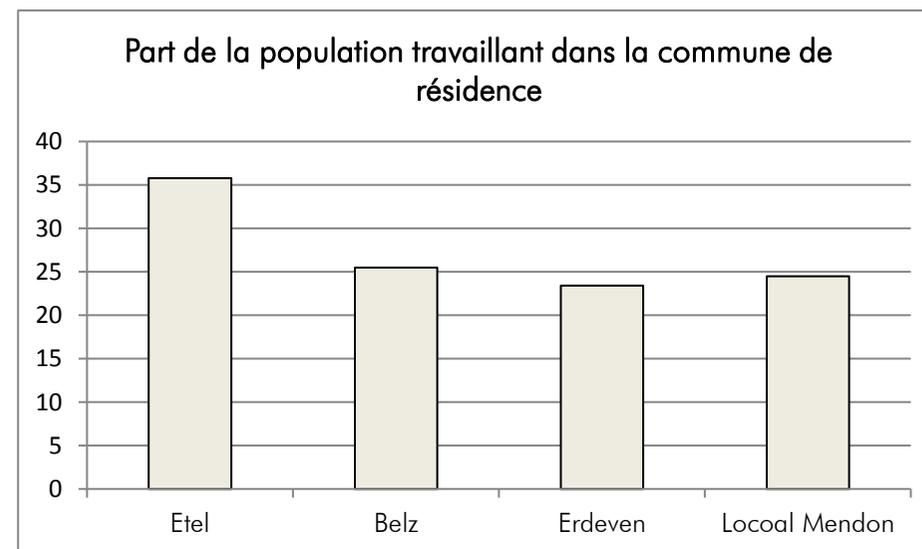
L'augmentation de l'indicateur de concentration d'emploi de la commune est également un signe de ce développement. Il s'agit du rapport entre le nombre d'emplois proposés et le nombre d'actifs occupés sur la commune ; celui-ci était de 110,7 en 2006 et est passé à 120,7 en 2011 (131,9 en 2012).

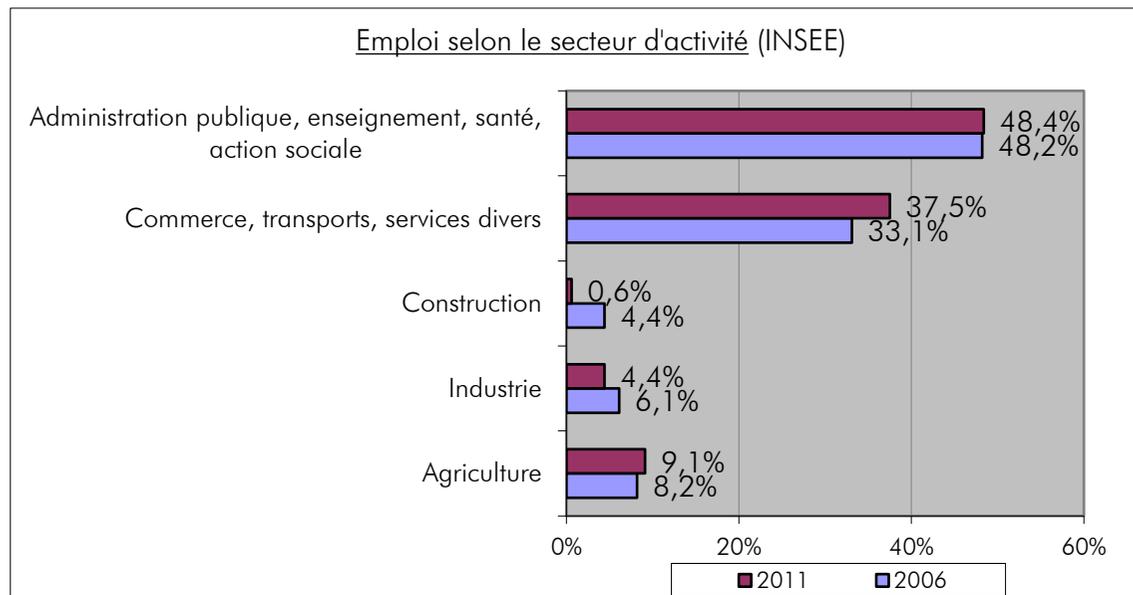
Cette caractéristique d'Étel lui est bien spécifique, si on compare avec les communes voisines, Belz, Erdeven, Locoal Mendon.

