



MAIRIE D'ÉTEL  
Morbihan

*COMMUNE D'ÉTEL*

DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

**ELABORATION DU P.L.U.  
1 - RAPPORT DE PRESENTATION  
Partie 3 : Le projet de PLU et la justification des choix retenus**

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

Le Maire

Le Maire,  
Guy HERCEND



EOL



URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE

ARRET

## SOMMAIRE

---

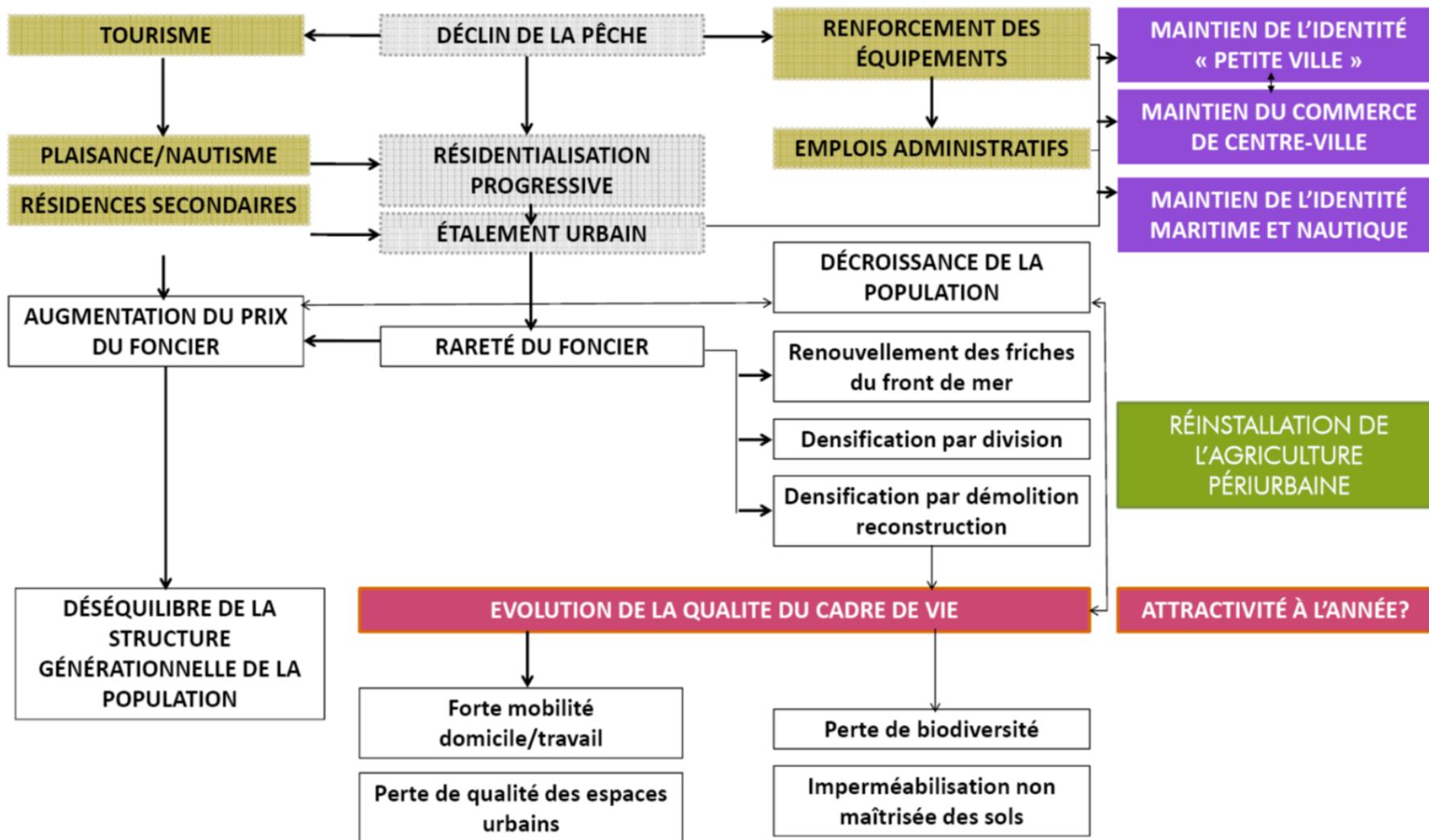
<b>CHAPITRE 1 : ELABORATION DU PLU ET CHOIX RETENUS .....</b>	<b>147</b>
1. RAPPEL DE LA DYNAMIQUE TERRITORIALE .....	148
2. LES ENJEUX RETENUS .....	149
3. LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU.....	150
4. LES BESOINS IDENTIFIES .....	151
1. LES GRANDES LIGNES DU PADD : LES ORIENTATIONS D'URBANISME.....	156
5. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD .....	159
<b>CHAPITRE 2 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT.....</b>	<b>163</b>
1. LA STRATEGIE FONCIERE.....	164
2. LA PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	170
3. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE SUBMERSION MARINE.....	174
4. LA PRISE EN COMPTE DU COMMERCE ET DES ACTIVITES.....	175
5. LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI .....	181
6. LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU FRONT DE MER .....	185
7. LES TISSUS URBAINS A DOMINANTE PAVILLONNAIRE.....	186
8. LES EQUIPEMENTS .....	189
9. L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	191
10. TABLEAUX DES SURFACES.....	195
<b>CHAPITRE 3 : OUTILS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES UTILES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS ET DES ORIENTATIONS DU PADD.....</b>	<b>202</b>
<b>CHAPITRE 4 : LE RESPECT DES TEXTES ET DOCUMENTS SUPERIEURS .....</b>	<b>212</b>
1. LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES GENERAUX DE L'URBANISME .....	213
2. LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL .....	217
3. LA COMPATIBILITE AVEC LES LOIS ENE, ALUR ET AAAF .....	230
4. LA COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	237



# CHAPITRE 1 : ELABORATION DU PLU ET CHOIX RETENUS

# 1. RAPPEL DE LA DYNAMIQUE TERRITORIALE

## SCHEMA DE DYNAMIQUE TERRITORIALE



## 2. LES ENJEUX RETENUS

Les enjeux retenus par la commune pour établir le 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.

### 3. LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU

La commune a choisi de 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 souhaite mener une politique à long terme visant à renforcer l'attractivité à l'année et à retrouver une dynamique de marché plus équilibrée entre résidences principales et résidences secondaires.

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 permettant la restructuration et l'agrandissement de l'EPAHD, et en cherchant à favoriser le développement d'une offre de logements en direction des seniors souhaitant quitter leur grand logement pour un habitat plus facile à entretenir dans un quartier animé (grands appartements proches du centre par exemple). Les formes urbaines sont ciblées pour favoriser la résidence principale par rapport à la résidence secondaire. Le développement d'une offre d'hébergement touristique complémentaire à la résidence secondaire sera réfléchi.

Les conséquences attendues :

- 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
<p>Baisse des mobilités domicile/travail</p> <p>Meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Moindre perte de biodiversité dans les extensions d'urbanisation et réintroduction du végétal en ville.</p> <p>La commune retrouve une attractivité due à la modernisation de ses espaces urbains et à la mise en valeur de ses espaces naturels.</p>	<p>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.</p> <p>Rajeunissement de la population et ralentissement du desserrement des ménages.</p> <p>A terme, développement d'une attractivité propre et moindre dépendance des apports migratoires ; resserrement des ménages.</p>	<p>Maintien de l'agriculture avec l'apport d'une nouvelle clientèle.</p> <p>Développement de la plaisance et des hébergements marchands.</p> <p>Maintien des équipements scolaires et petite enfance.</p> <p>Renforcement des commerces du centre-ville.</p>

## 4. LES BESOINS IDENTIFIES

### ► Besoins en logements et évolutions démographiques

Au niveau quantitatif, les besoins en logements découlent des documents supra-communaux élaborés à une échelle intercommunale :

- **Le PLH d'Auray Quiberon Terre Atlantique** est entré en vigueur et le sera sur la période 2016-2021.
  - o Étel se voit fixer un objectif de production de 300 logements sur le temps du PLH (2016/2021) soit 50 logements/an.
  - o Dans ces 300 logements, doit être produit : 15% de logements locatifs sociaux soit 48 en 6 ans (8/an), et 15% d'accession aidée (48 en 6 ans soit 8/an).
- **Le SCOT du Pays d'Auray.** Étel est associé géographiquement à la commune de Belz dans les objectifs de production du SCOT :
- Une production de 1750 logements sur la durée du SCOT pour Belz/Étel (2014-2029) soit 109 log/par an répartis de la manière suivante :
  - 600 logements à produire entre 2014 et 2017 soit 150/an,
  - 630 logements à produire entre 2018 et 2023 soit 105/an
  - 520 logements à produire entre 2024 et 2029 soit 87 /an

Pour la période du PLU couverte par le PLH, dans un rapport de compatibilité, les objectifs chiffrés sont retranscrits directement dans la production du PLU: 300 logements seront réalisés à un rythme de 50 par an entre 2016 et 2021.

A partir de 2021, ce sont les objectifs du SCOT qui s'imposent, ceux-ci correspondent en partie aux phases 2 et 3 du SCOT. Les objectifs sont indiqués pour les deux communes : Belz/Étel.

La production du PLH sur Étel s'applique pour 6 ans (2016-2021), correspond à la réalisation de 34% des logements imposés par le SCOT sur sa phase 1 pour le pôle Belz/Étel.

La ventilation est conservée pour les années suivantes: 2022 à 2026 (4ans) :

- Phase 2 du SCOT : 2022 à 2023 : pour le pôle Belz-Étel 210 logements à produire dont 34% pour Étel soit 72.
- Phase 3 du SCOT : 2024 à 2025 : pour le pôle Belz-Étel : 174 logements à produire dont 34% pour Étel soit 59.

Étel à 130 logements par an à produire soit 25 à 26 logements par an.

Les deux documents supra-communaux combinés permettent d'obtenir un objectif chiffré de 430 logements à produire sur le temps du PLU.

Au niveau qualitatif, il est attendu un changement structurel des types de logements. Etel a vu ces dernières années sa part de résidences secondaires augmentée pour atteindre 40% des logements en 2012. Sur les derniers permis de construire autorisés à Etel, 70% sont partis en résidence secondaire. Pour retrouver une dynamique de vie à l'année sur Etel, la commune a essentiellement besoin de privilégier la résidence principale sur la résidence secondaire. Pour permettre cela, le projet de PLU doit jouer sur l'offre de logements ainsi que sur leurs formes.

Le nombre de nouveaux habitants sur la période du PLU 2016 à 2025 est compris entre 558 et 696 à l'horizon 2026.

L'évolution démographique est essentiellement qualitative et repose sur la taille moyenne des ménages, en 2012, on compte environ 1,85 personnes par logement sur Etel.

Une hypothèse basse est alors établie envisageant une poursuite du desserrement sur le même rythme que 2007-2012 (0,53% par an), le nombre de personnes par ménages serait alors de 1,72 soit une population des ménages de 2468 personnes si la proportion de résidences secondaires se stabilisent à 40% du parc de logement total, ce qui représente 558 habitants supplémentaires.

Une hypothèse haute est envisagée avec un resserrement des ménages à 2 personnes par résidences principales, la population des ménages serait alors de 2600 personnes, si le taux de résidence principale reste égal à 40% ce qui représenterait 696 supplémentaires par rapport à 2012.

### ► Besoins en matière d'équipements et de services

Le niveau d'équipement et de services permet d'apprécier la qualité du cadre de vie d'une commune. Comme le diagnostic l'a montré, Etel est une ville bien équipée par rapport à son poids démographique. Le projet de PLU envisageant l'augmentation du nombre d'habitants, la commune doit pouvoir adapter ses équipements. Les principaux besoins nécessaires à venir sur le territoire sont :

- L'EHPAD nécessite une restructuration de son bâtiment qui est aujourd'hui obsolète. Un agrandissement de la capacité d'accueil de 10 places est aussi envisagé. Ce projet est actuellement en cours d'étude et le permis a été déposé au mois de juillet 2016 sur la base du POS. L'EHPAD est un équipement important du territoire qui concentre un certain nombre d'emplois.
- Le cimetière dispose d'une surface foncière encore libre permettant une extension.
- La commune a pour projet de transformer l'ancienne école maternelle à côté de la mairie en un nouveau pôle d'équipements en y installant la maison des Associations et la médiathèque, actuellement installée de l'autre côté de la place de l'Eglise.
- Les équipements scolaires ne font pas l'objet d'extension ou d'agrandissement. L'école élémentaire privée a de la capacité d'accueil résiduelle. Les autres infrastructures scolaires du territoire, école élémentaire et collège, ont peu ou pas de capacités d'accueil résiduelles. Actuellement, les effectifs sont en partie constitués par des élèves des communes voisines Belz et Erdeven. Il existe donc une marge de manœuvre à prendre en compte pour les futurs élèves étellois. Les infrastructures doivent pouvoir évoluer sur site.
- En matière d'équipements touristiques, il existe un manque en matière d'hébergement en dur. Un projet d'hébergement est à envisager pour permettre l'accueil de classes de mer et favoriser l'accueil en parallèle du centre nautique. Ce projet est envisagé sur une parcelle où se situent d'anciens

logements de fonction Rue de la Barre. Le Musée des Thoniers est aussi un équipement touristique qui reçoit de nombreuses visites chaque année, permettre son déplacement sur le port d'Étel est un besoin pour renforcer et sa visibilité et son attractivité.

Le fonctionnement et le développement des équipements de la commune ne nécessitent pas de foncier à mettre à disposition étant donné qu'il existe un nombre important de locaux disponibles dans le tissu urbain qui pourront être voués à devenir des équipements.

Enfin, Étel a la caractéristique d'avoir une part importante de l'emploi (48,4%) sur la commune dans le secteur d'activité : « administration publique, enseignement, santé, action sociale ». Le nombre d'emplois sur le territoire étellois est lié au très bon niveau d'équipement.

### ► Besoins en matière de développement économique

Le développement économique participe au bon niveau d'emplois sur la commune, mais surtout à travers la présence importante d'équipements comme cela a été présenté précédemment. Pour autant, le développement économique est aussi lié à d'autres activités.

Les activités primaires participent au développement économique des territoires et ont des besoins particuliers pour se développer :

- L'aquaculture est bien présente sur le territoire à travers l'ostréiculture. Plusieurs parcelles conchylicoles sont sur le domaine public maritime ainsi que des sites de chantiers ostréicoles sur les parties terrestres. Il est important de les identifier au PLU afin de leur permettre de se développer. D'autant plus que les activités aquacoles se diversifient avec notamment l'algoculture, ou encore la production d'énergie renouvelable.
- La pêche est encore présente sur le territoire et doit pouvoir se maintenir en permettant l'accueil des bateaux sur la concession portuaire. Cette activité aura d'autant plus sa place avec le développement du secteur du port vers le nord de la commune.
- Après ne plus avoir eu d'exploitation agricole sur son territoire, une exploitation maraîchère pratiquant l'agriculture raisonnée en circuit court s'est réinstallée en 2010. Elle cherche aujourd'hui à renforcer ses infrastructures et à diversifier sa production. Il semble essentiel de lui permettre de se maintenir et de se développer. C'est donc un besoin de préserver les terres actuellement exploitées surtout en dehors des espaces proches du rivage, et de permettre la construction de nouvelles installations agricoles : irrigation, serres, stockage de matériel...

La qualité du tissu commercial est un besoin essentiel pour faire vivre le centre-ville d'Étel. Il n'y a pas la nécessité d'allouer de nouvelles emprises foncières ou de nouveaux locaux pour le commerce. Un certain nombre de locaux vacants peuvent être mobilisés. Maintenir le linéaire commercial du centre-ville, de la Rue de la Libération et d'une partie de la Rue du Général Leclerc est un objectif important du PLU, ainsi que d'y intégrer la Place Pasteur.

Dans le cadre du projet de mise en valeur du port patrimonial, permettre l'installation de nouveaux commerces est un point important afin de faire du port une locomotive pour les autres enseignes commerçantes de la commune et de redonner une image dynamique à la ville d'Étel.

Dans les secteurs du centre-ville et du port patrimonial, le stationnement ne peut être géré que sur l'espace public. La morphologie de ces secteurs ne permet pas la création de places de stationnements à la parcelle. C'est une des conditions du maintien du commerce et des services.

Pour ne pas nuire à la qualité du tissu commercial du centre-ville, il est nécessaire de ne pas permettre l'installation de nouvelles activités commerciales susceptibles de lui faire concurrence dans la zone d'activité du Sac'h.

Pour qu'Étel puisse continuer à diversifier les activités présentes sur son territoire, la zone d'activité du Sac'h reste identifiée au PLU comme du foncier destiné aux activités afin de permettre à la commune d'accueillir de nouvelles entreprises sur le foncier encore non occupé. Une densification des parcelles est envisageable. Parallèlement à la zone d'activités, toute activité compatible avec l'habitat peut s'installer au sein du tissu urbain actuel afin de permettre une mixité fonctionnelle.

Étel s'affirme comme une commune littorale en partie à vocation touristique, la commune a donc besoin de développer ses capacités d'hébergement touristiques à travers l'hébergement en dur avec la mise en place de projets tels que « la classe de mer », ou la possibilité d'installer des hôtels dans le tissu urbain. Le secteur d'hébergement de loisirs du camping municipal est bien maintenu et l'accueil des camping-cars développés. Pour renforcer son attractivité touristique la commune porte le projet de port patrimonial et soutient la Compagnie des Ports pour le développement de l'attractivité du port de plaisance.

### ► Besoins en matière de développement urbain

L'un des points essentiels du projet de PLU est de limiter l'étalement urbain et la consommation foncière. Il s'agit aujourd'hui d'un besoin essentiel pour préserver les milieux naturels, l'agriculture, et les paysages sur un territoire déjà fortement artificialisé. La réduction de la consommation foncière passe par la mobilisation du foncier dans l'enveloppe bâtie. C'est pourquoi il est important de permettre le désenclavement des cœurs d'îlots et de donner les conditions d'un usage économe du foncier non bâti de l'enveloppe urbaine, n'obérant pas les possibilités de densification ultérieure.

En plus, de l'objectif de consommation foncière d'autres éléments constitutifs sont à prendre en compte pour assurer un développement urbain cohérent :

- Permettre la rénovation thermique d'un certain nombre de bâtiments. La majorité des bâtiments de la commune ont été construits avant 1990, une période où la réglementation thermique était peu contraignante. Adapter les bâtiments pour réduire les consommations d'énergie est un besoin important pour répondre aux objectifs d'une ville durable.
- La commune étant fortement urbanisée et laissant peu de place à la nature en ville, pérenniser les arbres et espaces naturels du tissu urbain existants et développer un réseau d'espaces verts pour maintenir une présence de la nature en ville.
- Les cheminements doux sont une alternative au tout voiture à développer pour répondre aux nouvelles attentes d'urbanité. Ils sont relativement peu nombreux sur le territoire de la commune, et développer un réseau de cheminements tant pour la promenade le long du Sac'h ou pour relier les quartiers entre eux et vers le centre font partie du projet de PLU.
- Développer et permettre une architecture plus contemporaine est un point important pour le territoire pour affirmer sa modernité
- La prise en compte des stationnements est à moduler en fonction des secteurs pour assurer les besoins de la commune en la matière.
- La commune d'Étel a vu ces dernières années un certain nombre de logements collectifs se construire qui se sont davantage tournés vers la résidence secondaire. Afin de répondre aux besoins en matière de logements au niveau qualitatif, il sera privilégié, la construction de logements individuels denses.

### ► L'intégration du patrimoine naturel, littoral et des paysages dans le PLU

Le patrimoine naturel à Etel est d'autant plus important à protéger qu'il est relativement rare.

La commune est entourée de secteurs Natura 2000 : la Ria d'Etel, le Sac'h et le Grand site dunaire Gâvres/Quiberon. Certaines parties du territoire sont aussi intégrées aux périmètres Natura 2000. Ces secteurs forment une trame verte et bleue mise en avant dans le projet de PLU. La protection des milieux par Natura 2000 protège aussi les espaces remarquables du littoral. La protection de ces milieux pose aussi la question de leur mise en valeur pour participer à l'attractivité globale du territoire.

Pour renforcer, le maillage de la trame verte et bleue, il est important de protéger aussi les boisements, les haies et les arbres qui soulignent le paysage et peuvent aussi être des réservoirs et/ou corridors écologiques importants.

### ► L'intégration du patrimoine bâti et culturel dans le PLU

L'histoire d'Etel en lien avec la pêche et les activités marines est surtout manifeste au niveau du Port. Ce secteur va bénéficier du projet de restructuration pour affirmer son identité et sa fonction patrimoniale. Le centre historique et les noyaux de bâti ancien sont aussi un patrimoine particulier d'Etel qui est identifié au sein du PLU. L'identification de fontaines et lavoirs présentant des caractéristiques patrimoniales a été réalisée.

## 1. LES GRANDES LIGNES DU PADD : LES ORIENTATIONS D'URBANISME

Pour répondre aux enjeux issus du diagnostic et pour tenir compte de l'évolution du cadre législatif et des compatibilités supra communales, la commune d'Étel a retenu les orientations d'urbanisme suivantes :

Les grandes orientations du PADD de la commune d'Étel sont :

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

- 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 du 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 touristique 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.

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

- Répondre aux attentes d'urbanités 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 adaptés 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.

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

- 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 « vélodyssée », 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

## 5. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

### Orientation 1 : Affirmer la vocation maritime et nautique d'Étel

3 objectifs inscrits au PLU :

- Valoriser la façade maritime urbaine et naturelle ;
- Développer le rôle de pôle d'attraction du Port en mettant en place le projet de restructuration ;
- Favoriser le développement le tourisme de manière adaptée.

- ❖ Tous les secteurs non urbanisés de la rive du Sac'h sont préservés de l'urbanisation par la mise en place de zonage agricole et naturel.
- ❖ Les boisements et les haies qui créent l'ambiance paysagère maritime à Étel, le long de la Ria et du Sac'h sont préservés au niveau de la Pointe de la Garenne, du parc de l'EHPAD.
- ❖ Le rachat par la commune du Château de la Garenne et de son parc devrait permettre la mise en place de liaisons douces sur ce secteur et le long du Sac'h afin de mettre en valeur le site.
- ❖ Le front de mer au niveau du port de plaisance présente une forte covisibilité avec Plouhinec. Ce secteur a pratiquement achevé son renouvellement urbain, avec des collectifs aux façades blanches, avec toitures ardoises pour un gabarit R+2+C. Le PLU permet de maintenir cette cohérence architecturale par un zonage Uf.
- ❖ Le secteur Uap correspond au périmètre de projet de modernisation du port, afin de permettre au projet de se dessiner au mieux. Le parti-pris architectural de l'étude en cours vise à mettre en avant une image moderne de ce lieu emblématique du dynamisme de la commune, par une réoccupation et une mise en valeur des bâtiments exceptionnels et une réorganisation des espaces extérieurs.
- ❖ Le projet du Port prend en compte la problématique du stationnement avec une étude sur la mutualisation notamment sur le secteur du Pradic.
- ❖ La zone Up affirme et permet le développement du port de Plaisance en tant que point fort du territoire d'Étel. D'autres activités sont autorisées sur ce secteur afin de renforcer cette polarité du territoire.
- ❖ L'ensemble des secteurs urbains jouxtant la façade maritime permette l'installation d'activités compatibles avec l'habitat. De nouvelles activités sont susceptibles de venir s'installer.
- ❖ La zone Ue2 va permettre l'installation d'un nouvel équipement d'hébergement touristique afin d'accueillir des classes de mer en lien avec le centre nautique.
- ❖ La pérennisation du camping est assurée par le zonage N11 qui lui permettra d'évoluer en fonction des besoins.
- ❖ Le plan d'eau du Pradic garde une vocation de naturelle de loisirs avec le zonage N12.

## Orientation 2 : Conforter la vie à l'année

3 objectifs inscrits au PLU :

- Répondre aux attentes d'urbanité actuelle ;
  - Conforter les activités existantes et favoriser la diversification des activités dans le tissu urbain ;
  - Conforter la présence d'équipements et de services destinés à toutes les générations.
- 
- ❖ Le règlement du PLU assure la diversité des formes urbaines à travers la définition de hauteurs, des emprises au sol, et d'implantations. A ces critères s'ajoute la prise en compte de l'aspect des constructions. Ces mesures favorisent l'accès à un logement pour tous de par sa diversité.
  - ❖ La réalisation de logements aidés (Locatifs sociaux et accession aidée) est aussi imposée par le projet de PLU afin de favoriser l'accès notamment aux jeunes ménages pour favoriser la mixité générationnelle. Le règlement impose la construction de 20% de logements sociaux pour toute opération de plus de 10 logements.
  - ❖ Les OAP indiquent le nombre de logements sociaux et de logements abordables prévoient un mécanisme de convention entre propriétaires pour
  - ❖ Les OAP mises en place sur les cœurs d'îlots et les zones d'extensions sont aussi un levier pour garantir des formes urbaines diversifiées et adaptées à la diversification de la population attendue dans le projet de PLU. De plus, la mise en place d'espaces verts et de liaisons douces dans les OAP permet de répondre aux enjeux du développement durable et aux attentes d'urbanité.
  - ❖ Le règlement écrit favorise le développement du végétal en ville.
  - ❖ La forme urbaine de l'individuel dense est encouragée dans le projet de PLU à travers les OAP pour privilégier la résidence principale, la résidence secondaire se développant plutôt dans le parc collectif du secteur libre.
  - ❖ Le règlement écrit et les OAP du projet de PLU imposent 20% de logements sociaux pour une opération de plus de 10 logements.
  - ❖ Mise en place d'un linéaire commercial au titre de l'article L 151-16 sur les rues de la Libération et du Général Leclerc pour maintenir une dynamique commerciale.
  - ❖ La mise en place d'un emplacement réservé rue de la Libération permettra d'inscrire les rez-de-chaussée commerciaux de la place Pasteur dans le parcours chaland du centre-ville, augmentant ainsi leur attractivité commerciale.
  - ❖ La zone Ui correspondant à la zone d'activités du Sac'h est maintenue ne permettant sur son emprise foncière que l'accueil d'activités. Des parcelles sont encore libres, et le règlement permet une densification.
  - ❖ Le règlement de la zone Ui interdit l'installation de commerces autres que les locaux de vente directe liés à l'activité et en limite la surface, évitant ainsi toute concurrence avec ceux du centre-ville.
  - ❖ Les zones A permettent d'une part de pérenniser l'activité agricole et aquacole sur le territoire, et d'autre part de permettre à ses activités de se développer.
  - ❖ La plupart des zones U permettent l'installation d'activités compatibles avec l'habitat ce qui permet le maintien et le développement de la mixité fonctionnelle actuelle du tissu urbain étellois.

- ❖ La zone Ncm identifie les secteurs aquacoles en mer et permet l'évolution des pratiques aquacoles.
- ❖ Le projet de PLU permet de conforter la présence des équipements et des services destinés à toutes les générations avec des possibilités d'extension chaque emprise d'équipements adaptées, notamment par rapport à la notion d'espace proche du rivage.
- ❖ Les équipements sont autorisés dans toutes les zones urbaines et peuvent s'installer dans des locaux vacants ou en densification, ce qui favorise aussi la mixité fonctionnelle.

### **Orientation 3 : Préserver la qualité du cadre de vie**

#### 3 Objectifs inscrits dans le PLU :

- Maîtriser l'impact environnemental de l'urbanisation ;
- Encadrer la diversification des tissus urbains ;
- Organiser les déplacements pour limiter l'usage de la voiture.
  
- ❖ Les espaces naturels et les continuités écologiques sont protégés par la mise en place de zonage protecteur :
  - Na, Nzh, Nds pour les espaces naturels.
  - Am ; Ab pour les espaces cultivés.
- ❖ Les boisements significatifs sont protégés en EBC pour affirmer une protection tant écologique, que paysagère.
- ❖ Les arbres isolés, et les haies sont aussi protégés au titre des EBC et du paysage (article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) afin d'instituer une protection des éléments marquants du paysage.
- ❖ Le risque d'aléa submersion marine a été pris en compte dans le règlement graphique comme dans le règlement écrit.
- ❖ Le PLU intègre un zonage d'assainissement pluvial, auquel le règlement écrit et les OAP renvoient. Le coefficient d'emprise au sol a été adapté pour faciliter la prise en compte des eaux pluviales.
- ❖ Le cas échéant, les OAP intègrent des dispositions visant à une gestion cohérente des eaux pluviales.
- ❖ Mise en place d'emplacements réservés pour désenclaver les cœurs d'îlots repérés lors du potentiel foncier, sauf désaccord des propriétaires concernés manifesté lors de la concertation.
- ❖ Les cœurs d'îlots repérés lors du potentiel foncier sont soumis à OAP, sauf désaccord des propriétaires concernés manifesté lors de la concertation, de manière à adapter le nombre de logements attendus au contexte urbain (enclavement, morphologie urbaine et typologie architecturale environnante, topographie, orientation). Les OAP prennent également en compte la structure foncière afin de faciliter le passage en opérationnel.
- ❖ Dans les zones d'extension 1AU, 30 log/ha moyen ou minimum sont imposés afin d'optimiser l'usage du foncier.
- ❖ Une densité de 20 log/ha est imposée dans le tissu urbain afin de garantir l'optimisation du foncier disponible en dehors des secteurs d'OAP.
- ❖ Les dispositions réglementaires favorisent la rénovation thermique du bâti ancien : surélévation limitée de toiture, possibilité d'occupation du domaine public sous condition pour l'isolation par l'extérieur.
- ❖ Les OAP demandent une étude ombres portées et une étude d'opportunité réseau de chaleur pour les opérations de plus de 20 logements.

- ❖ Les séquences urbaines traditionnelles sont identifiées par un zonage Ua, permettant une évolution du bâti tout en préservant les caractéristiques principales.
- ❖ Les règles d'aspects ont été adaptées au contexte urbain des différents quartiers.
- ❖ Les fontaines, éléments remarquables du patrimoine d'Étel, sont protégées au titre du paysage
- ❖ La localisation des OAP et des zones d'extension a été réfléchi pour optimiser la cohérence urbaine du territoire, les déplacements des futurs habitants en étant accessible rapidement aux principaux pôles d'équipements.
- ❖ Le projet de PLU a pour but de développer un réseau de liaisons douces entre quartier et pour rejoindre le centre afin de créer un levier pour freiner l'usage de la voiture par les futurs habitants.
- ❖ Les normes de stationnements ont été adaptées par secteur en fonction des capacités de l'espace public et de la nature du tissu urbain.

## CHAPITRE 2 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

## 1. LA STRATEGIE FONCIERE

Le projet de PLU prévoit la construction de 430 logements sur 10 ans. Pour limiter la consommation foncière et l'étalement urbain, le SCOT du Pays d'Auray impose qu'au moins 50% des logements à produire le soient dans le tissu urbain. Les extensions envisagées à Étel ne le sont que pour de l'habitat. En effet, comme il l'a été présenté dans les besoins : les activités et les équipements ne nécessitent pas la mise à disposition de foncier supplémentaire pour se développer.

### 1.1 La densification du tissu urbain existant

Une dynamique de densification spontanée par division et renouvellement urbain s'est mise en place sur Étel ces dernières années. L'analyse du foncier disponible dans le tissu urbain a mis en avant un certain nombre de parcelles qui seraient mobilisables à court terme. Ce type de foncier représente un peu plus de 5ha sur le territoire étellois. Une densité minimum est imposée à ces secteurs pour qu'ils soient optimisés au mieux. Cette densité minimale s'élève à 20 log/ha. Ces secteurs devraient permettre la production d'une centaine de logements sur le temps du PLU.

### 1.2 Le renouvellement urbain

Le territoire a connu un important renouvellement urbain de son front de mer. Un site est encore à renouveler : il s'agit des anciens ateliers municipaux. Un programme est à l'étude avec un promoteur pour ce secteur envisageant une trentaine de logements dont la moitié en accession aidée. Si le Musée des Thoniers se déplace dans le périmètre de projet de renouvellement du port, son emplacement actuel deviendrait une friche sur lequel un projet de renouvellement pourrait être envisagé.

### 1.3 Les cœurs d'îlots

Les cœurs d'îlots sont composés de plusieurs parcelles en arrière des constructions nécessitant une opération d'ensemble pour être aménagés. Leur repérage a été fait à travers le recensement du foncier résiduel effectué par AQT. Ces secteurs représentent une surface d'environ 6,2ha. Des Orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place sur les cœurs d'îlots repérés, sauf désaccord des propriétaires concernés manifesté dans le cadre de la concertation du PLU. Il est important de préciser que les OAP ne reprennent pas exactement le même périmètre que le foncier repéré, des adaptations ont pu être nécessaires pour prendre en compte la structure foncière et favoriser l'opérationnalité des futurs projets d'aménagement. Les OAP distinguent différents niveaux de densité en fonction des caractéristiques des terrains, qui s'échelonnent de 15 à 30 logements/ha ;

Pour ces ensembles de terrain, le choix de densité tient compte:

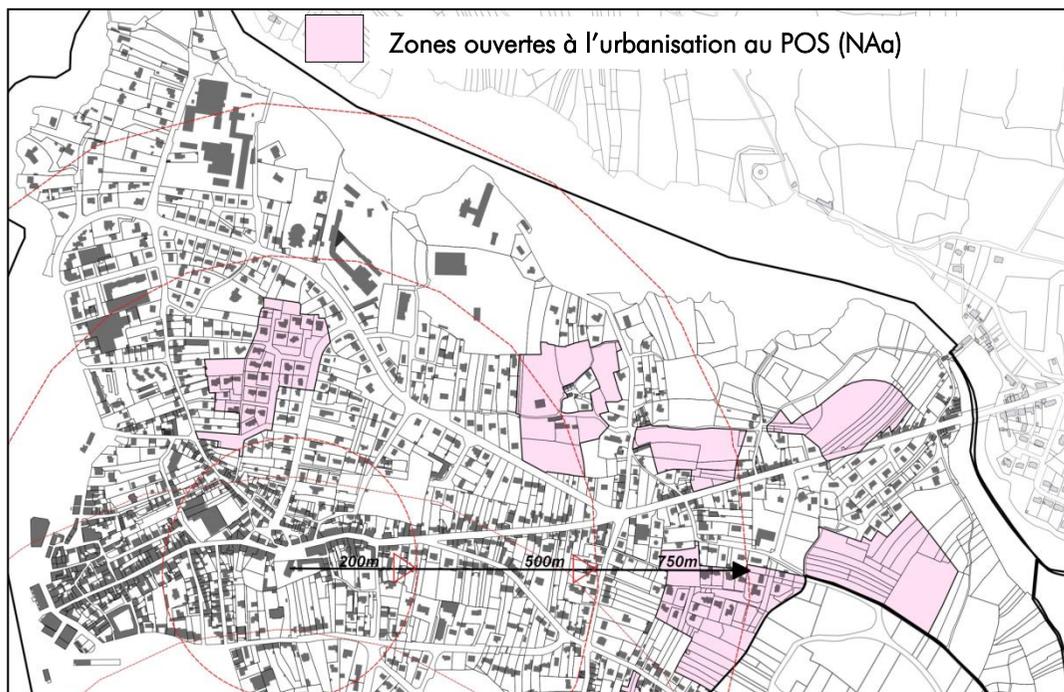
- Du niveau d'enclavement de l'ensemble foncier, qui conditionne les accès et la capacité à absorber un trafic résidentiel;
- Du contexte urbain et paysager, notamment la topographie, qui influe sur la typologie de construction souhaitable ;

- De la structure foncière et de la géométrie des terrains, qui conditionnent la capacité d'accueil des terrains, notamment en termes de typologie architecturales et de stationnements. Selon les secteurs, les densités varient de 15 logements/ha à 30 logements/ha.

#### 1.4 Les extensions d'urbanisation

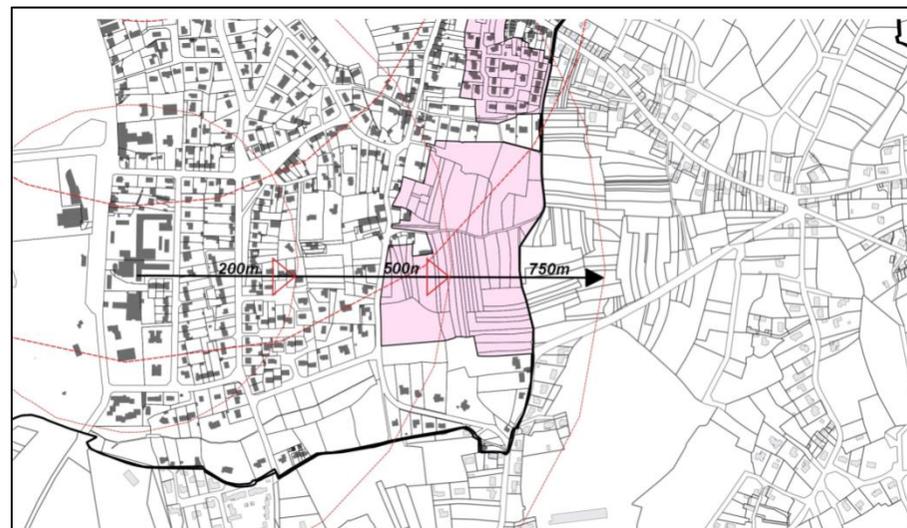
Le choix des zones d'extension du projet de PLU été déterminé en fonction de plusieurs critères :

- **La distance aux pôles de la commune : centre-ville et équipements scolaires**

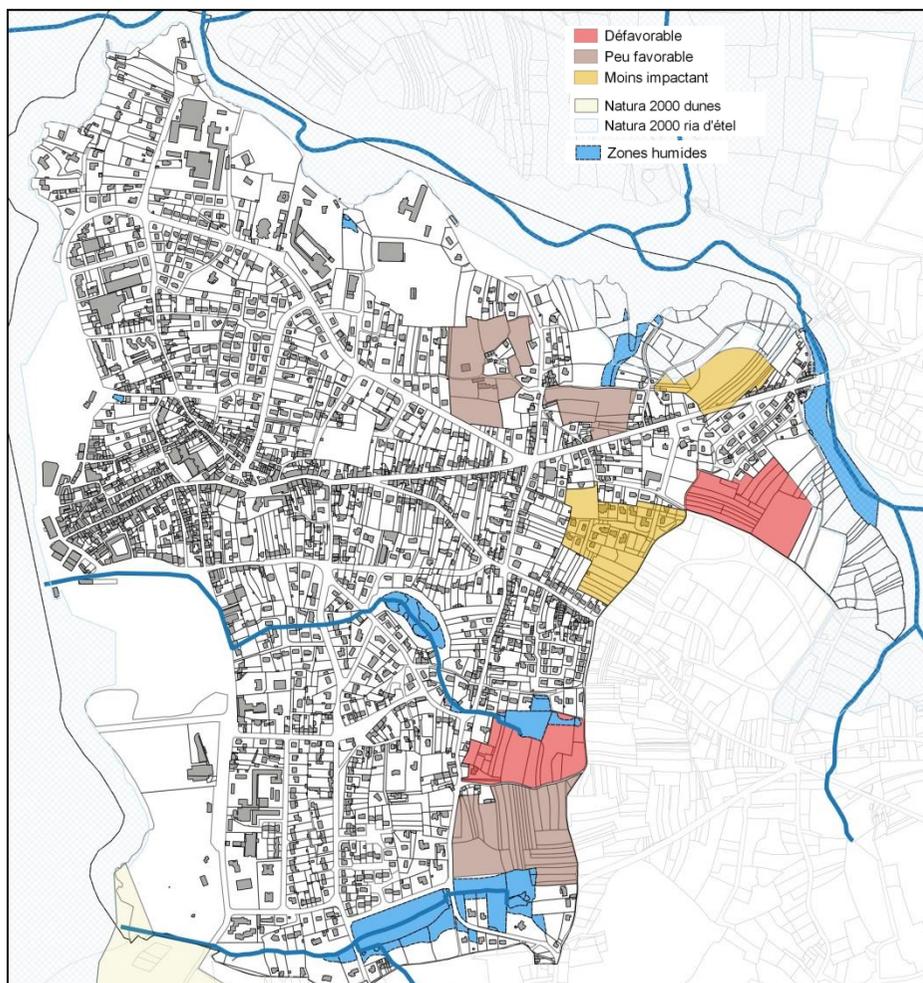


Dans la même logique au sud du territoire ; les zones d'extension se situent à une distance inférieure à 600m de l'école et du collège. Il semble donc judicieux de privilégier l'urbanisation de ces secteurs.

La distance par rapport au centre et aux équipements est un critère important dans la mesure où les projets de PLU doivent viser à développer une approche durable qui passe par le développement des déplacements doux. Les zones d'extension se situant à environ 700m de la Mairie et de la Place de la République et de la rue tout commerce permet d'encourager la population future à moins faire usage de la voiture.



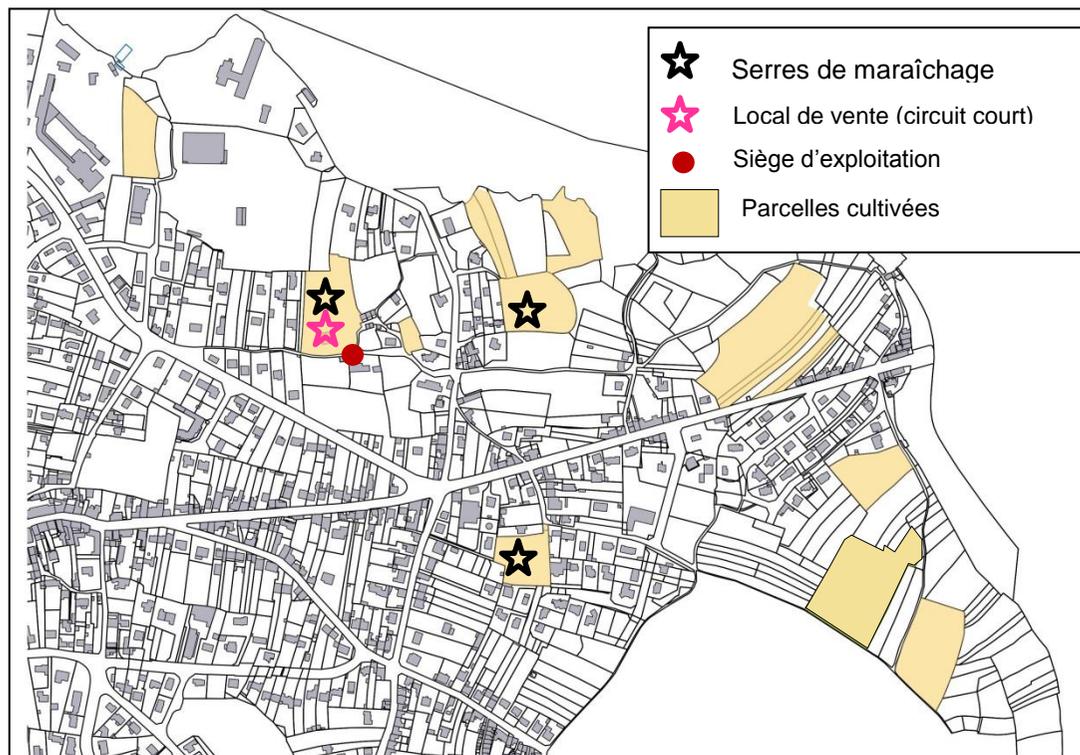
Il apparaît logique de donner une priorité à l'urbanisation aux réserves les plus proches des lieux d'équipement dans un contexte réglementaire qui incite à réduire la consommation foncière.



#### ■ La sensibilité écologique et paysagère des milieux

Une analyse environnementale de la ressource foncière a été réalisée afin de déterminer quels étaient les secteurs les plus sensibles à préserver. Les critères d'évaluation sont La richesse biologique de la zone, la qualité paysagère, les accès possibles et les réseaux.

La préservation du paysage est aussi un point important qui a joué dans la définition des zones d'extension, il semble important de limiter l'impact sur les espaces non bâtis en privilégiant des extensions bien raccordées avec le tissu existant et qui garantisse une bonne cohérence urbaine.