Communes	Etel	Belz	Locoal-Mendon	Erdeven
<i>Indicateur de concentration d'emploi</i>	131,9	63,5	63,5	44,5

Avec un nombre d'emplois supérieur au nombre d'actifs ayant un emploi, la commune d'Étel affiche un certain dynamisme en la matière, attirant chaque jour 527 actifs venus d'autres communes. Ce chiffre de 527 actifs extérieurs venant travailler à Étel représente une hausse non négligeable puisqu'ils n'étaient « que » 436 en 2006.

Le chiffre de 206 actifs résidant et travaillant sur la commune n'ayant pas bougé entre 2006 et 2011 : 35,8% des étellois travaillent sur la commune, ce chiffre est aussi caractéristique d'Étel, puisque les communes voisines ne présentent pas une proportion aussi importante.





► **Les actifs étellois**

L'analyse de la population ételloise en fonction du statut d'activité souligne le vieillissement de la population en avant précédemment. L'augmentation des retraités est nette et en contrepartie la part des inactifs élèves et étudiants a reculé

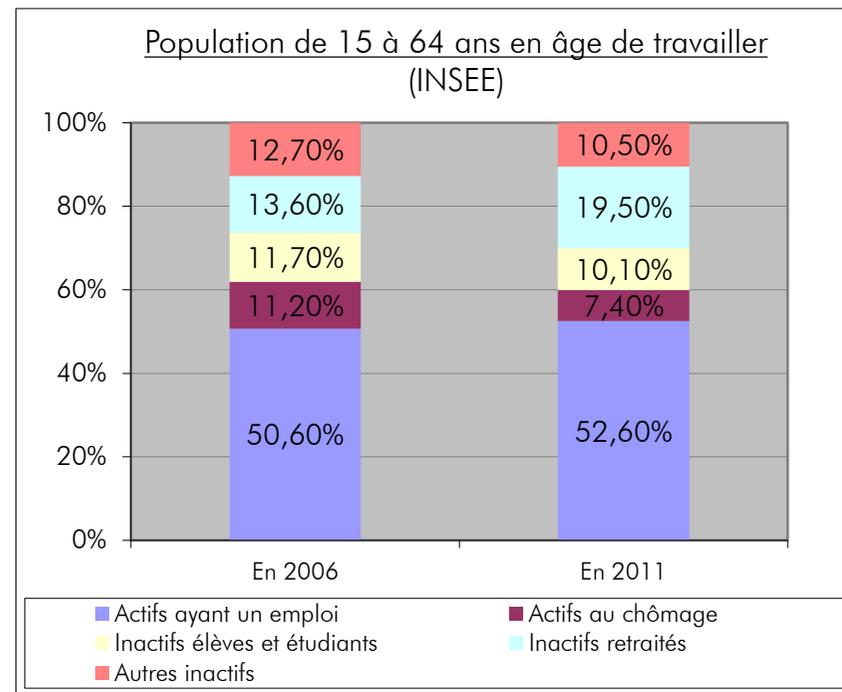
On constate par ailleurs, l'augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi (+ 2 pts) mais cela s'explique en partie par le recul du nombre d'actifs au chômage (-3,8 pts)