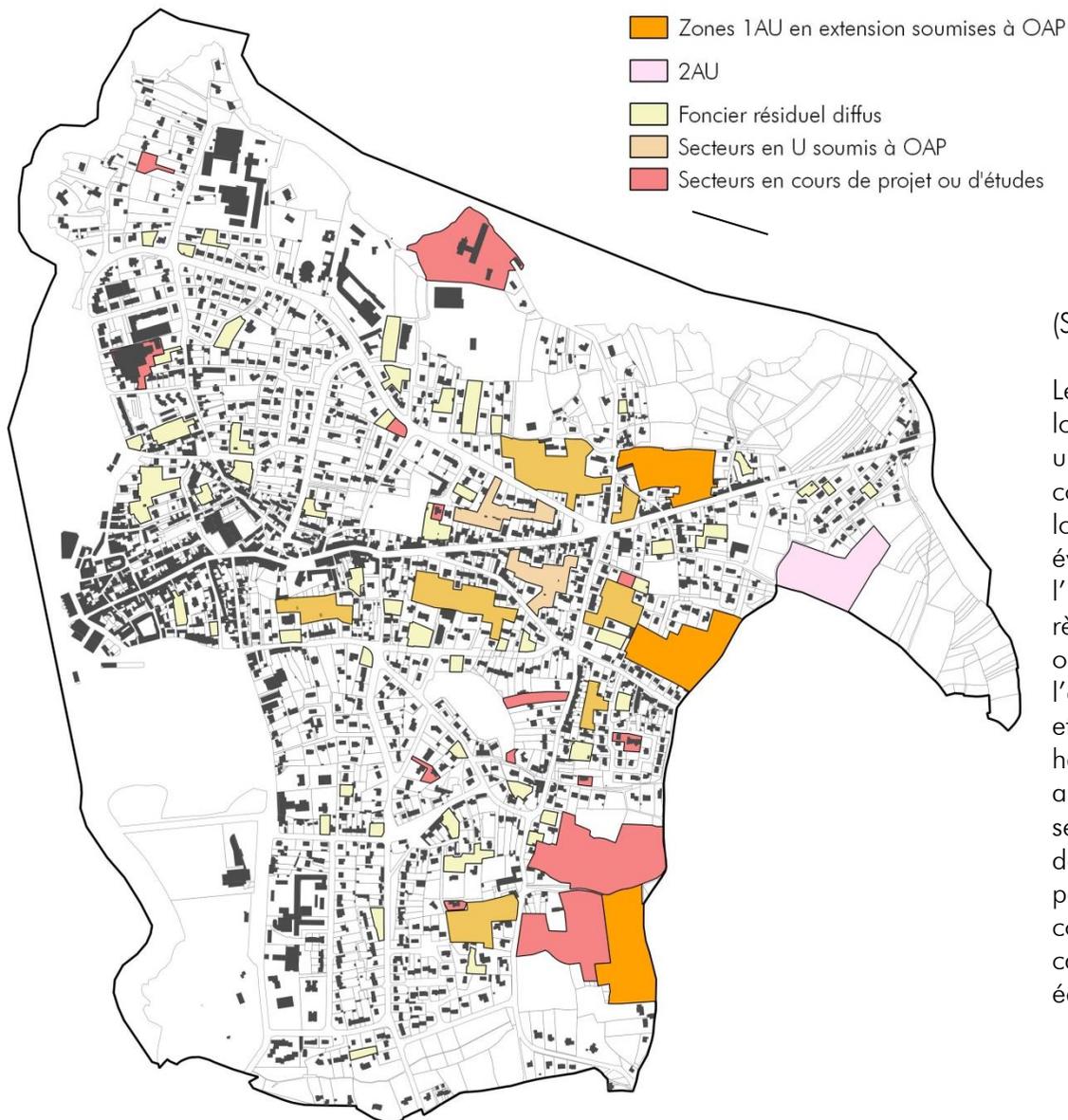
#### ▪ L'impact sur les activités primaires

La connaissance exacte des parcelles cultivées est aussi un critère à prendre en compte étant donné que la commune n'a retrouvé une activité agricole que récemment et qu'elle souhaite la pérenniser. L'exploitant a par ailleurs aussi des projets de développement pour son exploitation.

#### ▪ Les densités retenues en extension

Le SCOT du Pays d'Auray indique une densité minimale de 27 log/ha en extension pour le pôle Belz/Etel. La production de logements en extension représente 74 logements en tout pour le territoire étellois.

Les extensions présentent des densités différentes en fonction de leurs caractéristiques : les zones de Croix Izan et de la Rue Victor Hugo présentent des densités de 30 log/ha permettant des programmes de construction proposant à la fois de l'individuel dense et des petits collectifs. Le secteur Versant du Sach lui se voit appliquer une densité de 27 logements/ha du fait de sa sensibilité environnementale et paysagère.



### 1.5 La répartition des logements

- Une production totale légèrement plus ambitieuse que les objectifs PLH car le foncier est difficile à mobiliser
  - 61% de logements produits à l'intérieur de l'aire urbanisée
    - 36,3 % de logements en extension
  - Agrandissement de l'aire bâtie: 6 ha.
- Les extensions sont prévues avec une densité de 30 log/ha (SCOT)

Les logements sociaux et les logements abordables répondent à une logique de production et de gestion qui nécessitent de programmer un nombre suffisant d'unités pour qu'un opérateur soit intéressé. Par conséquent, il faut que le secteur accueillant une proportion de logements sociaux soit d'une taille suffisamment importante pour éviter un saupoudrage. Le foncier morcelé et de moins d'un hectare à l'intérieur du tissu urbain n'est pas adapté. Par conséquent, le règlement écrit n'impose la réalisation de logements sociaux pour les opérations de plus de 10 logements. Par équité, et pour favoriser l'équilibre financier des opérations, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne programment des logements sociaux qu'à hauteur de 20% dans les secteurs suffisamment grands. Les logements abordables représentent 15% du programme de construction de ces secteurs. Ces dispositions, complétée par le renouvellement urbain des anciens ateliers municipaux (50% de logements abordables), permettent de satisfaire aux objectifs du PLH, mais pas au-delà. La commune ne dispose pas de foncier supplémentaire, et a mobilisé ses capacités financières sur la rénovation des espaces publics et des équipements publics.

	Nbre logements potentiels	Dont logements sociaux	Dont accession abordable
Opération en cours	59	0	0
Renouvellement urbain	30	0	15
Densification spontanée	104 à 118	0	0
<b>Sous-total</b>	<b>193 à 207</b>	<b>0</b>	<b>15</b>
Rue Victor Hugo (30 logements/ha en 1AU ; 25 logements/ha en Ub)	41	20%=8	15%=6
Croix Izan (30 logements/ha)	45	20%=9	15%=7
Pénester Sud (30 logements/ha)	47	20%=9	15%=7
Versant du Sac'h (27 logements/ha)	43	20%=9	15%=6
<b>Sous-total</b>	<b>175</b>	<b>36</b>	<b>26</b>
Rue Bougo (30 logts/ha en 1AU ; 20 logements/ha en Ub)	35	20%=7	15%=5
Allée le FLoch (30 logts/ha)	22	20%=4	15% = 3
Autres secteurs à OAP (une surface de 1,66 h ; densité 15 log/ha)	25	0	0
<b>Sous-total</b>	<b>87</b>	<b>11</b>	<b>8</b>
<b>TOTAL</b>	<b>455 à 469</b>	<b>47</b>	<b>49</b>

Le nombre de logements potentiel total est légèrement au-dessus des objectifs du PADD qui correspondent aux chiffres SCOT/PLH.

Ce dépassement s'explique par la dureté du foncier à Etel notamment sur les secteurs soumis à OAP en zone U. La faisabilité des opérations d'ensemble sur le temps du PLU est une probabilité.

Le chiffre de logements potentiels proposé dépasse d'environ 6% à 8% les objectifs du SCOT et du PLH, ce qui ne contredit pas le rapport de compatibilité à ces documents, et se traduit comme une marge d'ajustement.

## 2. LA PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La protection de la trame verte et bleue mise en place par le projet de PLU respecte l'identification qui en a été faite au SCOT : la trame verte et bleue à Etel se matérialise à travers la vallée du Sac'h et la Ria d'Étel. Les abords de la trame verte et bleue, s'ils ne sont pas urbanisés, sont protégés par un zonage naturel : Na, Nds, Nzh, Ncm, ou agricole : Ab et Am.

### 1.1 Quelques exceptions:

- La zone Up correspond au secteur portuaire, elle reprend le périmètre de la concession portuaire gérée par la C<sup>ie</sup> des Ports, et s'étend un peu plus au nord afin de pouvoir accueillir un projet d'extension futur. Le zonage Up s'inscrit dans la Ria d'Étel et intègre une partie de la zone Natura 2000.
- Le secteur de l'EHPAD est aussi un point particulier dans la mesure où un zonage Ue est affiché afin de permettre le projet d'extension.
- Une construction à vocation d'habitat est intégrée au périmètre Natura 2000 et est donc intégrée en zone Nds au projet de PLU. Cette situation particulière se formalise pour la construction par une possibilité de modifier uniquement l'aspect du bâtiment et en aucun cas son emprise au sol. Cette possibilité est inscrite à titre exceptionnel dans le règlement de la zone Nds.
- L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2011 mais il n'aura une portée réglementaire qu'à travers l'approbation du PLU. Une maison a été construite sur une partie d'une des zones humides inventoriée. Il a été décidé de zoner en U, la partie sud de la parcelle où la maison est implantée puisque de fait cette partie de terrain est maintenant artificialisée et ne présente plus de caractère humide.
- Les cours d'eau sont protégés dans le Morbihan avec l'application d'une marge de recul inconstructible de 35m autour des berges. C'est de fait le cas sur la Ria et sur la Vallée du Sac'h sur les secteurs non urbanisés. Pour les cours d'eau s'écoulant sur l'emprise communale terrestre, en milieu urbanisé, la protection se fait en fonction des caractéristiques biologiques et physiques des cours d'eau.
  - Au sud de la commune, autour du ruisseau du Ré : tout un secteur naturel inscrit au POS autour du cours d'eau est maintenu afin de garantir la pérennité des milieux. Cette zone Na correspond à une marge de recul de 35m adaptée à la configuration des lieux. Là où le cours d'eau est busé à proximité d'une parcelle bâtie, la marge de recul n'est pas appliquée.
  - De la même manière à l'aval du ruisseau, la marge de recul de 35m n'est pas appliquée puisque des constructions sont implantées, mais les parcelles bâties sont délimitées par une haie soulignant bien la différence entre milieu urbanisé et milieu naturel.

- Au milieu du territoire communal, le ruisseau du Goh Lannec s'écoule. Le même principe que pour le Ruisseau du Ré est appliqué : adaptation du recul de 35m à la configuration des lieux. L'étang prenant place autour du ruisseau en cœur de ville bénéficie d'une protection renforcée avec le classement en Na d'une partie des fonds de jardins adjacents. Le cours d'eau entre l'étang et son exécutoire, le plan d'eau du Pradic, est busé et se situe en milieu urbanisé. Il remplit également la fonction de collecteur pour les eaux pluviales. Après analyse environnementale, les potentiels biologiques et hydrologiques apparaissent faibles. Il n'y a pas non plus de projet de remise à jour du cours d'eau ou de renaturation des berges. La marge de 35 m n'a pas été appliquée sur des secteurs aujourd'hui construits et urbains.
  - Plus en aval du ruisseau, une zone humide a été inventoriée le long du cours d'eau, les parties non urbanisées et non comprises dans l'emprise d'une futur lotissement (autorisation d'urbanisme en cours de validité) autour ont été classées en Na pour obtenir la protection et le confortement écologique de la zone humide.
- Des parcelles conchylicoles sont installées dans la Ria d'Étel en secteur Natura 2000. Il s'agit de secteurs naturels pouvant accueillir des activités de cultures marines et des dispositifs de production d'énergie. Du fait de la situation en Natura 2000, toute installation nécessitera une analyse environnementale particulière.

## 1.2 Les eaux pluviales

La gestion du traitement des eaux de pluie est abordée dans le Schéma directeur des eaux pluviales :

Les dispositions générales du règlement reprennent les principes retenus lors de l'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et retranscrit dans le zonage d'assainissement pluvial, élaboré parallèlement au PLU.

Le règlement écrit et les OAP renvoient au zonage d'assainissement pluvial qui sera annexé au PLU.

- Les eaux pluviales doivent être rejetées à l'exutoire (milieu naturel ou collecteur public) avec un débit maximum de 3l/s/ha pour une période de retour de 10 ans;
- Pour les surfaces < 1700 m<sup>2</sup>: risque de colmatage. Le débit est de 0,5l/s + cuve de 2m<sup>3</sup> avec trop plein.
- Pour les surfaces ≥ 1700 m<sup>2</sup>: 3l/s/ha à réguler
- Opération d'ensemble en extension d'urbanisation: gestion globale possible.

Pour les parties déjà urbanisées: une gestion à la parcelle doit être organisée.

Les eaux pluviales doivent être régulées pour toutes nouvelles constructions (extension, annexe, construction principale) à partir de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

PLU	ZONES NATURELLES		
Nds	Espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime) ; sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme).	Délimitation des espaces terrestres et maritimes sur la base du zonage Nds du POS, n'incluant que les périmètres Natura 2000.	Application des articles L 121-23 à 121-25 du code de l'urbanisme : interdiction de toute urbanisation. Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. L'atterrissage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Sont autorisés la réfection et rénovation des bâtiments dédiés à l'habitat existant.
Nzh	Zones humides en milieu naturel.	Protection des zones humides issues de l'inventaire des zones humides validé par délibération du 19 décembre 2011.	Inconstructibilité sauf cas particuliers : défense nationale et sécurité civile ; canalisations si impératifs techniques ; aménagements légers réversibles pour mise en valeur et préservation du site.
Na	Parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.	Parties non cultivées des corridors écologiques, EBC en dehors des espaces urbanisés.	Interdiction de toute construction y compris agricole et terrain de camping, caravanning, HLL. Aménagements légers sont autorisés pour permettre la sécurité, la gestion, l'ouverture au public des espaces, aménagements techniques. Ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales Aires naturelles de stationnement

			Bâtiments d'habitations peuvent être étendus : 30%de l'emprise au sol de la construction étendue sans pouvoir dépasser 50m <sup>2</sup> . Annexes aussi possibles sous condition
Ncm	Partie du domaine public maritime pouvant accueillir des activités de culture marines et des dispositifs de production d'énergie.	Secteurs du cadastre conchylicole intégrés au territoire étellois délimités à l'intérieur du périmètre Natura 2000 de la Ria d'Étel.	Interdiction de toute construction :à l'exception sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les installations nécessaires aux établissements de cultures marines de production, dans le respect des dispositions des articles R 923-9 à R 923-49 du code rural et de la pêche maritime, fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.</li> <li>• Les installations nécessaires à la production et au transport d'énergie (y compris éoliennes)</li> </ul>

### 3. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE SUBMERSION MARINE

La commune est largement impactée par le risque submersion marine et notamment la partie déjà urbanisée du secteur du Pradic. Les cartes d'aléas submersion marine s'impose au territoire et au projet de PLU qui doit les prendre en compte, en fonction de grands principes :

Les principes généraux: maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque.

L'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme doit dans tous les cas conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants :

- Dans toutes les zones d'aléa: extension d'urbanisation interdite.
- Violet : Aléa fort: pas de nouvelles constructions
- Orange : Aléa moyen: densification autorisée mais logement uniquement à l'étage sous condition (surface au sol, espace refuge...)
- Jaune : Aléa faible : densification autorisée mais 1<sup>er</sup> plancher surélevé sous condition (surface au sol, espace refuge...)

Le projet de PLU a délimité par un zonage spécial la partie du territoire intégrée au tissu pavillonnaire concerné par l'aléa submersion marine : la zone Ub3.

SECTEUR DE SUBMERSION MARINE			
Ub3	Front de mer boulevard général de Gaulle et secteur pavillonnaire du Pradic concerné par l'aléa submersion marine.	Front de mer du Pradic et tissu urbain pavillonnaire concerné par l'aléa submersion marine. Mixité fonctionnelle (commerces/équipements/habitat)	Pas de CES ni de densité imposés: en fonction du risque. Hauteur: gabarit R+4 (9m au sommet de façade, et acrotère et faîtage ,13m max) de façon à pouvoir surélever ou dégager les rez-de-chaussée. Sauf constructions de 2 <sup>nd</sup> rang, implantation en limite de voie ou en recul similaire à l'environnement. Implantation en limite séparative ou recul de 1,40m min. Toutes toitures possibles sauf 4 pans.

Pour les autres secteurs soumis dans une moindre mesure à l'aléa submersion marine (Uap,Ub2, Uc, Ue1, Nds, Nzh, **NI2**), le règlement écrit renvoie son annexe n°1 « aléa submersion marine » ainsi qu'à l'annexe « aléa submersion marine » du PLU. Le règlement graphique figure par une trame les zones soumises à aléa.

## 4. LA PRISE EN COMPTE DU COMMERCE ET DES ACTIVITES

Le maintien des activités primaires est un objectif essentiel du projet de PLU. De plus, pour les zones agricoles, autres qu'aquacoles, il s'agit d'une création de zone pour Etel par rapport au POS.

La création de ces zones agricoles est la traduction de la volonté de pérenniser l'activité agricole sur le territoire étellois qui ne représente qu'une seule exploitation. L'intérêt est d'autant plus grand que l'on se situe en milieu urbain, ce qui permet d'aller dans le sens d'un retour de l'activité primaire et de développer une agriculture péri-urbaine. L'exploitation est du maraîchage dans un mode d'agriculture raisonné qui produit en circuit court, ce qui va dans le sens d'une affirmation du développement durable. Il n'y a pas de périmètre sanitaire sur le territoire.

- Le secteur Aa correspond à des terres utilisées par l'agriculture constructibles uniquement pour les installations agricoles. Ces secteurs sont d'autant plus importants que l'agriculteur a un projet de développement de son exploitation :
  - Passer de 5 à 10 serres (production d'été: tomates; aubergines; melons; pastèques.../production d'hiver: salades; navets; épinards; aromatiques...)
  - 1 chambre froide pour le stockage et la conservation des légumes
  - 1 petite installation de production d'endives
  - Augmenter la capacité de rangement de matériels agricoles.
- Le secteur Ab correspond à deux types de situation : soit à des secteurs susceptibles de constituer une réserve foncière pour l'urbanisation à long terme (joutant la zone 2Au du Versant du Sach), soit à des terres cultivées mais non constructibles car ce sont des secteurs situés dans la bande des 100m et/ou en discontinuité d'urbanisation.
- Le secteur Am correspond à des secteurs situés en continuité d'urbanisation, mais espace proche du rivage. Des serres y sont déjà implantées. Les constructions maraîchères y sont autorisées, mais leur hauteur est limitée.
- Les zones Ao correspondent aux secteurs d'exploitation aquacoles sur le domaine maritime fluvial : ils correspondent à une exploitation située sur Etel et aux secteurs exploités par le lycée maritime.
- Les zones Ac correspondent au siège d'exploitation aquacole où du stockage est réalisé par exemple.

Pour le maintien du commerce en centre-ville, une servitude de linéaire commercial est mise en place sur les rues de la Libération, et sur une partie de la Rue du Général Leclerc. En plus de cette servitude, un emplacement réservé a été positionné à l'angle de la place Pasteur et de la Rue de La Libération afin de permettre une continuité du parcours chaland sur cette place Pasteur, où il existe des locaux commerciaux vacants. Ce secteur, ainsi que le secteur du port patrimonial bénéficient de normes de stationnement adaptées pour favoriser l'implantation de nouveaux commerces et activités, et la rénovation des logements anciens existants.

Les normes de stationnement ont également été adaptées pour les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> en zone Ub, de façon à ce que la GMS existante puisse envisager un éventuel agrandissement limité.

Une partie du foncier du territoire reste dédiée uniquement aux activités : la zone du Sac'h. L'ensemble des parcelles ne sont pas urbanisées et les parcelles déjà urbanisées pourront être densifiées. C'est la possibilité pour la commune d'accueillir de nouvelles entreprises créatrices d'emplois.

Une zone est consacrée aux activités portuaires. La zone Up correspond au secteur portuaire, elle reprend en partie le périmètre de la concession portuaire gérée par la Cie des Ports, et s'étend un peu plus au nord afin de pouvoir accueillir un projet d'extension futur. Le foncier dédié aux activités portuaires est d'autant plus important qu'il s'agit d'une dynamique économique à l'année et qui renforce aussi l'attractivité touristique de la commune.

ZONES AGRICOLES			
PLU	Vocation	Principe de délimitation	Caractéristiques
Aa	Parties du territoire affectées aux activités agricoles.	Secteur exploité par l'agriculture, comprenant des constructions liées à l'activité, délimité sur la base du relevé terrain du diagnostic, situé en dehors des Espaces Proches du Rivage.	Zone exclusivement réservée aux activités agricoles et aux installations et constructions liées à la vocation de la zone ou équipements d'intérêt collectif/services publics. Sont autorisées les constructions à usage de logements de fonction ; les locaux de travail, type bureaux, changements de destination, éoliennes, l'exploitation du sous-sol.
Am	Parties du territoire affectées aux activités agricoles, dans lesquelles toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception de l'évolution des installations existantes, les systèmes d'irrigation et des ouvrages d'intérêt public.	Secteur agricole comprenant des constructions correspondant à la vocation de la zone (serres) inclus les Espaces Proches du Rivage : prise en compte de l'existant.	Zone exclusivement réservée à l'exploitation agricole des terres, dans lesquelles toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception de l'évolution des installations existantes, les systèmes d'irrigation et des ouvrages d'intérêt public. Les installations à destination du maraîchage à la condition d'être en continuité d'urbanisation. Hauteur au faîtage limitée à 7m, 4m pour les autres toitures.

<b>Ao</b>	parties du territoire affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...) sur le domaine maritime ou fluvial	Secteurs NO du POS	<p>Zone exclusivement réservée aux activités aquacoles: sont autorisés exclusivement les terre-pleins, cales, quais, bassins submersibles, mouillages directement liés et nécessaires aux activités de la zone; les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles qui pourront comprendre les installations telles que bouchots, tables de culture...</p> <p>Possibilité de constructions de bâtiments liés à l'activité sous réserve de démontrer l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre.</p>
<b>Ac</b>	Parties du territoire affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture...) Sur le domaine terrestre.	Classement d'une parcelle, où se trouvent l'exploitation et le chantier ostréicole.	<p>Zone exclusivement réservée aux activités aquacoles: sont autorisés exclusivement les terre-pleins, cales, quais, bassins submersibles, mouillages directement liés et nécessaires aux activités de la zone; les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles qui pourront comprendre un local de permanence, bâtiments d'exploitation d'accueil ou de de vente. Possibilité de constructions de bâtiments liés à l'activité sous réserve de démontrer l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre.</p>

Ab	Parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles où toute construction et installation sont interdites à l'exception des cas expressément prévus.	Parcelles agricoles situées en Espace proche du rivage ou pouvant faire l'objet de ressource foncière pour le territoire à long terme.	Toutes installations ou constructions sont interdites à l'exception : des installations ouvrages pour la défense nationale, canalisations et postes de refoulement, les retenues d'irrigation.
----	--	--	--

En tous secteurs, sous réserve d'une bonne intégration sont autorisés :

- Restauration d'un bâtiment sans changement de destination
- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins 10 ans
- Extensions possibles pour les bâtiments d'habitation existantes sous condition : 30% de l'emprise au sol de la construction étendues à la date d'approbation du PLU.

Annexes possibles : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépassant pas 30%, elles doivent être édifiées sur le même îlot afin d'éviter la dispersion des constructions, implantation à une distance de 10m maximum.

ZONES D'ACTIVITES			
Ui	Lotissement communal.	d'activité	Aménagement réalisé. Pas de contraintes spécifiques dans le règlement de lotissement. Pas d'agrandissement prévu.
Up	Secteur d'activités portuaires et maritimes		Délimitation de la zone UP du POS avec une adaptation du fait de la prise en compte du secteur de projet.
			<p>Accueil de toutes activités. Local de gardiennage autorisé à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment d'activité, d'une surface de plancher de 35 m<sup>2</sup> maximum. Surface de vente directe autorisée à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment d'activité, d'une surface de plancher de 30% de la surface de plancher du bâtiment d'activité dans la limite de 80 m<sup>2</sup> maximum 15% perméable imposé.</p> <p>Implantation par rapport à la voie: recul de 2 m Implantation par rapport aux limites séparatives: 0 ou 3m minimum.</p> <p>Logements, Hébergements, destinées aux personnes dont la présence est nécessaire (inclus dans le bâtiment principal et ne pouvant pas dépasser une surface de plancher &gt;35 m<sup>2</sup>), les commerces activités de services, les équipements d'intérêt collectifs, autres activités du secteur secondaire et tertiaire :</p> <p>Pas de CES : application zonage eaux pluviales Hauteurs : F, A : 12m.</p> <p>Implantation, en recul d'au moins 5m par rapport à la voie. De limites à limites, soit à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au SF ou à l'A. Sans pouvoir être inférieur à 3m.</p>

## 5. LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI

L'histoire d'Étel et son lien avec la pêche ont construit la ville et son patrimoine. Le projet de PLU prend en compte les caractéristiques patrimoniales fortes du territoire :

Les parties anciennes du territoire sont préservées, il s'agit notamment du centre-ville historique, et de quelques noyaux anciens qui forment des séquences urbaines qui sont dispersées sur le territoire : au Moulin du Sac'h, Rue Pierre Loti, Rue de la Fontaine et Rue Emile James, Rue Victor Hugo.

Dans le secteur du centre-ville zoné en Ua1 et dans les secteurs en interface avec le port Ua2, les constructions sont implantées à l'alignement et de limite et limite. L'emprise au sol des constructions est souvent supérieure à 80%. La partie zonée en Ua2 présente des hauteurs de bâti plus importantes que dans la partie zonée en Ua1. Les époques et les styles de constructions sont variées, ces secteurs ayant déjà fait l'objet de renouvellement urbain.

Dans les autres noyaux anciens, la morphologie urbaine varie, les constructions sont parfois en recul, et implantées uniquement sur une limite.

Les objectifs du PLU sont de favoriser l'occupation des locaux commerciaux et d'activités et les logements de ces parties anciennes, tout en préservant la forme urbaine. Il s'agit de permettre la rénovation, notamment thermique.

Le règlement du PLU concerne l'implantation et la volumétrie générale, de façon à maintenir le front bâti et la silhouette d'ensemble, ainsi que la composition et la modification des façades, notamment pour les locaux commerciaux de rez-de-chaussée. Les contraintes de couleurs et de matériaux de façade sont adaptées à chaque zone : Ua1, Ua2 et Ua3. Les normes de stationnements sont moins contraignantes que dans les autres zones, de façon à ce que ne soit pas un frein à la rénovation et à l'occupation des locaux existants.

La zone Uap délimite le périmètre du port patrimonial et comprend quelques éléments de patrimoine bâti remarquables comme la glacière, l'abri du canot de sauvetage. Ce secteur est concerné par le projet de mise en valeur du port. Sa délimitation reprend celle du projet. L'équipe de conception comprend un architecte du patrimoine. L'objectif de la commune est de donner une image dynamique et moderne à ce secteur emblématique. Le règlement du PLU énonce cet objectif afin de garantir une proposition originale et innovante, ce que ne permettrait pas des prescriptions précises. Aucun stationnement n'est demandé, le projet d'aménagement prenant en compte le réaménagement des espaces publics et comprenant une réflexion spécifique sur le stationnement.

5 fontaines et un lavoir ont été inventoriés au PLU afin de les protéger. Ils sont repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L-151-19 comme élément bâti du paysage. Il n'est pas possible de les altérer sans avoir préalablement fait une demande d'autorisation.

PLU	ZONES URBAINES DU TISSU ANCIEN		
Ua1	Centre-ville	<p>Délimitation du noyau ancien d'après des critères typo-morphologiques et paysagers. Tissu ancien en partie renouvelé, formant un front bâti. Constructions traditionnelles+constructions postérieures à 1945. Gabarit R+1 avec lucarnes pouvant former un niveau de plus. Enduit blanc ou coloré ou pierres apparentes, Toitures majoritairement à 2 pans+toitures en croupe. Commerces en RDC, parfois réaménagés en logements : mixité fonctionnelle forte</p>	<p>Pas de CES Hauteurs : SF et A : 7m F : 12m Implantation : à l'alignement et de limite à limite. Permettre la rénovation, notamment thermique; Maintenir le front bâti et la silhouette d'ensemble (toitures en pente en ardoises); Interdiction des changements de destinations des commerces et des activités dans les secteurs concernés par la servitude de linéaire commercial. Règles de stationnement spécifique. 3 matériaux et couleurs différents par constructions (hors menuiseries, et couvertures) ; le bois naturel en façade ne peut être le seul matériau, ni celui représentant la surface la plus importante. Les coffrets de volet roulant ne doivent pas être visibles. Couleurs et matériaux sombres interdits.</p>

<b>Ua2</b>	Front bâti portuaire dans la continuité du centre-ville. Partie Port et partie Pradic	<p>Délimitation d'après des critères typo-morphologiques et paysagers.</p> <p>Front bâti</p> <p>Gabarit R+2 à R+3+C</p> <p>Alignement sauf quelques bâtiments (retrait de 3 à 7m)</p> <p>Constructions traditionnelles + constructions postérieures à 1945</p> <p>Enduit majoritairement blanc ou blanc cassé, appareillage pierre ou brique.</p> <p>Toitures majoritairement à 2 pans en ardoises.</p> <p>Commerces et activités en RDC au débouché de la rue de la Libération : Mixité fonctionnelle forte</p>	<p>Pas de CES</p> <p>Hauteurs : SF ; A : 10m</p> <p>F : 12m</p> <p>Implantation : à l'alignement et de limite à limite.</p> <p>Permettre la rénovation, notamment thermique ;</p> <p>Maintenir le front bâti et la silhouette d'ensemble (toitures en pente en ardoises);</p> <p>Règles de stationnement spécifique</p> <p>3 matériaux et couleurs différents par constructions (hors menuiseries, et couvertures) ; le bois naturel en façade ne peut être le seul matériau, ni celui représentant la surface la plus importante. Les coffrets de volet roulant ne doivent pas être visibles.</p>
<b>Ua3</b>	Noyaux anciens dans le tissu	<p>Ensembles urbains présentant une qualité urbaine et architecturale:</p> <p>Pont du Sach; Rue Pierre Loti; Rue Victor Hugo; Rue Emile James; rue Théodore Botrel; rue de la Fontaine.</p> <p>Gabarit R à R+1</p> <p>Enduit blanc ou pierre apparente, jambages pierres, toitures en pente en ardoise.</p>	<p>Pas de CES</p> <p>Hauteurs : SF : 7m ; A : 3m ; F : 12m</p> <p>Implantation à l'alignement, ou en recul similaire à l'environnement urbain.</p> <p>Au moins sur une limite, avec un recul minimum d'1m40.</p> <p>Les façades seront de couleur blanche/et ou en pierre</p> <p>Les extensions seront d'un aspect similaire à la construction étendue ou en bois.</p>

<b>Uap</b>	Délimitation du secteur de Projet du Port	Une partie du secteur du POS UP qui est concernée par le projet de restructuration du Port. Reprise du périmètre de projet : autour des bâtiments à vocation patrimoniale.	Pas de CES Hauteurs : Pas supérieur à 12 m au point le plus haut Implantation en limite de voie et en limite séparative comme en retrait. Les propositions architecturales pour la réhabilitation et les éventuelles extensions ou surélévation des bâtiments chercheront à exprimer la valeur identitaire de l'ancien port de pêche et la modernité des lieux, en mettant en valeur le patrimoine bâti remarquables par des propositions contemporaines.
------------	---	---	--

## 6. LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU FRONT DE MER

ZONE URBAINE DU FRONT DE MER			
Uf	Front de mer du port de plaisance, en partie renouvelé.	<p>Ancien quartier des conserveries, achevant son renouvellement : immeubles d'habitat collectif, maisons groupées + quelques pavillons. Anciens ateliers municipaux à renouveler. Le musée des Thoniers sera susceptible de se déplacer.</p> <p>Gabarit : R+C à R+1+C (hauteur max selon document graphique)</p> <p>Recul sur l'avenue Louis Bougo imposé graphiquement</p> <p>Les immeubles forment un front bâti cohérent.</p>	<p>Achever le renouvellement urbain du quartier: reprise des dispositions du POS pour l'aspect des constructions.</p> <p>Toitures en pentes en ardoises (sauf toiture terrasse &lt;30m<sup>2</sup>), façade blanche et/ou pierres naturelles.</p> <p>Hauteur max: F : 12m.</p> <p>CES : 60%, si l'emprise au sol est déjà à 60% au moment de l'approbation, une extension de 10% pourra être admise, sous réserve de respecter le zonage d'assainissement pluvial.</p> <p>Implantation : Retrait similaire à l'environnement urbain</p> <p>LS : Quand elles ne jouxtent pas la limite ; les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au sommet de façade ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieur à 3m.</p>

## 7. LES TISSUS URBAINS A DOMINANTE PAVILLONNAIRE

La zone Ub correspond à un tissu urbain à dominante résidentielle et en majorité pavillonnaire. Il est très diversifié tant au niveau des époques que des styles architecturaux. Le POS mettait en avant une grande zone UBB et une zone UBa où la densité des constructions était moindre.

Le PLU distingue 3 sous-secteurs :

- La zone Ub1 correspond aux parties urbanisées au sud de la commune en discontinuité d'urbanisation de la principale agglomération ételloise, mais ces secteurs sont en continuité d'urbanisation avec le Village de Keranroué sur la commune d'Erdeven.
- La zone Ub2 correspond à l'ensemble du tissu pavillonnaire résidentiel constituant une large partie de l'agglomération ételloise.
- La zone Ub3 délimitée par le risque submersion marine présentée p. 28, qui comprend le front de mer du Pradic et l'urbanisation à l'arrière jusqu'à l'étang.

Le tissu urbain est caractérisé par une grande variété d'époques et de styles de construction. Le parcellaire est hétérogène, sauf dans les quelques secteurs ayant fait l'objet d'une opération d'ensemble. Les reculs sont variés. D'une manière générale, le bâti structure les perceptions, mais pas nécessairement les voies. Une part significative des façades est colorée. Elles peuvent comporter des modénatures.

Les règles d'aspect sont prévues pour pouvoir adapter rénovation, extension et nouvelles constructions dans son environnement urbain.

En Ub1 et Ub2, les hauteurs visent à l'intégration dans la silhouette générale.

En Ub3, les hauteurs s'accordent avec celle du front de mer côté port. Le choix d'une hauteur supérieure à celle des constructions à l'arrière vise à permettre des constructions dans de bonnes conditions de sécurité, en surélevant les planchers par exemple.

La zone Uc représente des secteurs urbains pavillonnaires et exclusivement résidentiels situés en espace proche du rivage et en partie dans la bande des 100m. La densité des constructions est moindre dans ces secteurs et le restera dans le projet de PLU afin de garantir la qualité paysagère de ces espaces.

PLU	ZONES URBAINES PAVILLONNAIRES		
Ub1	Partie urbanisée en continuité de la zone Uba d'Erdeven	Tissu urbain pavillonnaire.	Dispositions semblables au PLU d'Erdeven: CES : 60% Hauteur idem POS Etel: 4m au sommet de façade, 9 m au faîtage. Implantation à l'alignement ou en recul d'au moins 3m. Les constructions peuvent jouxter les LS, ou être en recul d'au moins 1m90. Sauf constructions de 2 <sup>nd</sup> rang, implantation en limite de voie ou en recul similaire à l'environnement.
Ub2	Tissu urbain pavillonnaire constituant l'agglomération ételloise	Tissu urbain pavillonnaire avec mixité fonctionnelle. Comprend des secteurs soumis à OAP	Hors OAP : CES : Terrain d'une superficie < ou = à 250 m <sup>2</sup> : 80%. Terrain d'une superficie > à 250 m <sup>2</sup> : 60%, Si CES à la date d'approbation du PLU déjà égal à 60%, une extension de 10% pourra être admise Hauteurs : SF et A : 7m F : 12m Implantation : à l'alignement ou avec un retrait similaire à l'environnement urbain. Un recul différent peut aussi être proposé. De limites à limites, si l'unité foncière contigüe ne comporte aucune construction, si la parcelle contigüe comporte une construction édifiée ou à édifier sur le fond voisin implantée sur la limite, si la construction projetée a une hauteur inférieure ou égale à 3,5m l'aplomb de cette limite. ou en retrait d'1 m 40 minimum Densité de construction de 20 log/ha minimum Secteurs soumis à OAP : les OAP déterminent les hauteurs et l'implantation.

Ub3	Front de mer boulevard général de Gaulle et secteur pavillonnaire du Pradic concerné par l'aléa submersion marine.	<p>Front de mer du Pradic et tissu urbain pavillonnaire concerné par l'aléa submersion marine.</p> <p>Mixité fonctionnelle (commerces/équipements/habitat)</p> <p><i>Pourront être refusées les constructions et installations qui ne permettraient pas d'assurer la sécurité des biens et des personnes, en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Se reporter à l'annexe n°1 du présent règlement et à l'annexe « submersion marine » du présent PLU.</i></p>	<p>Les règles de construction sont conditionnées par l'aléa submersion marine, et la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>CES non réglementé</p> <p>Hauteurs : SF 9,00m</p> <p>Aet F : 13,00 m</p> <p>Implantation : en limite comme en retrait</p>
Uc	Secteur urbanisé constitué par un tissu urbain pavillonnaire peu dense, dans la bande des 100m ou en Espace Proche du Rivage.	Délimitation d'après des critères typomorphologiques et paysagers. Forte présence végétale.	<p>CES=40%, extension et annexe comprises.</p> <p>Hauteurs : SF ; A : 4m ; F : 9m</p> <p>Extension: pas plus haut que la construction étendue. Annexe: 7m au faîtage.</p> <p>Implantation en recul d'au moins 5m par rapport à la voie.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives: distance représentant au minimum la moitié de la hauteur au sommet de la façade sans pouvoir être inférieur à 1,40m</p> <p>Constructions de 2d rang :</p> <p>Implantation sur les LS latérales à condition de ne pas faire plus de 3m de haut à l'aplomb de cette limite, pas de création d'émergence par rapport aux constructions sur voie.</p>

## 8. LES EQUIPEMENTS

Le PLU distingue les secteurs d'équipements : le long de la rive du Sac'h et au sud de la commune Rue de la Barre.

En effet, les secteurs d'équipement présentent des caractéristiques morphologiques propres sur des emprises foncières conséquentes toutes situées en espace proche du rivage.

Ils font l'objet d'un zonage spécifique (Ue1) afin de leur permettre de réaliser des extensions ou des aménagements qui seraient nécessaires à leur développement et au maintien de leur activité.

Le zonage Ue2 ne correspond qu'à une parcelle sur laquelle un projet de classe de mer permettant une diversification des types d'hébergement touristique sur le territoire de la commune est envisagé. Cette parcelle fera l'opération d'un renouvellement urbain. Ce zonage permet d'avoir une emprise au sol supérieure sur ce secteur afin de permettre le projet étant donné que la parcelle est très contrainte par sa taille et la présence d'un blockhaus. La parcelle concernée: Al 258, a une surface de  $1300 \text{ m}^2$  environ. Le blockhaus génère une emprise au sol d'environ  $200 \text{ m}^2$ , soit environ 15% de la surface.

Le CES proposé permet  $780 \text{ m}^2$  de surface au sol environ, soit  $580 \text{ m}^2$  environ d'emprise au sol pour des constructions neuves. Cela représente 2% environ des zones Ue situées à l'Est de la rue de la Barre, ce qui correspond à une densification limitée.

Les zonages N1 et N2 correspondent aussi à des équipements de tourisme : le camping municipal, et des équipements sportifs de plein air : Les terrains de tennis le long du Sac'h, et le terrain de sport.

ZONES D'EQUIPEMENTS ET DE LOISIRS		
Ue1	Secteur d'équipements	<p>Emprises foncières des équipements, situées toutes ou partiellement en Espace Proche du Rivage. Occupation du sol actuelle des bâtiments: entre 15% et 60%</p> <p>CES=40%. Si le CES est déjà supérieur à 40%: extension possible de 10% du CES au moment de l'approbation du PLU.</p> <p>Constructions neuves: Faîtage: 12m, Acrotère: 6m.</p> <p>Extensions: ne pas dépasser le point le plus haut de la construction étendue.</p>

Ue2	Secteur d'équipement à renouveler.	Parcelle concernée: AI 258	CES=60%, Hauteurs : F : 12m ; A : 6m Extensions: Ne pas dépasser le point le plus haut de la construction étendue.
N1	Activités légères culturelles, de loisirs et sportives et hébergement de plein-air sous forme de tente et de caravane; aire de camping-caravaning; résidence mobile de loisir (mobil home.)	Emprise du camping municipal	Interdiction des habitations légères de loisirs, Autorisation : Constructions, installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à l'accueil du public, ouvrages techniques, aires d'accueil camping, Caravaning. Aires naturelles de camping, terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que pour les résidences mobiles de loisirs Construction, installations nécessaires à l'exploitation à condition que l'ensemble des constructions ≤ 10% de la superficie du terrain.
N2	Activités légères culturelles, de loisirs et sportives	Emprise du plan d'eau du Pradic et de ses berges; terrains de sport; emprise de l'aire de jeux existante le long du Sac'h.	Autorisation : Constructions, installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à l'accueil du public, ouvrages techniques, aires d'accueil camping, Caravaning. Edification, rénovation, reconstruction, extension limitée des constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités culturelles, de loisirs et sportives de plein air. CES ≤ à 10% du terrain. Aires de jeux et de sports, stationnements. Interdiction de terrain de camping, caravaning, Habitations Légères de Loisirs et de toute construction, stationnement de caravanes.

## 9. L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Volumétrie :

En tous secteurs :

- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Annexes de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum : la hauteur est limitée à 3m ;
- Annexes de plus de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : faîtage: 7m ; acrotère : 3 m.
- Les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction étendue. Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade de la construction étendue ;

### Caractéristiques par zones :

- Ua ; Uf : les toitures des nouvelles constructions principales seront à 2 versants avec une pente entre 40° et 50°.
- Ub ; Uc ; Ue: La croupe en toiture ainsi que les toitures à 4 pans (en "pointe de diamants") sont à proscrire
- Ua ; Uf : Les pentes de toiture des extensions de type appentis pourront être plus faibles que celles de la construction principale.
- Ua ; Uc : Les toitures terrasse ne sont admises que pour les annexes et les extensions représentant moins de 30% de l'emprise au sol de la construction étendue.
- Ub ; Ue ; Ui ; Up : Les surélévations sont admises dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction, ou dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction, ou dans le cadre d'un projet d'architecture respectant ou améliorant l'aspect global de la construction. Uf : limitée à 0,40m.
- Uf : Un seul niveau de comble éclairé est autorisé au-dessus du sommet de façade, les toitures terrasses ne sont admises que dans la limite de 30m<sup>2</sup>.

### Aspect des constructions

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

**Ua** : Systèmes de captation solaire intégrés aux toitures et non posés de couleurs sombres de préférence.

Constructions neuves :

- L'ardoise devra être le matériau prédominant, sauf dans le cas où des panneaux solaires constituent le matériau de couverture.
- Le zinc, le verre et les toitures terrasses peuvent être autorisés pour les annexes et les extensions.
- Les lucarnes participent à la composition générale de la construction. Leurs proportions doivent correspondre à la typologie de la construction. Elles seront positionnées à l'aplomb de la façade ou en retrait et seront axées sur les baies de façades.
  - La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Rénovation :

- Les couvertures seront entretenues ou refaites à l'identique.
- Les anciennes baies ne peuvent pas être supprimées ou occultées sauf si elles ne correspondent pas à la typologie du bâtiment d'origine.
- La création de nouvelles ouvertures devra respecter les principes de composition de la façade d'origine et les proportions des ouvertures d'origine, en fonction de la typologie ;
- Les menuiseries doivent épouser la forme des baies. La profondeur des embrasures doit être respectée.
- En cas de doublage extérieur des façades, les modénatures (saillies, bandeaux, appuis de fenêtres, encadrement de baies qui caractérisent l'architecture) doivent être maintenue, reconstituée ou suggérée.
- Les ajouts de type balcon, perron, escaliers extérieurs, devront respecter les lignes de composition générale de la façade. Leur traitement devra être en rapport avec la construction d'origine.
- Les surélévations ne sont pas souhaitées. Toutefois elles peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction, ou dans le cadre d'un projet d'architecture respectant ou améliorant l'aspect global de la construction.

**Ub**

- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les lucarnes participent à la composition générale de la construction. Leurs proportions doivent correspondre à la typologie de la construction. Elles seront positionnées à l'aplomb de la façade ou en retrait et seront axées sur les baies de façades.
- La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.
- Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.
- Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.

- Les matériaux et/ou couleurs de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).
- L'utilisation du bois naturel en façade est autorisée à condition de ne pas être le seul matériau mis en œuvre, mis celui représentant la plus grande surface par rapport à la façade.

Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

Uc : Spécificités :

Les façades seront de couleur blanche et/ou en pierres.

Les extensions seront d'un aspect similaire à la construction étendue ou en bois.

Ue Uf:

- Les lucarnes participent à la composition générale de la construction. Leurs proportions doivent correspondre à la typologie de la construction. Elles seront positionnées à l'aplomb de la façade ou en retrait et seront axées sur les baies de façades.
- La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.
- Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.
- Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.
- Les façades seront de couleur blanche et/ou en pierres et/ou en bois. L'utilisation du bois naturel en façade est autorisée à condition de ne pas être le seul matériau mis en œuvre, ni celui représentant la plus grande surface par rapport à la façade.
- Les extensions seront d'un aspect similaire à la construction étendue ou en bois.

Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

Ui : Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

Up : Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduits ou de peinture de ton clair ou de couleur sombre, à l'exclusion des couleurs criardes.

## Les plantations

- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.
- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale en ville.
- Quand elles existent, les parties comprises entre les constructions et les voies de desserte devront être végétalisées de manière significative.
- Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).

En zone Ua :

- Dans le secteur de point de vue de la Place de la République, en direction de la Barre d'Étel, aucune plantation ne devra masquer la vue sur l'embouchure de la rivière.

## Les clôtures :

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 1,80 m. Sauf contraintes particulières liées à la topographie, jusqu'à 0,80m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles ne devront pas être totalement occultantes, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines.