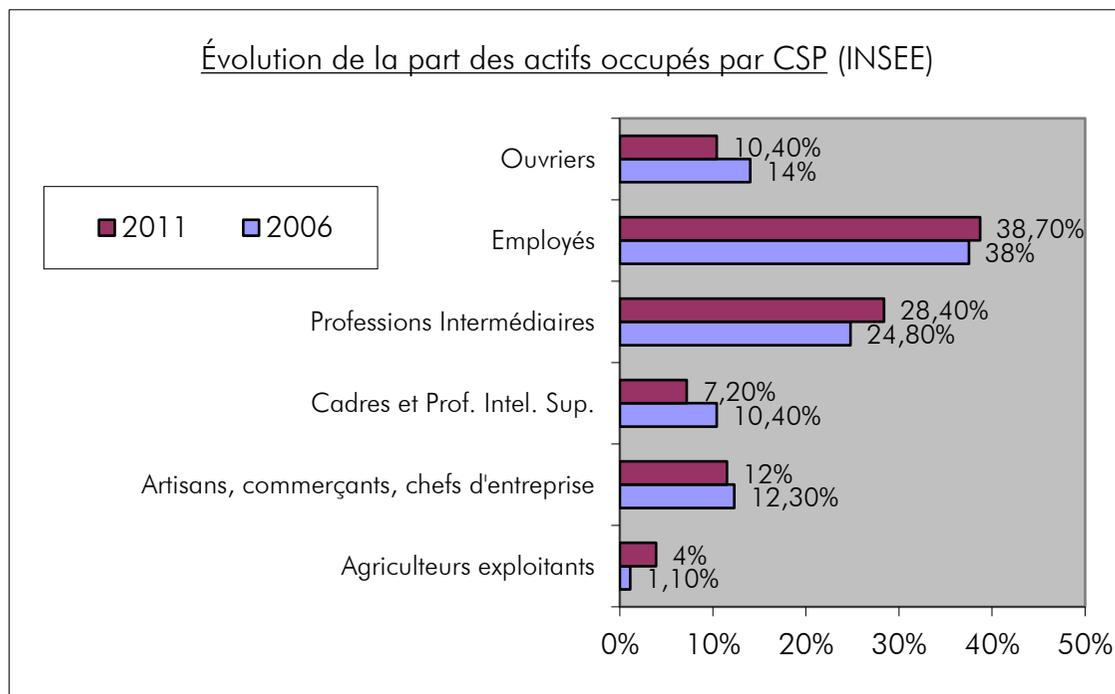
Les secteurs d'activité « administration publique, enseignement, santé, action sociale » et « commerce, transports, services divers » représentent à eux deux 85,9% des emplois des actifs Étellois.

Cela s'explique notamment par la présence d'un certain nombre d'établissements scolaires sur le territoire et avec la présence de l'EHPAD.

L'agriculture a également vu sa part des emplois augmenter du fait du retour de cette activité sur le territoire, alors que celles de l'industrie et de la construction ont diminué.

Les activités traditionnelles qui ont marqué l'histoire d'Etel comme la pêche, le mareyage et l'aquaculture sont toujours présentes.





La population active d'Etel est composée essentiellement d'employés et de professions intermédiaires (67%) des actifs occupés.

Il est tout de fois intéressant de remarquer que le nombre d'actifs Cadres et professions intellectuelles supérieures est en recul sur la dernière période intercensitaire (-3,2%).

► Les entreprises présentes sur la commune

La majorité des emplois sur Etel sont liés au secteur public, et aux commerces et services dans un second temps pour le secteur privé.

Les entreprises présentes sur le territoire sont des petites entreprises et des très petites entreprises.

La carte ci contre présente la localisation des entreprises ételloises. On trouve à Etel plusieurs entreprises du bâtiment : une maçonnerie, une entreprise de rénovation des sols, un menuisier et un électricien-plombier.

Plusieurs entreprises liées à la mer sont également implantés sur la commune, notamment un réparateur de bateaux de plaisance et une entreprise qui élabore des produits alimentaires et cosmétiques à partir d'algues marines.

On compte également plusieurs taxis, une agence de réalisation audiovisuelle, un bureau d'étude en environnement, etc.

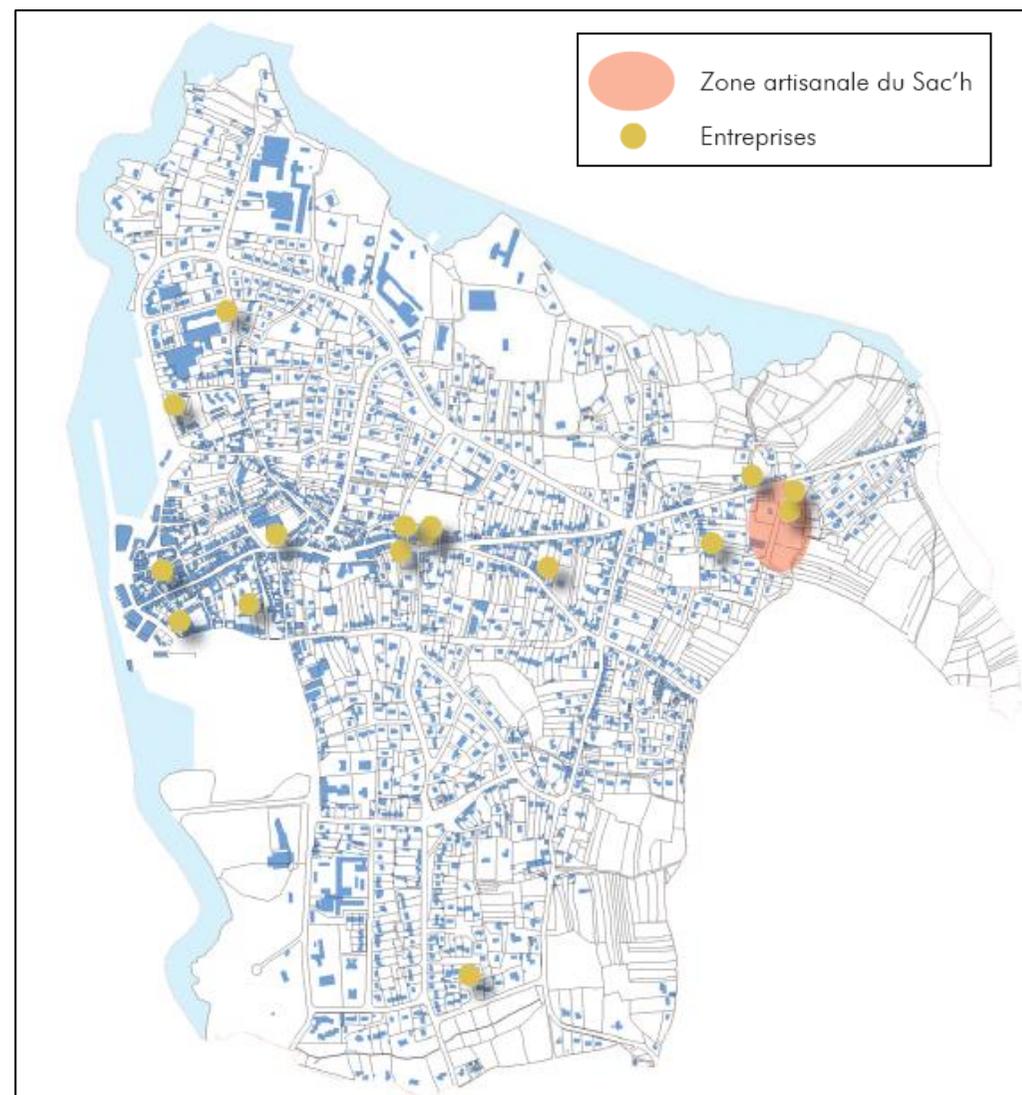
La commune a mis en place une zone artisanale, La zone d'activités du Sac'h où sont implantées: le siège administratif de la société Insemia SNC (leader français de l'insémination de volaille) et un centre de lavage automobiles, et un photographe industriel.

La zone d'activités pourrait accueillir 2 nouvelles entreprises et l'ensemble du lotissement serait occupé.

Les ateliers municipaux ont également été établis dans la zone artisanale.

En 2014, 9 entreprises ont été créés, ce qui correspond à un taux de création d'entreprises de 6,3%, à noter que 77,8% de ces entreprises créées sont des entreprises individuelles.

Par rapport à 2009, le nombre d'entreprises créées a tendance à diminuer, il est devenu inférieur à 10 en 2014, alors que sur les années précédentes entre 12 et 20 entreprises étaient créées par an.



6. LES ACTIVITÉS PRIMAIRES



► L'aquaculture

La ria d'Étel offre un cadre privilégié à l'activité conchylicole. On ne compte pas moins de 360 hectares de parc conchylicole dans la zone, exploités en grande partie par les 42 entreprises conchylicoles de la Ria.

Les parcelles conchylicoles représentent environ 4,7ha sur le territoire étellois.

Il y a un siège d'exploitation conchylicole à Étel situé dans le secteur de la Point de la Garenne. Cette entreprise emploie 5 personnes.

Le lycée maritime dispose de parcelles conchylicoles à proximité de l'établissement.