Toutefois :

- une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité impérative liée à la nature de l'activité
- les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

Les murs en pierres existants doivent être maintenus. Toutefois il est possible d'y aménager des ouvertures à condition qu'elles restent limitées.

## Sont interdits:

- Les végétaux artificiels ;

- La plantation d'espèces invasives (voir dispositions générales) ;
- Les grillages seuls sans accompagnement végétal, visible depuis l'espace public ;
- Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

## 10. TABLEAUX DES SURFACES

ZONE	NATURE	CONSTRUCTIBILITE	SURFACE (HA)
<b>SECTEUR A VOCATION D'HABITAT</b>			
Ua1	centre-ville	zone de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.	9,24
Ua2	front bâti du port patrimonial		1,55
Ua3	noyau ancien dans le tissu urbain		1,54
Uap	port patrimonial		2,67
Ub1	urbanisation pavillonnaire en continuité d'Erdeven	Habitat et activités compatibles	2,17
Ub2	urbanisation de l'agglomération ételloise, présentant une mixité fonctionnelle et typologique		74,5
Ub3	urbanisation en secteur de risque de submersion marine		1,03
Uc	urbanisation résidentielle moins dense à dominante pavillonnaire, située dans les Espaces Proche du Rivage.		7,67
Uf	urbanisation du front de mer du Port de plaisance		4,93
			<b>Total secteurs urbanisés</b>
1AU	secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, soumis à OAP.	Habitat et activités compatibles	4,33
2AU	secteurs dont l'ouverture à		1,56

	l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.		
		<b>Total secteurs à urbaniser</b>	<b>5,89</b>
		<b>TOTAL SECTEURS A VOCATION D'HABITAT</b>	<b>111,19</b>

ZONE	NATURE	CONSTRUCTIBILITE	SURFACE (HA)
<b>SECTEUR A VOCATION ECONOMIQUE</b>			
Ui	Zone d'Activités du Sach'.	Activités artisanales et commerciales complémentaires à l'activité (vente directe) ne présentant pas d'inconvénients ou de dangers importants pour l'environnement, stockage de déchets inertes, équipements d'intérêt collectif.	1,55
Up*	Secteur d'activités portuaires et maritimes	Constructions et installation directement liées et nécessaires aux activités portuaires et maritimes	9,78
		<b>TOTAL SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE</b>	<b>11,33</b>

\*Zonage maritime

ZONE	NATURE	CONSTRUCTIBILITE	SURFACE (HA)
<b>SECTEUR A VOCATION D'EQUIPEMENTS ET DE LOISIRS</b>			
Ue1	Secteurs d'équipements existants.	CES limité à 40% ; + 10% si le CES est déjà atteint	13,51
Ue2	Secteurs d'équipements à renouveler	CES limité à 60%	0,13
		<b>Total secteurs d'équipements</b>	<b>13,64</b>
N1	Camping municipal	Hébergements de plein air autorisés dans le cadre d'une réglementation spécifique (terrain de camping mention loisir ou tourisme) et à l'accueil des camping-cars.	3,9

N2**	Activités légères de loisirs, culturelles et sportives.	Constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités de plein air.	11,26
		<b>Total secteurs de loisirs</b>	<b>15,16</b>
		<b>TOTAL SECTEURS D'EQUIPEMENTS ET DE LOISIRS</b>	<b>28,8</b>

\*\*inclut le plan d'eau du Pradic

ZONE	NATURE	CONSTRUCTIBILITE	SURFACE (HA)
<b>SECTEUR A VOCATION AGRICOLE ET AQUACOLE</b>			
Aa	Activités des exploitations agricoles et forestières et extractives situées en dehors des Espaces Proches du Rivage	Toutes constructions agricoles. Extension des habitations existantes limitée à 30% de l'emprise au sol dans la limite de 50 m <sup>2</sup> .	3,2
Ab	Activités agricoles et forestières où toute construction et installation sont interdites à l'exception des cas expressément prévus.	Aucune construction sauf installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ; retenues d'irrigation ; passage de canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique.	1,35
Am	Exploitations agricoles et forestières et extractives situées en Espaces Proches du Rivage	Constructions nécessaires et strictement liées aux activités de maraîchage, à condition d'être en continuité d'urbanisation et de ne pas dépasser 7m au faîtage ou 4m au point le plus haut pour les autres toitures.	0,96
		<b>Total secteurs agricoles</b>	<b>5,51</b>
Ac	Activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...) sur le domaine terrestre	Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau ; Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone.	0,059
Ao*	Activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...) sur le domaine maritime ou fluvial.	Aménagements liés à la vocation de la zone et zones de mouillages.	0,43

Ncm*	Zone naturelle pouvant accueillir des activités de cultures marines et des dispositifs de production d'énergie.	Installations nécessaires aux établissements de cultures marines de production, dans le respect des dispositions des articles R 923-9 à R 923-49 du code rural et de la pêche maritime, fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines. Installations nécessaires à la production et au transport d'énergie.	7,07
		<b>Total secteurs aquacoles</b>	<b>7,56</b>
		<b>TOTAL SECTEURS AGRICOLES ET AQUACOLES</b>	<b>13,07</b>

\*Zonage maritime

ZONE	NATURE	CONSTRUCTIBILITE	SURFACE (HA)
<b>SECTEUR A VOCATION NATURELLE</b>			
Nds	Espaces remarquables au titre de la loi littoral (articles L 121-23 à L121-25 et R121-4 du code de l'urbanisme)	Protection stricte, aménagement. Rénovation possible de la construction existante.	5,1 (partie terrestre)
Nzh	Zones humides en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne	Protection stricte.	4,49
Na	Secteurs naturels hors périmètre Natura 2000	Protection stricte. Extension des habitations existantes limitée à 30% de l'emprise au sol dans la limite de 50 m <sup>2</sup> .	12,6
		<b>TOTAL SECTEURS NATURELS</b>	<b>22,19</b>

## Comparaison des surfaces entre le POS et le projet de PLU

La comparaison entre les surfaces du POS et les surfaces du PLU est délicate dans la mesure où la nomenclature des deux zonages n'est pas strictement équivalente. De plus, le PLU propose un zonage en mer que le POS ne prenait pas en compte.

ZONES URBANISEES	U - POS		U - PLU		
		Surface (Ha)		Surface (Ha)	
	UAa: UAb		12,16	Ua1 ; Ua2 ; Ua3 ; Uap	15,00
	UBa; UBb	Secteurs à dominante d'habitat et activités compatibles; selon densité ou selon typologie architecturale	100,61	Ub1 ; Ub2 ; Ub3	86,93
				Uc	7,67
	UM	Zone multifonctionnelle à dominante d'habitat comprenant une diversité d'équipements et services de proximité comprenant une diversité d'équipements et services	2,09	Uf	4,93
	UP	Vocation portuaire pour l'accueil des installations publiques ou privées liées à l'activité portuaire	13,64	Ui	1,55
Pas d'équivalent			Up	9,78	
			Ue1 Ue2	13,64	
	<b>Total surfaces</b>	<b>128,5</b>	<b>Total surfaces</b>	<b>139,5</b>	

ZONES A URBANISER	NA - POS		Surface (Ha)	AU - PLU		Surface (Ha)
	NAa		23,01	1AU	Secteur à urbaniser à dominante d'habitat;	4,33
	1NAa	Secteurs à urbaniser à vocation d'habitat: schéma de secteur obligatoire	0,74			
	Nai	Secteurs à urbaniser à vocation d'activités	1,52	2AU	secteur à urbaniser à long terme: nécessite une modification ou une révision du PLU	1,56
	Pas d'équivalent					
	<b>Total surfaces</b>		<b>25,27</b>	<b>Total surfaces</b>		<b>5,89</b>

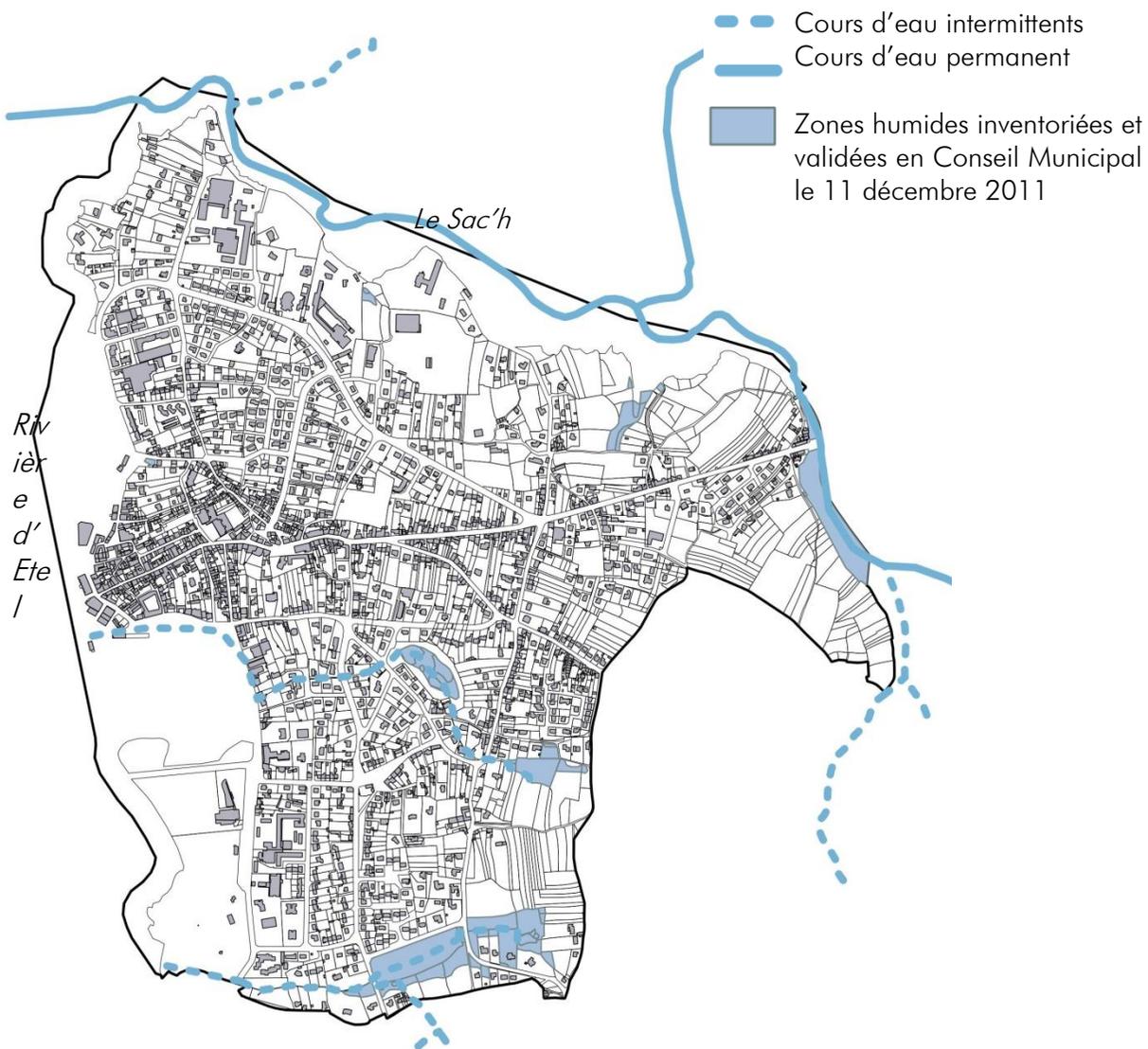
  

ZONES AGRICOLES	NC - POS		Surface (Ha)	A - PLU		Surface (Ha)
	Nc	Aucune zone agricole dans le POS d'Étel	0	Aa	Secteurs agricoles hors Espaces proches du rivage	3,2
				Ab	Secteurs agricoles dans les Espaces proches du rivage	1,35
				Am	Activités maraîchères en continuité d'urbanisation	0,96
		voir zones naturelles (Ac)		Ac	parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles sur le domaine terrestre	0,059
				Ao*	parties du territoire affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...) sur le domaine maritime ou fluvial	0,43
	<b>Total surfaces</b>		<b>0</b>	<b>Total surfaces</b>		<b>6,00</b>

\* partie maritime

ZONES NATURELLES	ND - POS		Surface (Ha)	N - PLU		Surface (Ha)
	NDa	Zones naturelles	8,61	Na	Zones naturelles	12,6
	NDb	Activités culturelles et de loisirs hors PRL et camping	17,83	Nl1	Zones naturelles de loisir	3,9
	1NDb	Activités sportives en bordure du Sach	0,97	Nl2		11,26
	NDs	Espaces naturels remarquables	13,06	Nds	Espaces naturels remarquables: zones terrestres et maritimes protégées au titre de la loi littoral	5,1
	NO	Zone du DPM destinée à la protection et au développement des activités aquacoles: terre-pleins, cales, bassins, bâtiments d'exploitation	0,43	voir zones agricoles (Ac)		
	Pas d'équivalent			Nzh	Zones humides en milieu naturel	4,49
	Pas d'équivalent			Ncm*	Activités de cultures marines et des dispositifs de production d'énergie.	7,07
		<b>Total surfaces</b>	<b>40,9</b>		<b>Total surfaces</b>	<b>44,42</b>

## CHAPITRE 3 : OUTILS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES UTILES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS ET DES ORIENTATIONS DU PADD.



## ► Les zones humides et les cours d'eau

Les zones humides et les cours d'eau ont été inventoriés par le cabinet Althis, et l'inventaire a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11 décembre 2011. L'étude était pilotée par le Syndicat Mixte de la Ria d'Etel pour 9 communes du syndicat mixte.

Sur Etel, il a été recensé 6,3 ha de zones humides et environ 7 km de cours d'eau (permanents et intermittents).

La commune est majoritairement urbanisée ce qui laisse relativement peu d'espace aux milieux naturels.

Les zones humides sont sanctuarisées et protégées dans le projet de PLU par les zonages Nzh, et Nds. Ce sont deux zonages très protecteurs, exception faite d'une partie de parcelle qui a été artificialisée par une construction.

Les cours d'eau sur Etel ne sont pas tous d'une riche qualité environnementale du fait qu'ils soient situés en partie urbanisée, ils sont en partie busés et ils sont utilisés comme exutoire pour les eaux pluviales. Il n'existe pas de projet de renaturation des berges. Il n'était donc pas possible d'appliquer de manière systématique une marge de recul de 35m autour de l'ensemble des cours d'eau. Pour autant les cours d'eau qui participent aujourd'hui à la constitution de la trame verte et bleue : ils bénéficient d'un certain niveau de protection. Les terrains non construits autour de la partie aérienne des cours d'eau en milieu urbanisé sont protégés de constructions supplémentaires par un zonage N.

Le chapitre « protection de la trame verte et bleue » à p 28 et 29 du présent rapport précise les points particuliers que le PLU prend en compte.



## ► Les EBC

Dans la même logique que pour les zones humides, la commune étant largement urbanisée, elle comporte peu d'espaces boisés. Protéger l'existant est apparu un point important pour maintenir l'idée de Nature en ville.

Le classement EBC a fait l'objet d'un travail de terrain et d'une analyse paysagère. Un travail notamment d'analyse des co visibilitées depuis Plouhinec a été utile car il a mis en évidence l'importance paysagère d'un certain nombre d'éléments.

Les protections au titre des EBC s'ajoutent au zonage. Les dispositions qui leur sont spécifiques sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit, ainsi que dans le chapitre traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Un nombre important d'arbres isolés ont été classés en EBC ponctuelsdavantage pour l'aspect paysager que pour leur richesse biologique afin de garantir un maintien essentiel de l'existant. Ont été retenu les sujets qui structuraient les perceptions depuis l'espace public.

Le dossier d'Étel est passé en CDNPS le 19 avril 2016, l'avis rendu a été favorable sous réserve de la prise en compte de quelques remarques. Suite à la prise en compte de ces remarques, le projet de PLU propose : le classement de 3,94 ha de boisements, environ 3km de haies et 84 arbres isolés.

Pour autant, l'avis de la CDNPS de classer l'intégralité du parc de l'EHPAD en EBC n'a pas été suivi dans la mesure où un projet de dépôt de permis de construire pour le projet d'extension et de réhabilitation de l'EHPAD qui est aujourd'hui un bâtiment obsolète va être déposé.



Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Morbihan

Vannes, le **29 AVR. 2016**

Service Urbanisme et Habitat  
Unité Animation Filière Planification

Le préfet du Morbihan  
à

Affaire suivie par : Francine CREAC'H  
Tél. : 02 97 68 13 96  
Mél : [francine.creac'h@morbihan.gouv.fr](mailto:francine.creac'h@morbihan.gouv.fr)

Monsieur le maire  
maire  
56410 – ETEL

Objet : Classement au PLU des espaces boisés les  
plus significatifs (EBC)  
Réf : art. L 121-27 du code de l'urbanisme – séance  
de la CDNPS du 19 avril 2016

Vous m'avez transmis pour examen par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, le projet de classement au PLU des espaces boisés les plus significatifs de votre commune.

Cette instance, lors de sa séance du 19 avril 2016, a formulé un **avis favorable** à votre projet sous réserve de la prise en compte des surfaces boisées supplémentaires à classer demandées par le service eau, nature et biodiversité de la DDIM qui se répartissent de la manière suivante :

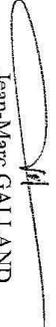
- réintégration des surfaces boisées déclassées du parc de la Garenne et surfaces boisées ponctuelles attendantes pour 1,40 ha. Au regard des aménagements prévus dans ce parc, prévoir une zone de retrait du zonage EBC de 20 à 25 mètres pour éviter des problèmes liés à la sécurité.
- classement en EBC du parc de l'EHPAD dans la limite de la bande des 100 mètres à partir des rives du Sac'h.

Lors de cette séance, une question sur un éventuel impact du classement EBC sur l'activité des établissements Lorcy a été soulevée. Après vérification auprès du comité régional conchylicole, le classement en EBC sur ce secteur n'aura pas de conséquence sur la parcelle concernée et l'évolution de cette exploitation.

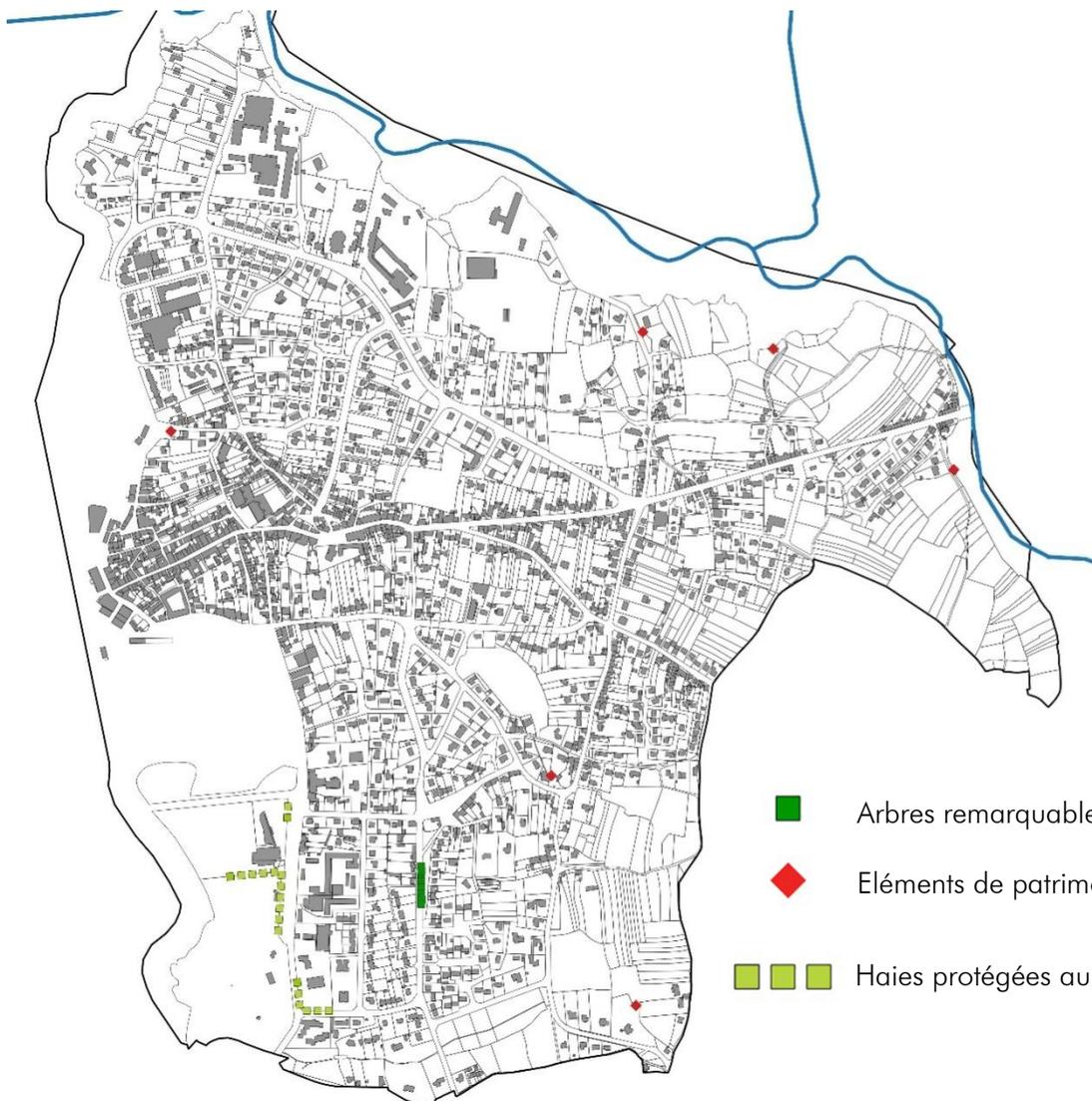
Pour toute information complémentaire, vous pouvez prendre contact avec le service Eau, Nature et Biodiversité de la D.D.I.M., Unité Nature, Forêt et Chasse (M. Pascal FAVREL, [pascal.favrel@morbihan.gouv.fr](mailto:pascal.favrel@morbihan.gouv.fr), tél : 02.97.68.21.92).

Tous travaux de terrassement, ouverture d'accès ou de chemins, plantations, coupes de bois, débroussaillages ou de débardage lié à l'entretien des espaces boisés devront être préalablement soumis pour information au service régional de l'archéologie. Il vous appartiendra également de rappeler aux maîtres d'ouvrages l'obligation de déclarer au même service toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée au cours de ces travaux, conformément aux dispositions des articles L531-14 à L531-16 du code du patrimoine.

Pour le préfet et par délégation,  
Le secrétaire général

  
Jean-Marc GALLAND

## ► Les éléments bâtis et naturels à préserver au titre du paysage



En application de l'article L151-19 des éléments de patrimoine bâtis et naturels sont protégés dans le projet de PLU.