► L'agriculture

Le dernier exploitant d'Étel avait cessé son activité en 2001 mais la ferme du Sac'h a été reprise en juillet 2010.

L'exploitation compte aujourd'hui environ 6ha maraîchage. La production comprend de nombreux légumes traditionnellement cultivés dans la région : oignons (dont la variété d'Erdeven), échalotes, ail, pommes de terre, carottes... Une partie de la production est écoulée en vente directe et l'exploitant est également présent sur les marchés d'Étel et d'Auray. L'exploitation propose aussi ces produits à la vente en ligne.

Il existe un projet d'agrandissement et d'extension du site de production avec un développement de nouvelles productions sur site. Toutes les parcelles aujourd'hui cultivées ne sont pas à la propriété de l'exploitant certaines sont louées notamment par un bail oral.



► La pêche

La pêche a été l'activité phare de la commune d'Étel dans les années 60, elle a quasiment disparu aujourd'hui mais quelques pêcheurs sont toujours présents, ils sont au nombre de 4, un jeune pêcheur s'est installé récemment sur la commune, signe de l'attractivité encore existante de la commune pour ce type d'activité qu'il apparaît souhaitable de pérenniser sur le territoire.

7. LE TOURISME

Comme en témoigne l'importante part de résidences secondaires dans le parc de logement, la commune d'Étel bénéficie d'une attractivité touristique assez forte. Cependant, Étel n'est pas une station balnéaire : la commune a longtemps été un port de pêche avant de devenir un port de plaisance, aussi le développement de l'activité touristique est relativement récent et n'est pas le seul moteur de l'économie de la commune.

En hébergement marchand, la commune d'Étel compte un total de 1066 lits touristiques. Le camping municipal est de loin le plus grand pourvoyeur de lits touristique de la commune (220 emplacements, soit environ 770 lits touristiques) viennent ensuite les locations saisonnières FNAIM et le seul hôtel de la commune (38 lits). Les chambres d'hôtes, gîtes et meublés représentent à eux trois 3,70% de l'offre.

Le port et le site de la Barre d'Étel sont des éléments attractifs pour les touristes. Le Port devrait bénéficier d'un projet d'embellissement pour pouvoir renforcer son attractivité. Le musée des Thoniers est un équipement qui attire des touristes tous les ans, il pourrait être déplacé et intégré le projet de renouvellement du port.

Il existe un manque d'hébergements pour les scolaires notamment en lien avec le centre nautique qui pourraient permettre d'accueillir des classes de mer et/ou des séjours sportifs.

SYNTHESE

► Les enjeux dégagés du diagnostic

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

- Un petit territoire de moins de 2 km² 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 ;
- Une croissance 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.