La protection des arbres et haies au titre du paysage a été élaborée conjointement au classement des EBC.

Ce choix de classement a été fait sur le fait que les éléments disposaient d'une moindre richesse écologique ou paysagère tout en étant des éléments faisant partie des caractéristiques du territoire, c'est le cas notamment des arbres le long de la Rue de la Barre.

Rue des Dunes les arbres sont protégés ponctuellement au titre du paysage car leur classement en EBC aurait pu poser problème pour la réalisation des travaux qui seront prescrits dans le Schéma d'assainissement des eaux pluviales.

Des éléments de petit patrimoine bâti ont aussi été identifiés dans le but d'être protégés. Il s'agit de trois fontaines et d'un lavoir.

### ► Les emplacements réservés

N°	Destination de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surfaces (en m <sup>2</sup> )
1	Opération ponctuelle de voirie Av. Louis Bougo/Rue Colbert	Commune	89
2	Ouverture Place Pasteur	Commune	46
3	Sentier piétons de part et d'autre du ruisseau de la Falaise	Commune	504
3bis	Sentier piétons de part et d'autre du ruisseau de la Falaise	Commune	678
3ter	Sentier piétons de part et d'autre du ruisseau de la Falaise	Commune	440
4	Opération ponctuelle de voirie Carrefour Rue des roseaux/Rue P. Loti	Commune	4
5	Elargissement Rue du Sac'h	Commune	11
5bis	Elargissement Rue du Sac'h	Commune	365
5ter	Elargissement Rue du Sac'h	Commune	370
6	Opération ponctuelle de voirie Rue Jeanne d'Arc	Commune	37
6bis	Opération ponctuelle de voirie Rue Jeanne d'Arc	Commune	159
7	Opération ponctuelle de voirie Rue des roseaux	Commune	719
8	Opération ponctuelle de voirie Rue des roseaux	Commune	264
8bis	Opération ponctuelle de voirie Rue des roseaux	Commune	341
9	Opération ponctuelle de voirie rue de l'Eglise	Commune	56
10	Opération ponctuelle de voirie Rue Penester	Commune	42
11	Elargissement de la rue Pierre l'Official	Commune	150
12	Désenclavement îlot Penester/Le Floch	Commune	44
12bis	Désenclavement îlot Penester/Le Floch	Commune	144
13	Désenclavement piéton îlot Foch/Schewrer	Commune	371
13bis	Désenclavement îlot Foch/Schewrer	Commune	91
13ter	Désenclavement îlot Foch/Schewrer	Commune	358

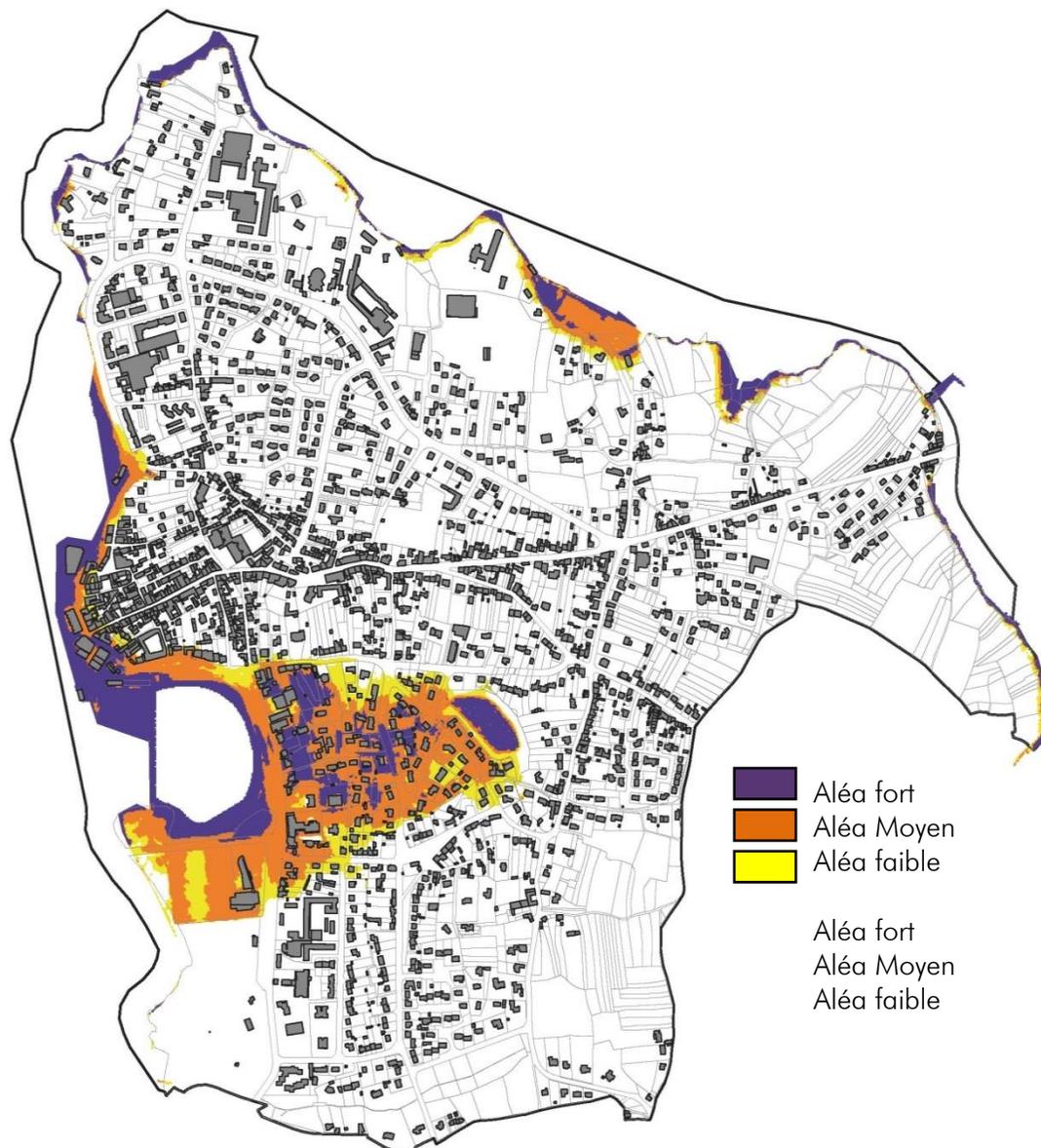
Les emplacements réservés permettent d'identifier des secteurs sur lesquels la commune ou une autre collectivité publique souhaite acquérir le foncier en vue de réaliser : des aménagements d'intérêt public. Ils donnent aux propriétaires un droit de délaissement, le bénéficiaire peut être sommé d'acquérir les terrains dans un délai d'un an.

Les emplacements réservés mis en place dans le projet de PLU reprennent une partie des emplacements réservés du POS qui n'ont pas été réalisés ou qui ne sont pas encore régularisés. Ce sont les emplacements réservés n°1 à 11. L'emplacement n°2 conserve son emprise mais la destination évolue par rapport au POS.

Les emplacements réservés ajoutés dans le projet de PLU en cours le sont pour permettre les accès aux secteurs soumis à opération d'ensemble en cœur d'îlots, couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour les désenclaver.

14	Aménagement d'une liaison douce	Commune	567
15	Création d'un accès Zone 1AU Rue de Toul er Pry	Commune	246
16	Aménagement d'une liaison douce	Commune	73

## ► Les zones d'aléas submersion marine



Les zones d'aléas submersion marine sont importantes sur le territoire Etellois.

Leur prise en compte est essentielle dans le projet de PLU pour assurer la sécurité des biens et des personnes conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

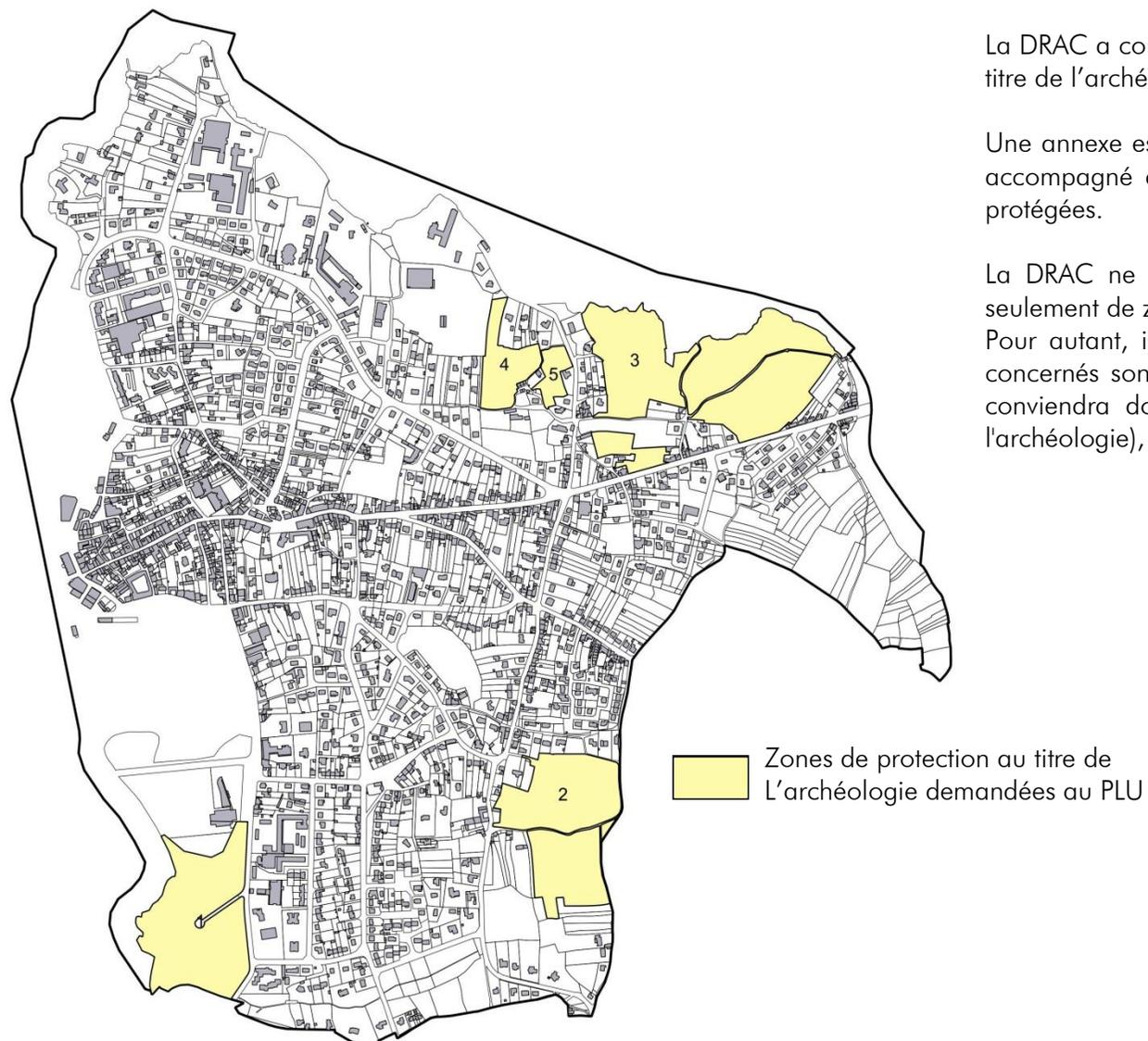
Les zones d'aléas +60cm figurent sur le règlement graphique. Les cartes d'aléas +20cm et +60cm et la Circulaire Xynthia sont annexées au règlement écrit du PLU.

Les dispositions générales rappellent le risque de submersions marines et dans le chapeau de toutes les zones, il est rappelé la possibilité d'être concerné par cet aléa.

Enfin, les cartes et le guide d'application mis en place sont annexés au dossier de PLU.

Etant donné que la zone d'aléas touche une zone déjà urbanisée conséquente, un zonage spécifique a été mis en avant dans le projet de PLU : la zone Ub3 disposant de règles spécifiques permettant la garantie de la sécurité des biens et des personnes.

## ► La protection des sites archéologiques



La DRAC a communiqué en 2015 l'emprise des zones de protection au titre de l'archéologie à inscrire au PLU.

Une annexe est consacrée à ce point au dossier présentant la carte et accompagné du tableau détaillant l'intérêt archéologique des entités protégées.

La DRAC ne demande pas de classement en N pour Etel, il s'agit seulement de zones de saisine demandées par le préfet de région. Pour autant, il est important de constater qu'une partie des secteurs concernés sont en cours d'urbanisation ou le seront à court terme. Il conviendra donc de saisir le préfet de région (service régional de l'archéologie), qui pourra prescrire un diagnostic archéologique.

## ► Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont regroupées dans un tableau récapitulatif et sur une planche graphique. Ces documents réalisés par la DDTM sont annexés au présent dossier de PLU.

Etel est concernée par 7 servitudes :

- A5 : Servitude attachée aux canalisations publiques d'eau et assainissement
- AC1 : Servitude de protection des monuments classés ou historique : 2 secteurs sont concernés
  - Station de sauvetage en mer : classéMH
  - Le Dolmen de Kerbrovost sur la commune de Belz a une partie de son périmètre sur le territoire communal d'Etel (en secteur non constructible).
- AR6 : Servitude aux abords des champs de tir :
- I4 : Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
- PT1 : Servitude de protection des centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.
- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émissions et de réception contre les obstacles.

## CHAPITRE 4 : LE RESPECT DES TEXTES ET DOCUMENTS SUPERIEURS

## 1. La prise en compte des principes généraux de l'urbanisme

- L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article [L. 101-2](#), elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».*

- L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.*

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.*

- **L'article L.101-3 du Code de l'Urbanisme**

*« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.*

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires. »*

- **Le PLU dans le code l'Urbanisme**

**Article L131-4**

*Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

*1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article [L. 141-1](#) ;*

*2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article [57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983](#) ;*

*3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article [L. 1214-1 du code des transports](#) ;*

*4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article [L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation](#) ;*

*5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article [L. 112-4](#).*

**Article L131-5**

*Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article [L. 229-26 du code de l'environnement](#).*

**Article L131-6**

*Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article [L. 131-4](#), il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :*

*1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;*

*2° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;*

3° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

#### **Article L151-1**

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles [L. 101-1](#) à [L. 101-3](#). Il est compatible avec les documents énumérés à l'article [L. 131-4](#) et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5.

#### **Article L151-2**

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

#### **Article L151-4**

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

#### **Article L151-5**

---

*« 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. »*

### **Article L153-1**

*« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :*

*1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;*

*2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public.*

*Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »*

## 2. La compatibilité avec la loi Littoral

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme. Les principales dispositions de la loi, reprises par le Code de l'Urbanisme dans les articles L 121-1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau.

La limite du rivage a été déterminée sur Étel au niveau du Moulin du Sach. Au-delà, les grands principes de la loi Littoral ne rentrent plus en application.

En matière d'urbanisme et d'aménagement, le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les dispositions suivantes :

### ► Article L121-21 La capacité d'accueil

CRITERES	ETAT DES LIEUX	PROJET DE PLU	IMPACT SUR LA CAPACITE D'ACCUEIL	MESURES COMPENSATOIRES/ MESURES DE CONTROLE
<b>POPULATION ET LOGEMENTS</b>				
Population permanente	<b>2101 habitants</b> (INSEE 2011)	<b>+558/696 habitants</b>	La croissance démographique se redynamise sur la période de 60 à 70 nouveaux habitants par an.	Le projet de PLU prévoit la mise en place d'outils pour favoriser la diversification de la structure démographique et éviter un vieillissement de la population trop rapide, qui va permettre d'assurer la pérennité des équipements en place
Résidences principales	1044 (INSEE 2011)	<b>+355 RP</b>	La capacité d'accueil en matière de logements en résidences principales va augmenter. Une limitation du développement des RS. La capacité d'accueil	Le projet de PLU prévoit de limiter la consommation foncière induite par la réalisation de nouveaux logements en mobilisant notamment le foncier résiduel en tissu urbain. La commune augmentera son aire bâtie de 6ha. Un peu plus de 60% des futurs logements seront créés dans le tissu urbain.
Résidences secondaires et logements vacants	<b>759 RS et 99 LV</b> (INSEE 2011)	<b>+174 RS dont 5% LV (environ 9)</b>		

CRITERES	ETAT DES LIEUX	PROJET DE PLU	IMPACT SUR LA CAPACITE D'ACCUEIL	MESURES COMPENSATOIRES/ MESURES DE CONTROLE
du territoire va augmenter				
<b>TOURISME</b>				
Camping	Un camping municipal : camping situé au sud de la commune le long la Ria d'Étel propose 220 emplacements : tentes, caravanes, camping-cars, mobil-homes.	Pérennisation de l'activité existante et développement de l'accueil des campings cars	Durant la saison, la capacité d'accueil est beaucoup plus sollicitée. La gestion des campings cars est à prendre en compte au niveau de la pollution et de la circulation.	
<b>ACTIVITES ECONOMIQUES</b>				
Agriculture	<b>1 siège d'exploitation</b> Maraîchage en agriculture raisonnée Parcelles cultivées : 6.2ha	Pérennisation de l'activité agricole : protection des sites d'exploitation et des terres.	Les espaces cultivés sont protégés par le PLU.	Le choix des zones d'extension limite leur impact sur l'agriculture. Une emprise agricole en milieu urbain est aussi conservée.
Commerces	Majoritairement commerces de proximité situés dans le centre-ville. GMS dans le secteur du Pradic, à proximité du centre-ville.	Volonté de maintenir les commerces existants dont une partie sont saisonniers. Volonté de limiter cette saisonnalité.	Confortement et renforcement des commerces et services du centre-ville.	Le PLU protège le linéaire commercial du centre-ville.
Parc d'activités	La zone d'activités du Sac'h : type lotissement proposant 6 parcelles dédiées aux activités dont 4	Pérennisation et développement des activités possibilité de densification des secteurs d'activité	Confortement et augmentation de la capacité d'accueil pour les activités économiques.	La zone d'activité est maintenue. Le PLU permet l'installation d'activités compatibles avec l'habitat dans les tissus urbains existants.

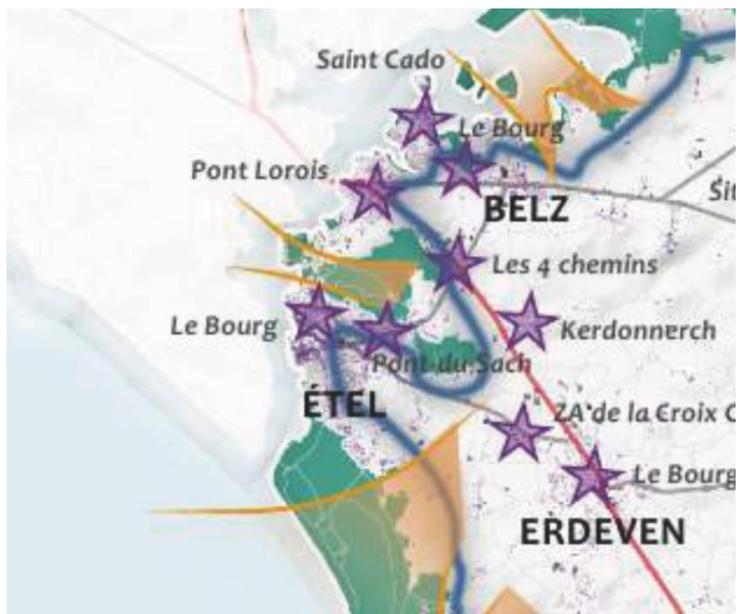
	sont actuellement occupées.	existants.		
<b>EQUIPEMENTS</b>				
Scolaires	1 école 1 collège 2 lycées	Pérennisation des structures existantes et possibilité d'aménagement de nouveaux équipements en fonction des besoins dans le tissu urbain.	L'accueil de population va permettre le maintien d'un bon niveau de fréquentation des équipements.	Le PLU permet l'installation d'équipement dans le tissu urbain existant. Un certain nombre de locaux préalablement dédiés aux équipements seront disponible sur le temps du PLU pour permettre de nouvelles installations aux besoins.
Sociaux	EHPAD			
Culturels	Salles polyvalentes Médiathèque Cinéma Musée des Thoniers			
Sportifs et de loisirs	Terrains de sport de plein air Gymnase Centre nautique			
<b>PATRIMOINE NATUREL</b>				
Sites protégés	Tout le territoire est entouré de zones Natura 2000, quelques portions de territoire sont aussi inventoriées en N200 (Rives du Sach, La Falaise).	Protection des sites, milieux naturels et paysages marquant le paysage étellois : Proximité du Sach, Ruisseau du Ré, étang.		Le projet de PLU applique un zonage N sur les sites protégés sur le territoire
Espaces remarquables du littoral	Zones Nds = 13,01 ha	Zones Nds = 9,8 ha au PLU Seules les parties du territoire en périmètre N2000 ont été maintenues en Nds hors zones d'aquaculture et zone portuaire.		Mise en place d'un confortement des sites remarquables via des zones naturelles et agricoles qui restent inconstructibles.