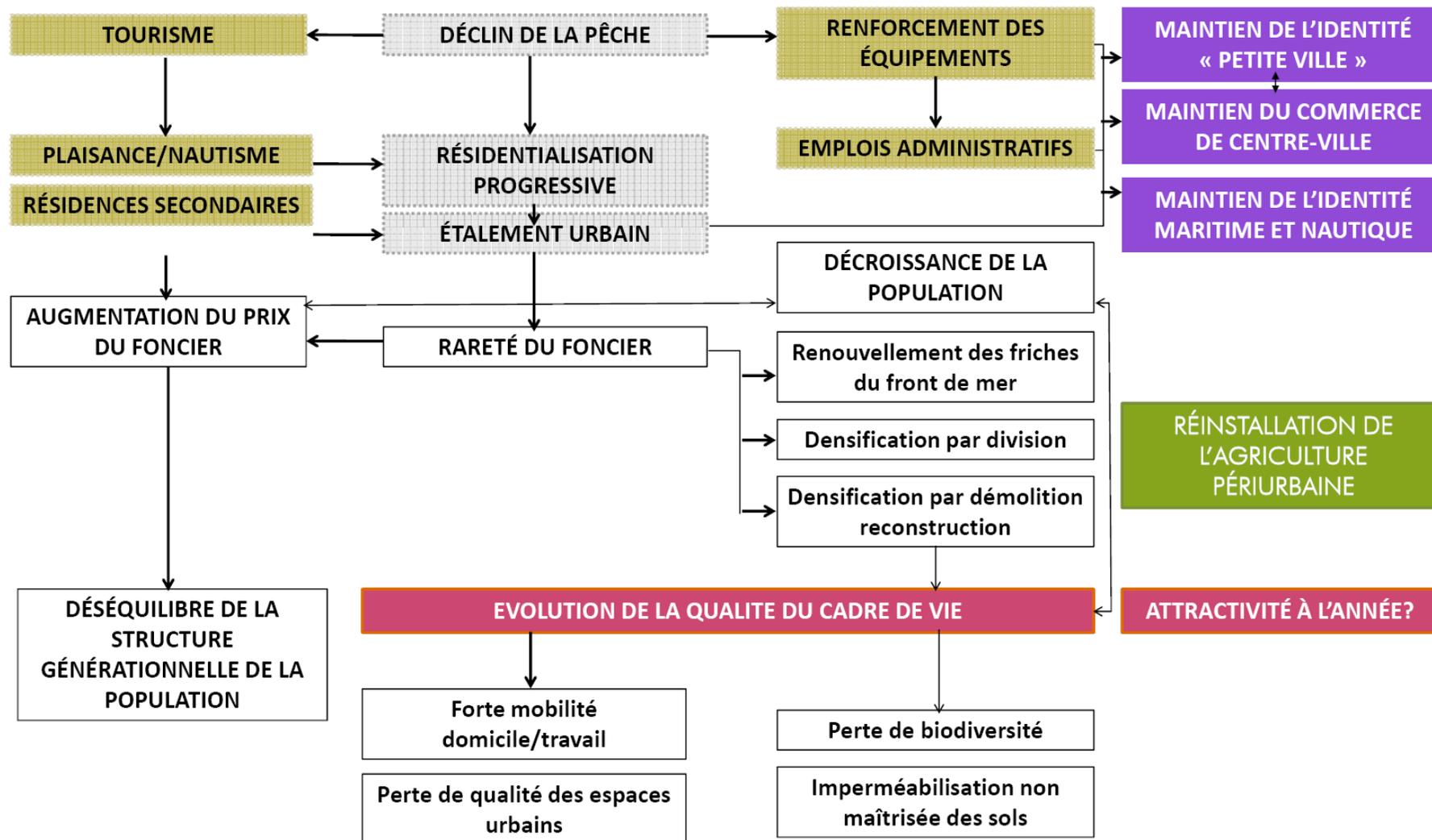
UNE DYNAMIQUE D'ETALEMENT URBAIN CONJUGUEE A UNE DYNAMIQUE DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

- 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 renforce 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.

► Schéma des dynamiques territoriales



► **Les scénarios possibles d'évolution du territoire**

Le Scénario au Fil de l'eau

La commune s'appuie sur le projet de réaménagement du secteur portuaire et accueille les projets au fil des demandes.

CARACTÉRISTIQUES:

Poursuite du développement spontané de la commune dans un cadre réglementaire ouvert.

TENDANCES:

- Renforcement du marché de la résidence secondaire et augmentation de ce segment du parc de logements.
- Disparition progressive des maisons anciennes difficiles à réhabiliter (maisons des années 1930 notamment).
- Forte pression foncière sur les secteurs agricoles.
- Accélération des divisions de grands terrains notamment en cœur d'îlot et accélération du renouvellement urbain à la parcelle.
- La réhabilitation du secteur portuaire renforce essentiellement l'attractivité touristique.

	IMPACTS ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE	IMPACTS DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIAUX	IMPACTS ECONOMIQUES
SCÉNARIO 1 : Fil de l'eau	Renforcement des mobilités domicile/travail Difficulté à améliorer la qualité de l'eau Perte de biodiversité	Stagnation voire perte de population à l'année au profit des communes limitrophes, moins chères. Poursuite du vieillissement de la population et du desserrement des ménages.	Disparition de l'agriculture Développement de la plaisance Développement de l'hébergement touristique et de la résidence secondaire Forte saisonnalité des commerces du centre-ville Risque de fermeture de classes maternelles et élémentaires.

Le Scénario de compensation

Un scénario plus volontaire de la part de la commune compense les tendances du marché par le développement d'une offre de logements aidés où le front de mer est mis en valeur.