Boisements	Tous les éléments étaient classés en surfacique au POS y compris les haies pour une surface totale de 4,53 ha	Au projet de PLU distinction est faite entre linéaire ponctuel et surfacique : Protection en EBC de 3,94 ha ;3,03 km de haies protégées et 84 arbres isolés.		Meilleure prise en compte des boisements, des haies et des arbres et de leur caractère significatif dans le paysage afin de maintenir la présence de la nature en ville.
Eléments du paysage	<b>Pas de haies ni d'arbres protégés au titre du paysage</b>	Protection de 0,34 km de haies au titre du paysage	La protection du maillage des haies des arbres isolée et de quelques éléments bâtis du paysage sont des protections nouvelles dans le PLU	Meilleure prise en compte du réseau bocager, de son rôle et de son état ; meilleure prise en compte de l'arbre en ville ainsi que du patrimoine bâti traditionnel présent sur le territoire.
	<b>Pas d'autres éléments protégés</b>	11 arbres isolés protégés au titre du paysage Protection des éléments de petit patrimoine : des fontaines et lavoir.		
Zones humides	<b>6,3 ha de ZH recensés</b>	Protection stricte de l'ensemble des zones humides : protégées en Nzh, et Nds.	Création des zones humides à protéger suite à l'inventaire des zones humides et cours d'eau de 2011.	Meilleure prise en compte de la localisation, du rôle et de l'état des zones humides.
Cours d'eau	<b>7km de cours d'eau recensés intermittents et permanents</b>	Les rives du Sach, Les abords du Ré et le ruisseau du Goh Lannec au niveau du plan d'eau sont protégés.	Prise en compte des cours d'eau.	Prise en compte du réseau hydrographique aérien au projet de PLU en maintenant les zones non construites en N. Les parties busées présentes dans l'urbain ne sont pas prises en compte.
<b>INSTALLATIONS SANITAIRES</b>				
Réseau d'eau potable	Alimentation assurée par AQTA	Améliorer la qualité de l'eau et réduire la consommation	Augmentation de la consommation globale	Protection de la ressource en eau.

		foncière		
Réseau d'eaux usées :	Géré par AQTA. La station d'épuration est dimensionnée pour 28500EqH depuis 2014. Elle gère les affluents de Belz, Etel, Erdeven, Plouharnel.	Améliorer la qualité de l'eau et réduction des pollutions	Augmentation des rejets dans la station	Les objectifs de développement du PLU sont cohérents avec les capacités des infrastructures d'assainissement. La mise à jour du zonage d'assainissement intégrera les zones d'urbanisation futures.
Réseau d'eaux pluviales	Une forte imperméabilisation à Etel a créé des points de débordement à prendre en compte avec des travaux à réaliser.	Limiter l'imperméabilisation des sols, réduire les pollutions	Augmentation des surfaces imperméabilisées mais prise en compte de la nécessité de limiter cette imperméabilisation par différentes techniques.	Elaboration d'un schéma directeur et d'un zonage d'assainissement pluvial en parallèle du PLU. Le zonage d'assainissement pluvial est annexé au PLU. Le règlement écrit renvoie aux prescriptions du zonage d'assainissement.
<b>DEPLACEMENTS</b>				
Transports en commun	Etel est desservie par 2 lignes de car départementales Un passage maritime est assuré vers Plouhinec La commune est 15min de la halte SNCF Belz Ploemel du Tire –Bouchon qui circule pendant la saison	Réduction des émissions de GES. Sécurisation des axes routiers	Augmentation de la fréquentation routière y compris lors de la saison.	La commune étant petite en taille : l'implantation de la majorité des logements dans le tissu urbain et dans les zones d'extension le plus proche possibles de tous les services et commerces, le travail des liaisons douces dans les OAP sont des leviers pour réduire l'usage de la voiture par les futurs habitants.
Réseau routier	Desservie par les RD 16 et RD105			

Circulations douces	Quelques liaisons douces mais mal connectées entre elles.	Pérennisation et développement des sentiers de randonnées et création de liaisons douces pour les déplacements de proximité dans le bourg	Réduction des déplacements motorisés. Augmentation de la fréquentation des itinéraires de randonnée	Le projet de PLU prévoit plusieurs emplacements réservés pour la réalisation de voies douces. Des études sont en cours pour recenser et mettre en valeur les sentiers de randonnée.
---------------------	---	---	--	--

► Article L121-22 La préservation des coupures d'urbanisation



Le SCOT du Pays d'Auray n'impose pas de coupures d'urbanisation sur le territoire d'Étel. A l'échelle du territoire, la coupure existe sur le territoire de Belz. Le projet de PLU distingue deux coupures d'urbanisation sur le territoire le long de la rivière du Sac'h.



Ces deux coupures mises en place par le projet de PLU sont garanties par des zonages protecteurs : Na, Nzh et Nds qui n'autorisent aucune construction. Une partie de la coupure n°1 est concernée par le zonage Ao mais celui-ci n'autorise pas l'édification de constructions qui puissent entraver la coupure d'urbanisation, seules des installations type cales, bassins, zones de mouillage sont autorisées.

### ► Article L121-7 Organisation et préservation du libre accès du rivage au public

*« Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci. »*

Le PLU ne prévoit pas d'opération d'aménagement à proximité du rivage susceptible d'en grever l'accès.

La commune d'Étel va plutôt dans le sens de permettre de nouveau l'accès au rivage là où il n'était plus possible, les parcs de la Garenne et de l'EHPAD sont susceptibles d'être rouverts au public afin de développer un cheminement doux le long du Sac'h.

### ► Article L121-8 à L121-12 Principe de continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et les villages

*« l - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».*

Le territoire d'Étel étant de petite taille, le territoire est majoritairement urbanisé et ne se compose que d'une seule agglomération.

Au sud de la commune, la Vallée du Ré marque une coupure d'urbanisation les constructions au-delà ne font donc pas partie de l'agglomération principale. Elles se situent en continuité d'urbanisation avec Erdeven avec le village de Keranroué qui est identifié comme une zone d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat peu denses localisées dans les villages.

Les zones d'extension à court et long terme du projet de PLU sont toutes en continuité d'urbanisation et sont situées le plus possible en confortement du tissu urbain afin de garantir une bonne cohérence urbaine. Les secteurs les plus à proximité du bourg ont été choisis. Voir P. 14.

► Article L121-13 à L121-15 Limitation des extensions d'urbanisation dans les espaces proches du rivage



*«Il - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau».*

Les espaces proches du rivage n'ont pas été définis règlementairement dans le texte de la loi Littoral ni dans d'autres texte d'application. C'est le juge administratif et la jurisprudence qui ont peu à peu affirmé les critères permettant de déterminer ces espaces proches du rivage : la distance par rapport à la côte, la co-visibilité, le caractère diffus ou non de l'urbanisation... Ces critères ont été repris dans la circulaire ministérielle n°2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi «littoral».

La délimitation des espaces proches du rivage nécessite une analyse fine du paysage et du territoire menée à la fois sur le terrain ainsi que sur photo aérienne et fond cadastral. La délimitation indiquée par le SCOT du Pays d'Auray est aussi prise en compte.

Sur la rive de la Rivière d'Etel ; la délimitation s'impose assez naturellement mais la délimitation a été plus délicate à déterminer du côté de la Rive du Sach.

Un travail fin de Co visibilité par rapport à Belz a été fait comme cela a été présenté dans la Partie Territoire et population : p15.

Cette délimitation des espaces proches du rivage impacte plusieurs zonages qui concernent des zones d'habitat ou d'équipements : Ue1, Ue2, NI1 et NI2, Uap, Up, Ua1, Ua2, Ua3 Uf et Uc.

Des zones agricoles sont aussi concernées : Am et Ab.

Pour répondre à la condition d'extension limitée de l'urbanisation du fait de la proximité avec la mer, des règles spécifiques ont été élaborées pour les secteurs en espace proche du rivage concernant l'emprise au sol des constructions et les hauteurs des constructions futures.

La zone Uc délimite exclusivement les habitations d'une densité moindre situées en espace proche du rivage ainsi que dans la bande des 100m. Le Coefficient d'Emprise au Sol est ainsi limité pour toutes ces constructions à 40%, le gabarit est aussi limité à R+1 afin de garantir l'extension et une densité limitée de l'urbanisation et de garantir que les futures constructions soient du même gabarit que l'existant.

Dans le cas où, les constructions présenteraient un CES déjà égal à 40%, il est autorisé une extension de 10%.

Dans les secteurs d'équipement, situés en majorité en espace proche du rivage, le CES est aussi limité à 40% avec une extension possible de 10%, étant donné qu'il est essentiel que ces équipements puissent se développer au besoin si leur activité le nécessite.

Dans les autres secteurs concernés, notamment en Ua1, Ua2, Ua3, Uap, Uf, le CES n'est pas limité du fait d'une urbanisation dense et des constructions qui approchent souvent un CES de 80%. Le levier majeur pour respecter le principe réglementaire des espaces proches du rivage est dans ces secteurs de prendre en considération les hauteurs, les hauteurs prescrites dans le projet de PLU reprennent exactement les hauteurs et gabarits des constructions actuellement édifiées.

Dans la zone Uf, entièrement située en espace proche du rivage, le CES est limité à 60%, du fait d'une urbanisation moins dense que dans les parties anciennes et le gabarit indiqué reprend celui des constructions existantes issues du renouvellement urbain des anciennes conserveries.

Une importante partie des zones agricoles sont situées en espace proche du rivage. La constructibilité de ces zones est aussi limitée pour ne pas nuire à la qualité des paysages à proximité du rivage.

- La zone Ab est inconstructible pour toute installation agricole.
- La zone Am autorise les constructions liées uniquement aux activités de maraîchage (serres, systèmes d'irrigation) et à condition qu'elles soient en continuité d'urbanisation. Leur hauteur est limitée.

Dans les zones N1 et N2 sont des secteurs naturels de loisirs, où la construction est limitée. Ce sont principalement des installations type aires naturelles de camping, aires de jeux ou de sports, stationnement. Toute nouvelle construction (salle d'accueil, sanitaire, vestiaires...) ne peut être envisagée qu'à condition que l'ensemble des constructions ne représentent pas plus de 10% de la superficie du terrain.

Le projet de PLU présente une extension d'urbanisation en espace proche du rivage dans le secteur des Rives du Sach, Rue de Brizeux.

---

### ► Article L121-20 et 21 Interdiction de construire dans la bande des 100m en dehors des espaces urbanisés

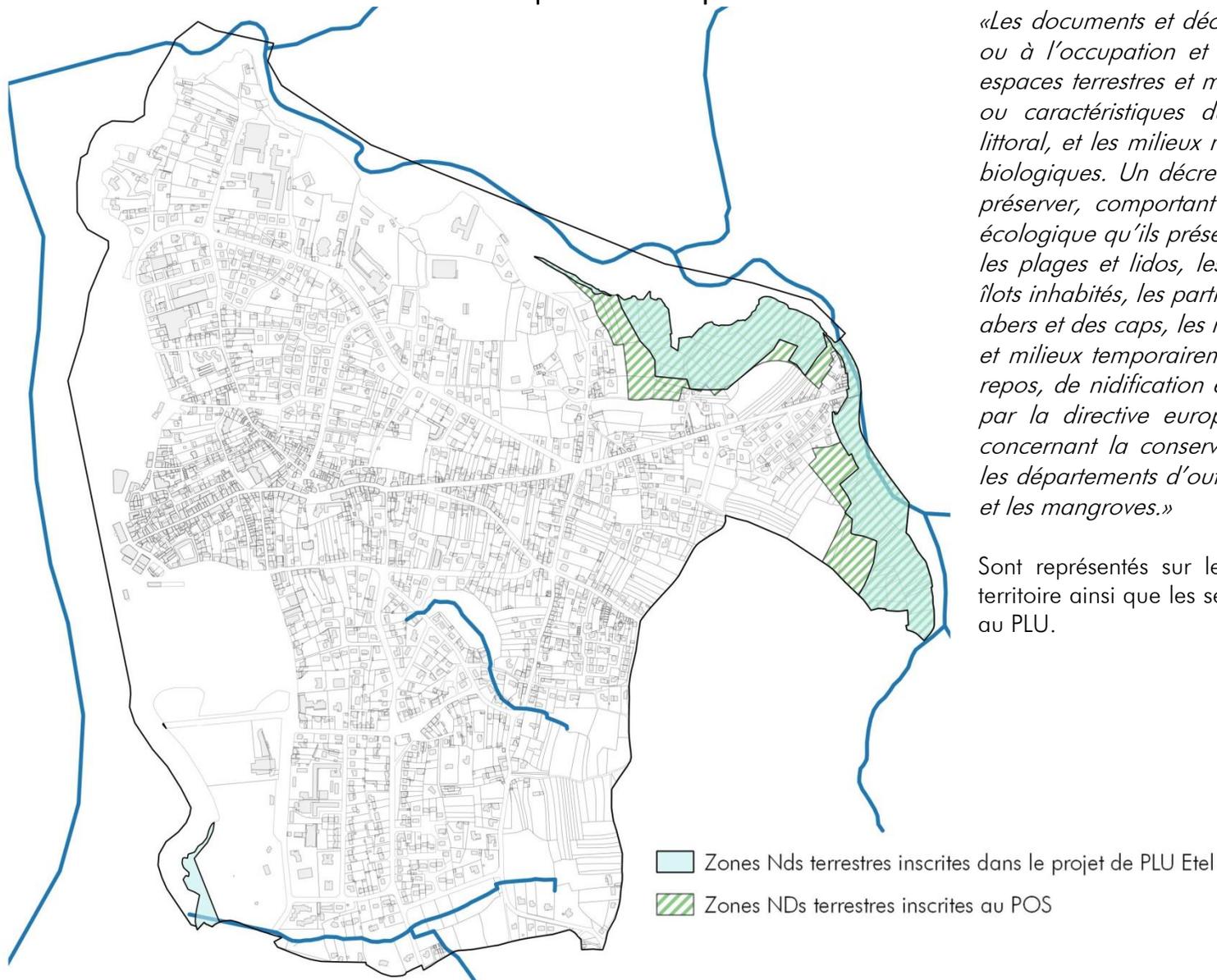
*« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement. »*

Le PLU d'Étel ne prévoit pas de nouvelles constructions dans la bande des 100m en dehors des espaces déjà urbanisés. Le sud de la commune où se situe le camping, et la zone du Pradic est une première séquence de la partie non urbanisée de la bande des 100. Ce sont des secteurs d'espace naturels de loisirs. La Partie Ue1 est intégrée au noyau bâti. Certaines constructions sont situées dans la bande des 100m en Uc mais la délimitation des espaces urbanisés inclus dans l'ensemble de ces parcelles.

### ► Article L121-9 à L121-14 Les campings

La commune a sur son territoire le camping municipal situé au sud sur la Rivière d'Étel sur les toutes premières parties de la côte dunaire qui s'étend ensuite sur Erdeven. Il est situé en espace proche du rivage et dans la partie non urbanisée de la bande des 100m. Le secteur N41 délimite l'emprise du camping sans extension.

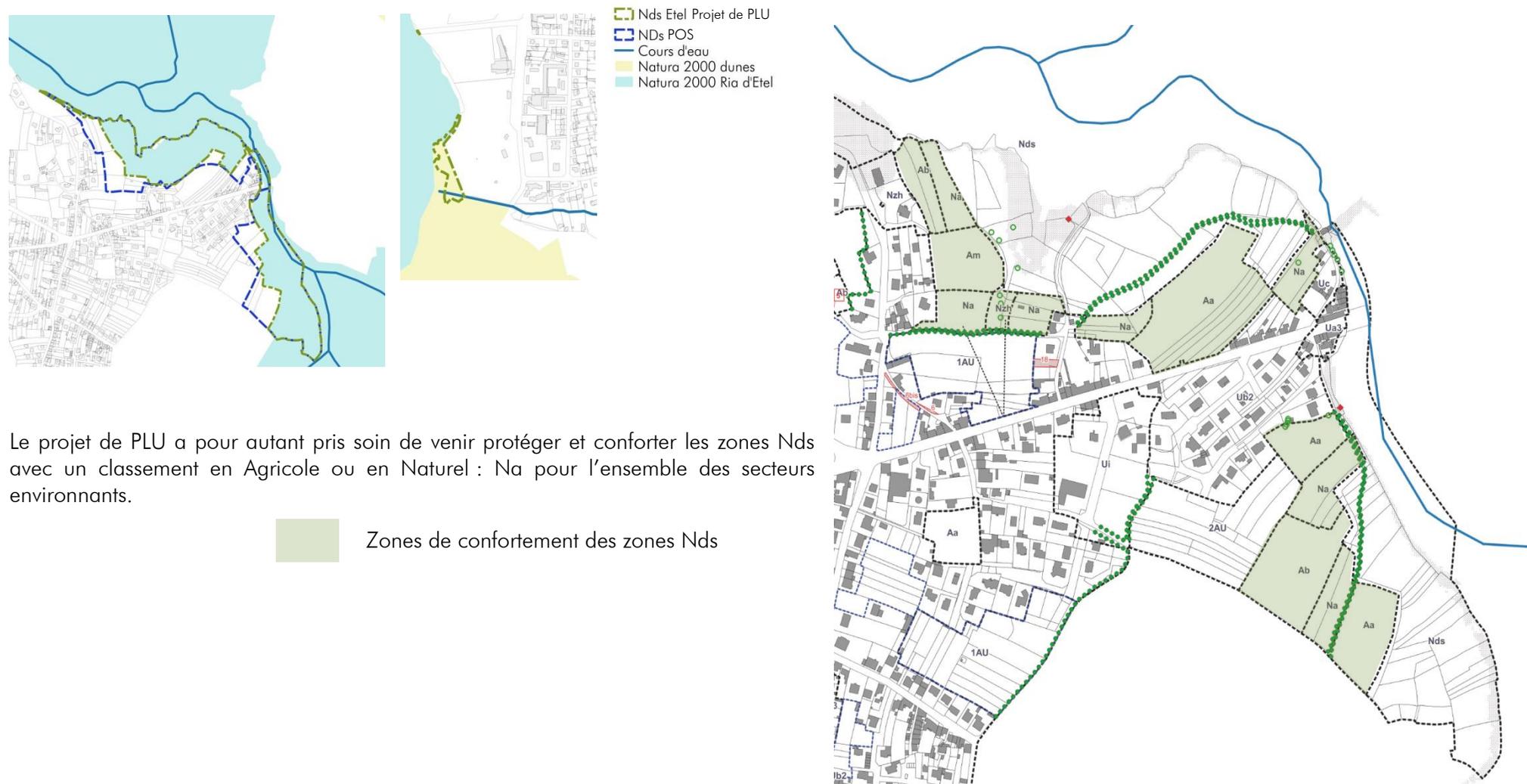
Il n'est pas prévu l'installation d'un nouveau camping sur le territoire.

**► Article L121-23 à L121-26 Les espaces remarquables**

«Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coraliens, les lagons et les mangroves.»

Sont représentés sur le plan les cours d'eau non busés du territoire ainsi que les secteurs remarquables classés au POS et au PLU.

La méthode de délimitation des secteurs NDs du POS n'est pas connue au moment de l'élaboration du projet de PLU. Ils correspondent approximativement aux délimitations des périmètres Natura 2000 présents sur la commune. Le PLU s'appuie sur les périmètres Natura 2000 pour la délimitation des espaces remarquables, également zonés en Nds. Par comparaison, les zones Nds du PLU sont légèrement moins importantes le long du Sac'h, mais intègre une partie au Sud du camping (NDA au POS). Les surfaces en Nds diminuent de 3.21ha sur le domaine terrestre. Il a été appliqué sur la partie maritime des périmètres Natura 2000, à l'exception des parties ostréicoles (Ncm) et de l'extension de la concession portuaire (Up)



Le projet de PLU a pour autant pris soin de venir protéger et conforter les zones Nds avec un classement en Agricole ou en Naturel : Na pour l'ensemble des secteurs environnants.

Zones de confortement des zones Nds

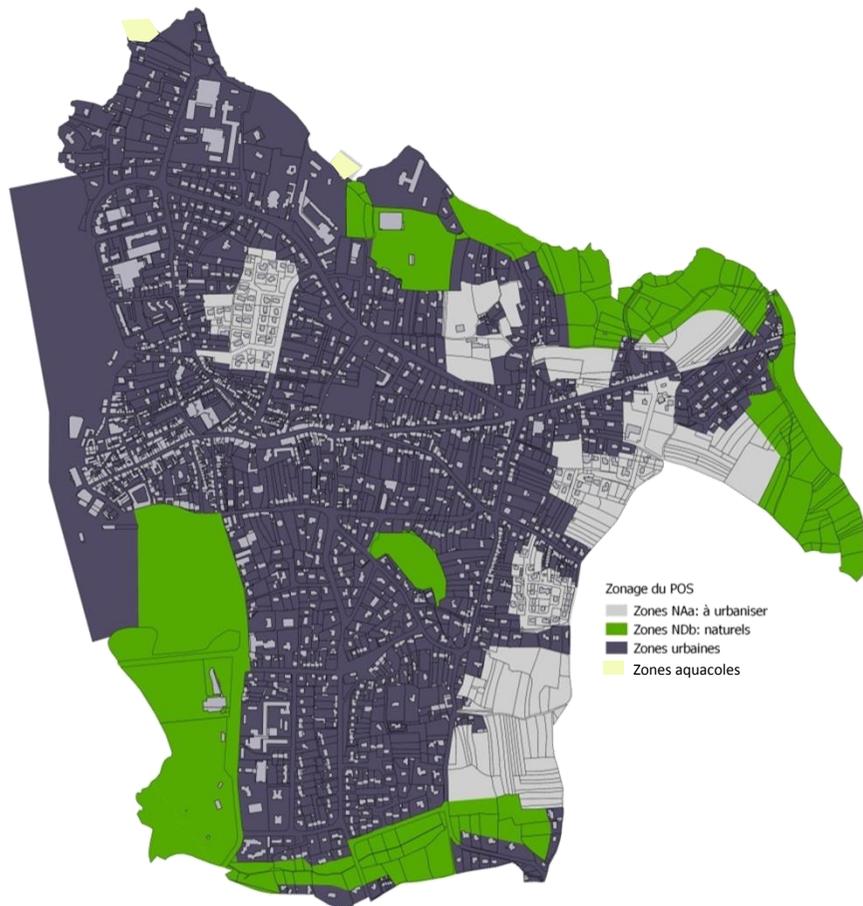
### 3. La compatibilité avec les lois ENE, ALUR et AAAF

Le PLU intègre les dispositions des lois ENE (Engagement National pour l'Environnement), ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) et AAAF (Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) et prévoit les mesures pour :

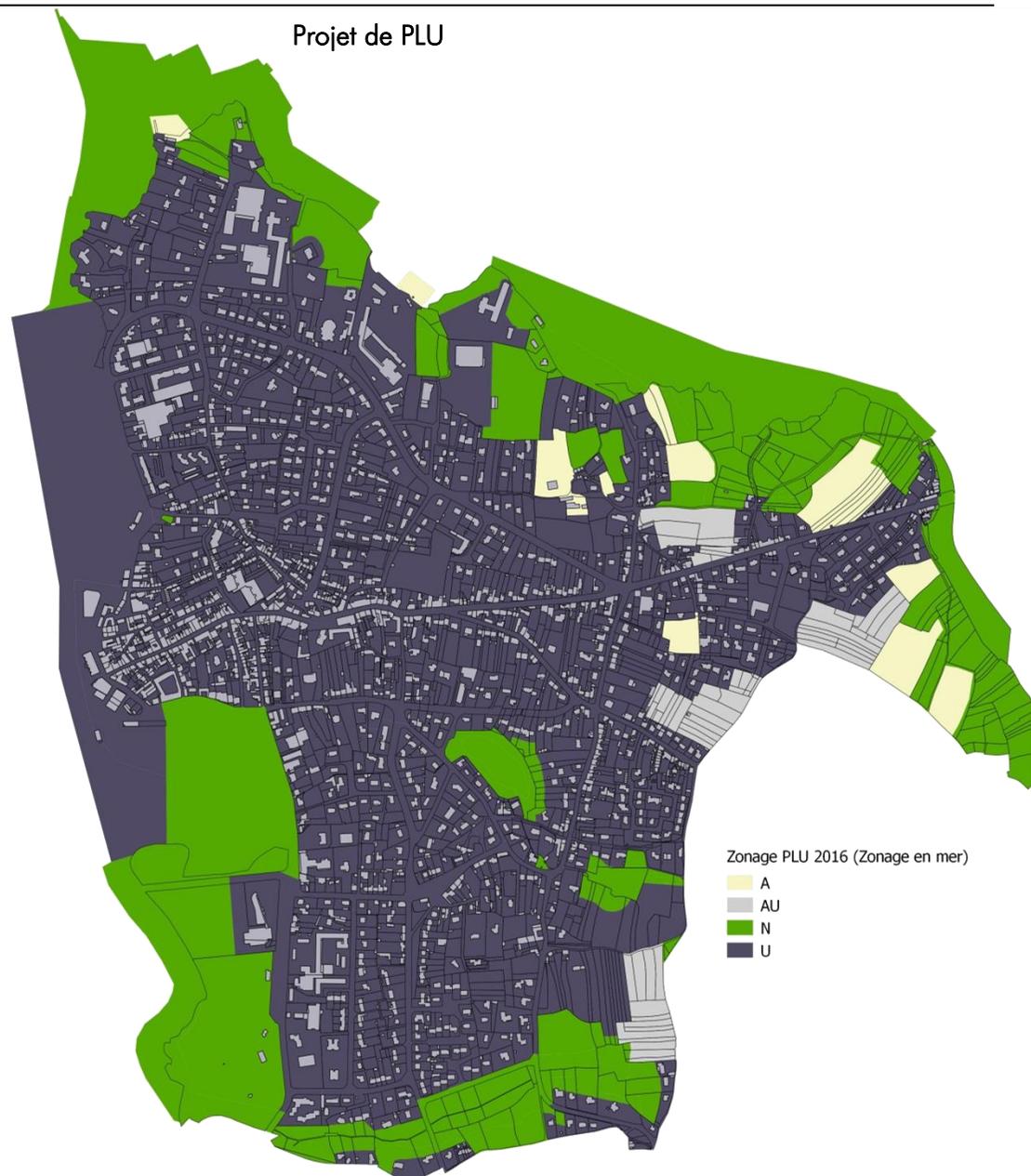
- Densifier les enveloppes urbaines et lutter contre l'étalement urbain
- Lutter contre lemitage et protéger les naturels et agricoles
- Préserver la biodiversité la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques
- Limiter la consommation énergétique et limiter les émissions de gaz à effet de serre

Ci-dessous les cartes permettent de comparer le POS et le projet de PLU ainsi que leurs impacts sur les milieux agricoles et naturels.