CARACTÉRISTIQUES:

La commune encadre le développement spontané pour introduire une part de logements sociaux et d'accession aidée en cohérence avec le PLH et encourage la réhabilitation et le conventionnement de logements privés. Contraintes d'aménagement sur les grands cœurs d'îlots pour optimiser les densités internes.

TENDANCES:

- Co-existence de 2 marchés du logement parallèles: la résidence secondaire et le logement aidé. Les prix du foncier restent élevés, le logement abordable doit être porté par la collectivité.
- Disparition progressive des maisons anciennes difficiles à réhabiliter (maisons des années 1930 notamment).
- Accélération des divisions de grands terrains non couverts par une orientation d'aménagement et de programmation et accélération du renouvellement urbain à la parcelle.
- Les cœurs d'îlots avec OAP restent majoritairement non bâtis.
- Forte pression foncière sur les secteurs agricoles.

	IMPACTS ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE	IMPACTS DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIAUX	IMPACTS ECONOMIQUES
SCÉNARIO 2 : Compensation des dynamiques de marché	Baisse des mobilités domicile/travail Meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales. Moindre perte de biodiversité Meilleure articulation des espaces urbains et des espaces de nature augmentant l'attractivité à l'année.	Augmentation de la population à l'année par un effet d'opportunité (logement abordable) et ralentissement des résidences secondaires neuves, mais risque que le parc ancien de résidences principales bascule dans le parc de résidence secondaire. Rajeunissement de la population et ralentissement du desserrement des ménages à chaque nouvelle opération d'aménagement. La commune reste dépendante des apports migratoires.	Maintien de l'agriculture avec l'apport d'une nouvelle clientèle. Développement de la plaisance et des hébergements marchands. Maintien des équipements scolaires et petite enfance. Renforcement des commerces du centre-ville.

Le scénario de revitalisation

La commune s'engage sur une politique de long terme visant à retrouver une attractivité à l'année et à retrouver une dynamique de marché plus équilibrée entre résidences secondaires et principales.

CARACTÉRISTIQUES:

La commune engage des actions de restructuration de l'espace urbain par la remise à niveau des espaces publics existants et par la création d'espaces publics et de cheminements doux de qualités. Elle continue à renforcer ses équipements, notamment socio-culturels. Elle favorise la création de logements abordables et recherche une meilleure occupation des habitations existantes, notamment en développant une offre de logements en direction des seniors souhaitant quitter leur grand logement pour un habitat plus facile à entretenir dans un quartier animé. Les formes urbaines sont ciblées pour favoriser la résidence principale par rapport à la résidence secondaire. Développement d'une offre d'hébergement touristique complémentaire à la résidence secondaire.

TENDANCES:

- Régénération du foncier par l'encadrement du renouvellement urbain: préservation du patrimoine et remplacement du bâti obsolète sur le plan thermique notamment par des formes urbaines plus denses et propice à la résidence principale.
- Accélération des divisions de grands terrains non couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.
- Aménagement des cœurs d'îlots avec OAP avec des démarches participatives pour mobiliser le foncier.
- Encadrement de l'aménagement des grandes parcelles non bâties pour une optimisation du foncier.
- À terme, le marché de la résidence principale retrouve une dynamique.
- Moindre pression foncière sur les secteurs agricoles.

	IMPACTS ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE	IMPACTS DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIAUX	IMPACTS ECONOMIQUES
SCÉNARIO 3 : revitalisation	Baisse des mobilités domicile/travail Meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales. Moindre perte de biodiversité dans les extensions d'urbanisation et réintroduction du végétal en ville. La commune retrouve une attractivité due à la modernisation de ses espaces urbains et à la mise en valeur de ses espaces naturels.	Augmentation de la population à l'année et ralentissement des résidences secondaires neuves. Moindre risque de bascule des résidences principales d'occasion dans le parc de résidences secondaires. Rajeunissement de la population et ralentissement du desserrement des ménages. A terme, développement d'une attractivité propre et moindre dépendance des apports migratoire; resserrement des ménages.	Maintien de l'agriculture avec l'apport d'une nouvelle clientèle. Développement de la plaisance et des hébergements marchands. Maintien des équipements scolaires et petite enfance. Renforcement des commerces du centre-ville.