POS



Projet de PLU



La juxtaposition de ces deux cartes permet de visualiser les efforts fournis par la commune afin de prendre en compte les dernières évolutions réglementaires et les documents supracommunaux. La Partie 4 présente comment le projet de PLU est compatible avec les documents à prendre en compte.

Les éléments présentés ci-après détaillent les impacts du projet de PLU sur les milieux agricoles et naturels et dressent le bilan de la consommation foncière prévue par le projet de PLU. Cette partie du rapport pourra servir de support pour l'analyse du projet par la CDPENAF.

- Les besoins fonciers pour le logement, les activités économiques et les loisirs.

#### **Méthode employée et résultats pour définir la production de logements pour les 10 prochaines années :**

Le nombre de logements à prévoir correspond au nombre de nouveaux ménages à accueillir sur le territoire d'Étel d'ici à 2027. Le PLU sera approuvé en 2017 et il est prévu pour durer une dizaine d'années.

Les scénarios élaborés sont des scénarios qualitatifs qui dépendent de l'implication communale dans la politique du logement et le fait diversifier l'offre pour maintenir une population à l'année et éviter qu'une majorité des logements produits partent en résidence secondaires. Le scénario 3 a été choisi, il implique une politique communale de long terme qui vise à retrouver une dynamique de marché plus équilibrée entre résidences principales et résidences secondaires.

Le nombre de logements à produire est issu de la prise en compte des documents supracommunaux : SCOT et PLH. Le nombre s'échelonne entre 425 et 430 logements.

Au niveau démographique, l'impact se joue sur le taux de denserment des ménages :

- Une hypothèse haute où on observerait un resserrement des ménages à un rythme de 0,4%/an, du fait de la capacité de la commune à attirer des ménages de plus grande taille. On atteindrait alors 2 personnes/ménages en 2027. Ce qui ferait gagner 635 nouveaux habitants à la commune.
- Une hypothèse basse où on observerait un maintien du rythme actuel du denserment à - 0,53%/an. En 2027 on serait alors en 2027 à 1,72 personne/ménage. Ce qui ferait gagner 497 nouveaux habitants à la commune.

Sont pris en compte pour atteindre l'objectif de production de logements :

- Les projets en cours, qui représentent 90 logements ;
- L'analyse de la capacité d'accueil du foncier résiduel mobilisable sur le temps du PLU, qui représente environ 104 à 118 logements en diffus et 87 logements en cœur d'îlots.
- 175 logements sont prévus en extension d'urbanisation.

La production totale est légèrement plus élevée que l'objectif affiché au PADD du fait de de la dureté du foncier qui est un enjeu à prendre en compte dans la possibilité réelle que les projets ont de voir le jour.

L'analyse du foncier résiduel nous permet d'afficher 61% de la production de logements sur la durée du PLU au sein même du tissu urbain.

Les extensions ne représentent que 6ha, ce qui représente 39% de la production de logements à venir sur Auray. La densité minimum dans ces extensions est de 30 logements/ha en moyenne.

Répartition de la production de logements :

REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS		Nombre de logements estimés
Projets en cours		90
Foncier résiduel	Secteurs soumis à opérations d'ensemble (1AU dans le tissu urbain = OAP)	97
	Foncier résiduel diffus : densification spontanée	104 à 118
Ouverture à l'urbanisation		175
TOTAL PRODUCTION DE LOGEMENTS (*)		455 à 469

#### Evolution des surfaces à dominante d'habitat entre le PLU de 2007 et le PLU révisé :

Zones à vocation d'habitat	POS	PLU	Evolution
Urbanisées	129 ha	139,5 ha	+10 ha
A urbaniser	25,3 ha	5,89 ha	-19,41
TOTAL	154,3	145,39	-8,91 ha

Les zones urbanisées constituent l'agglomération d'Étel, et au sud on trouve deux zones U intégrées au secteur urbanisé de Keranroué à Erdeven. La surface a augmenté de 10 ha par rapport au POS. Ces hectares correspondent aux zones Na du POS révisé en 1195, qui ont fait l'objet d'opérations d'aménagement (Croix Izan, Rue des Hortensias, Rue Jean-Marie Le Marec, Rue des Sternes) ou font actuellement l'objet d'opération (Pénester Nord et Sud). Le règlement graphique du PLU s'appuie sur le cadastre de 2015 et prend en compte l'augmentation de l'aire bâtie de l'agglomération. Le projet de PLU réduit de manière importante les extensions en milieu naturel et agricole. Par rapport aux zones ouvertes à l'urbanisation du POS, 6,4 hectares ont été restitués en terres agricoles et naturelles.

#### **Méthode employée et résultats pour définir les besoins en foncier pour les activités économiques et les équipements pour les 10 prochaines années**

Le foncier dédié uniquement aux activités économiques a été ouvert à l'urbanisation avec le POS (Nai). La même emprise est conservée dans le PLU actuel représentant une surface d'1,5ha.

Le foncier dédié aux équipements a été distingué du foncier destiné principalement à l'habitat. Les zones Ue représentent 13ha de la surface communale.

#### **Méthode employée et résultats pour définir les besoins en foncier pour les activités de loisirs pour les 10 prochaines années**

Le projet de PLU prend en considération l'existant, c'est-à-dire les terrains de sport en plein air, l'espace nautique du Pradic et l'emprise du camping municipale existants sont classées respectivement en N1 et N2.

Le POS lui ne proposait qu'une seule zone pour l'ensemble de ces secteurs : NDb.

La différence s'explique par le fait qu'une partie de la zone naturelle de loisirs au POS a été construite. Il s'agit du gymnase.

Zones à vocation de loisirs	PLU 2007	PLU 2016	Evolution
Naturelles	17,8 ha	15,2 ha	- 2,6
TOTAL	17,8 ha	15,2 ha	- 2,6

**Impact du projet de PLU sur les espaces agricoles et naturels**

Le POS ne présentait pas de zones agricoles étant donné qu'il n'y avait plus d'agriculture sur la commune à l'exception de zones NO correspondant aux secteurs conchyliques.

Le projet de PLU met en avant l'agriculture sur le territoire et la protège avec l'instauration de zones A pour une surface de 6ha. Ces zones A correspondent aux parcelles exploitées par la seule exploitation agricole de la commune. Il s'agit d'une exploitation maraîchère qui pratique l'agriculture raisonnée et distribue ses produits en circuits courts. L'exploitation fonctionnant bien, l'agriculteur souhaiterait se développer et diversifier sa production.

Le territoire d'Étel est assez limité pour se développer étant donné que 65% du territoire sont artificialisés. Le projet de PLU polarise la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine : 61% des logements qui vont être produits. Seulement 6ha sont mis à disposition pour l'urbanisation en extension. Le projet de PLU sanctuarise les espaces naturels et agricoles qui ne sont pas concernés par l'urbanisation à travers plusieurs leviers d'action réglementaires.

- La mise en place de zonages agricoles spécifiques en fonction de la situation de la zone et de leurs vocations : Aa, Ab, Am. Le contenu réglementaire de ces zones est exposé dans la partie « Les choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit ».
- La mise en place de zonages naturels : Na, Nzh, Nds. S'ils sont inconstructibles, ils n'empêchent en rien que ces secteurs soient exploités par l'agriculture : cultures, ou élevage.
- D'autres protections d'éléments naturels sont mises en place dans le projet de PLU : les boisements à travers les EBC, les haies bocagères, les arbres remarquables... Les zones humides inventoriées en 2011 sont protégées à travers un zonage spécifique Nzh, lorsqu'elles ne se situent pas en espaces remarquables (Nds).

Vocation des zones	POS	PLU	Evolution
Agricoles	0ha	6ha	+6ha
Naturelles	40,5	45,5	+5,5ha
TOTAL	40,5	45,5	+5.5ha

Les zones agricoles ont augmenté, puisque les terres exploitées par l'agriculteur ont été classées en A.

Bien que le projet de PLU ne donne pas la possibilité de réaliser de nouvelles constructions en zones agricoles et naturelles (en dehors des constructions agricoles en Aa et installation type tunnels, irrigation, serres en Am), il tient compte des habitations existantes dans ces secteurs et permet de faire évoluer le bâti. Ainsi, il est possible de réaliser, sous certaines conditions et de façon limitée:

- Des extensions aux constructions principales existantes, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU.
- Des annexes sont possibles, si l'emprise au sol (construction principale, + extension + annexe) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20m de la construction principale.
- De reconstruire à l'identique un bâtiment démoli depuis moins de 10 ans
- De restaurer à l'identique un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Aucun bâtiment pouvant changer de destination n'a été identifié.

#### 4. La compatibilité avec les autres documents supra communaux.

Le PLU développe les justifications par rapport au SCOT du Pays d'Auray approuvé le 14 février 2014. Par application de la hiérarchie des normes, le PLU étant compatible avec le SCOT, il est compatible avec les documents supérieurs au SCOT dans la hiérarchie des normes : Le SAGE Golfe du Morbihan-Ria d'Étel est en cours d'élaboration. Il n'y a donc pas encore de prescriptions en vigueur à prendre en compte et le SDAGE Loire-Bretagne.

##### ► La compatibilité avec le SCOT du Pays d'Auray

#### **PARTIE I – UNE VOCATION ÉCONOMIQUE RENFORCÉE QUI S'APPUIE SUR LES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU PAYS D'AURAY**

##### **A. Un lien renforcé entre activités agricoles et territoire pour une valorisation mutuelle**

- Maîtriser l'artificialisation des sols pour préserver un espace agricole fonctionnel
- Mettre en place une gestion foncière stratégique au service de l'espace agricole
- Soutenir l'évolution des exploitations et le rôle des activités agricoles dans l'atteinte des objectifs de qualité territoriale

Le PLU maîtrise la consommation du foncier. Il prévoit la réalisation d'environ 430 logements sur la durée du PLU. Près de 61% des logements prévus au PLU sont réalisés au sein de l'enveloppe urbaine existante en utilisant les cœurs d'îlots résiduels. 39% sont réalisés en extension. Le DOO prévoit que 50% des logements prévus soient réalisés au sein du tissu existant. L'objectif est rempli par la commune d'Étel

Le PLU permet ainsi de limiter les extensions d'urbanisation : l'augmentation de l'aire bâtie envisagée est de 6ha.

Le projet de PLU d'Étel renoue avec l'agriculture puisque le POS en vigueur ne distinguait pas de zones agricoles. Les parcelles cultivées ont été prises en compte et classées en A : Aa, Am, et Ab. Il s'agit d'un point important qui affirme la volonté de la commune de renouer avec les activités primaires.

Le territoire ne compte qu'un seul siège d'exploitation qui est pris en compte et zoné en Aa. L'exploitation étant un site de maraîchage, il n'y a pas de périmètre sanitaire. L'ensemble des sièges d'exploitation bénéficie d'un zonage agricole « constructible » pour pouvoir réaliser des extensions ou de nouvelles constructions sur le site de production.

##### **B. Une vocation maritime réaffirmée qui renforce l'identité des secteurs littoraux**

- Contribuer à l'atteinte d'une bonne qualité des eaux pour des activités maritimes pérennisées
- Accompagner les besoins fonciers de la conchyliculture à long terme – en lien avec la charte conchylicole du Morbihan
- Soutenir les activités liées à la pêche
- Favoriser l'amélioration fonctionnelle, environnementale et urbaine des espaces portuaires

Par ailleurs, la commune fait réaliser un schéma directeur d'assainissement pluvial dont les règles vont permettre d'améliorer la gestion des eaux pluviales.

Des points noirs sont identifiés et un programme de travaux sera à mettre en place pour arranger les points de débordements.

Les sites conchylicoles en activité ou veille sont tous identifiés par un zonage adapté sur terre comme sur mer : Ao et Ac.

Une partie des sites conchylicoles en mer et situés en Natura 2000 sont classés en Ncm, afin de leur permettre de développer leurs activités notamment sur des secteurs plus innovants : algoculture, ou production d'énergie.

Le règlement écrit des zones agricoles dédiées à l'aquaculture ont été discutés avec SRC afin de répondre au mieux aux enjeux de la profession.

Le Port est zoné en UP afin de permettre de développer les activités portuaires uniquement et notamment les activités en lien avec la pêche étant donné qu'Étel compte encore quelques pêcheurs traditionnels dans son port.

### **C. Des activités productives renforcées par le développement du tertiaire pour une dynamisation économique de tout le territoire**

- Affirmer le pôle d'Auray comme centre d'activités tertiaires majeures prenant appui sur le pôle gare
- Exploiter les capacités urbaines au service d'une dynamisation économique de tout le territoire
- Déployer une offre foncière et immobilière économique pour conforter les capacités d'accueil et les vocations du territoire

Le PLU maintient la zone d'activités artisanale et tertiaire du Sac'h avec un zonage Ui. Des parcelles ont encore disponibles pour accueillir de nouvelles activités. Le règlement permet aussi de densifier les parcelles afin de pouvoir accueillir de nouvelles activités.

Par ailleurs le règlement autorise les activités compatibles avec l'habitat dans les zones U et AU, afin de renforcer la mixité fonctionnelle.

### **D. Une organisation du commerce qui contribue à l'élévation du niveau de service pour les habitants**

- Organiser le commerce au sein des polarités aux vocations complémentaires
- Intégrer les espaces commerciaux à la vie urbaine
- Localiser préférentiellement le commerce pour le dynamisme des centres villes et des bourgs
- Qualifier et optimiser les espaces commerciaux existants
- Le Documents d'aménagement commercial

Afin de maintenir et dynamiser le commerce en centre bourg, le règlement instaure un linéaire commercial dans la zone Ua qui interdit le changement d'affectation des rez-de-chaussée commerciaux dans toute la zone.

L'installation de commerces en dehors du cas où il s'agirait d'un site de production, est interdite dans la zone d'activité afin de ne pas créer de concurrence avec les commerces du centre-ville.

Afin de favoriser l'installation des commerces dans le centre-ville, aucun stationnement supplémentaire ne sera demandé.

Afin de venir, conforter le parcours « chaland » de la Rue de la Libération, un emplacement réservé a été placé à l'angle de la place Pasteur, afin d'ouvrir la place et qu'elle soit plus visible depuis la rue de la Libération. Le linéaire commercial pourra ainsi être renforcé et proposé davantage de services et

commerces aux habitants.

Étel ne dispose pas sur son territoire d'une ZACOM.

#### **E. Des activités touristiques pour des retombées économiques et sociales pérennes**

- Renforcer l'organisation territoriale du tourisme pour améliorer la lisibilité de l'offre
- Développer l'évènementiel et l'animation territoriale pour élargir la fréquentation hors saison
- Valoriser les patrimoines du Pays d'Auray pour enrichir l'offre touristique et les rendre plus accessibles à ses visiteurs et habitants
- Promouvoir le développement d'une offre d'hébergement de qualité

Le projet de PLU tend à développer le tourisme de manière adaptée : Étel a une vocation touristique indéniable mais la commune doit aussi assurer une dynamique à l'année en évitant un trop fort développement des résidences secondaires.

Le patrimoine de la commune en lien avec le Port va être mis en valeur dans le cadre du projet de Modernisation du Port porté par la commune et la Cie des Ports. Le PLU permet ce projet par la mise en place d'un zonage adapté (Uap) peu contraignant qui correspond au périmètre du projet. Ce projet mettra en avant les éléments patrimoniaux du territoire que sont la glacière et l'abri du canot de sauvetage. Ainsi le port devrait retrouver un effet d'attractivité et de polarité sur le territoire, de par des activités économiques et des espaces publics soignés. Ce projet renforcera l'attractivité touristique comme la vie à l'année.

Dans le cadre de ce projet de réaménagement du port, le Musée des Thoniers qui est un équipement touristique et culturel important de la commune devrait se déplacer sur le port, cela renforcerait sa visibilité.

Le projet de réaménagement intègre un volet de réflexion sur des stationnements et la circulation, afin de gérer au mieux la circulation sur ce secteur de la ville et optimiser les espaces dédiés au stationnement (mutualisation avec le lycée maritime, variation d'occupation saisonnière...).

En matière d'hébergement touristique, le PLU maintient l'emprise et permet l'adaptation du secteur du camping (NI1). Un secteur Ue2 va permettre le renouvellement d'anciens logements de fonction en site d'hébergement type classe de mer. Le PLU permet de par le règlement d'installation d'hôtel dans le tissu.

#### **F. Un renforcement des capacités d'échanges au service d'une gestion maîtrisée et optimisée des flux**

- Conforter le pôle d'Auray comme porte d'entrée multimodale du territoire et diversifier l'offre de mobilité afin d'optimiser les flux Est-ouest et d'accompagner l'émergence d'un axe Nord-sud structurant
- Assurer l'accessibilité du pôle d'Auray par l'ensemble des parties du territoire et améliorer les possibilités d'échanges entre les espaces de vie commune
- Développer une offre alternative aux modes de déplacements automobiles à l'échelle des espaces de vie commune et des pôles pour accompagner la dynamisation des centres villes et des bourgs
- Accroître les capacités de développement urbain dans les secteurs desservis par les transports collectifs
- Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacements

Les zones où seront construits les futurs logements ont été choisies en prenant en compte la distance au centre-ville et aux pôles d'équipements. Les OAP prévoient des cheminements doux afin de créer des continuités entre quartiers et les pôles importants, afin de faciliter les déplacements en vélo ou à pied.

Des emplacements réservés sont aussi dédiés aux circulations douces.

## **PARTIE II – UNE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES QUI VALORISE LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL DU PAYS D'AURAY**

### **A. Une réhabilitation durable des ressources en eau pour des usages pérennisés**

- Assurer la protection et la sécurité en eau pour les usages
- Améliorer les conditions d'assainissement
- Préserver le fonctionnement naturel des hydro systèmes et des zones humides

Les zones humides inventoriées sur le territoire d'Étel sont protégés par un zonage Nzh, ou Nds quand ils se situent en espaces remarquables.

Lorsque les cours d'eau inventoriés ne sont pas situés en zones urbaines, et qu'ils ne sont pas entièrement busés, ils sont protégés par une bande d'espace naturel (Na) en fonction de l'espace disponible (espace non construit).

Le PLU présente en annexe les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Les eaux pluviales sont régulées pour toute nouvelle construction d'au moins 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les techniques pour la régulation des eaux pluviales doivent permettre le plus possible d'aller vers l'infiltration (tranchée drainante ou d'infiltration, puits d'infiltration, noue, écoulement aérien...), afin de limiter au maximum l'imperméabilisation.

Le règlement impose que tout projet d'aménagement ou de construction devra compter 30% de terrain végétalisé dont 20% perméable dans les zones d'habitat Ub et Uc, qui représentent la majorité du tissu urbain.

### **B. Une gestion économe de l'espace pour une valorisation patrimoniale**

- Prioriser l'intensification des espaces urbanisés existants
- Maîtriser la consommation foncière des extensions urbaines
- Plusieurs outils ont été mis en place pour assurer une gestion économe du foncier :

Le PLU prévoit l'optimisation des cœurs d'îlot de l'enveloppe urbaine. En effet, 61% des logements à produire pourront l'être dans l'enveloppe urbaine grâce à la mise en place de densité minimum dans les OAP. Les densités au sein des OAP dans le tissu urbain sont adaptées aux caractéristiques foncières, urbaines et paysagères des secteurs. Les densités d'échelonnent donc de 15 à 30 log/ha en moyenne.

Les densités des secteurs soumis à OAP en extension sont légèrement supérieures (30 log/ha) au minimum du SCOT qui est de 27 log/ha.

Les secteurs soumis à OAP seront obligatoirement aménagés lors d'une opération d'ensemble afin de garantir une cohérence dans l'aménagement, exception faite d'un cas particulier où l'enjeu est le désenclavement de fonds de jardin.

Le règlement écrit impose une densité de construction minimale de 20 log/ha afin que le foncier résiduel dédié à la densification douce soit optimisé le mieux possible. D'autre part, le règlement impose des règles spécifiques pour les constructions de second rang.

Une partie des zones constructibles au POS a été restituée à l'agriculture et en espace naturel, ce qui traduit la maîtrise de la consommation foncière communale.

### **C. Une trame écologique qui soutient la diversité biologique dans un fonctionnement terre-mer intégré**

- Protéger le fonctionnement des pôles de biodiversité
- Assurer la connectivité des pôles de biodiversité
- Conforter le maillage et la mosaïque de milieux relais

Le PLU identifie et protège la trame verte et bleue à travers différentes mesures : le chapitre « état initial de l'environnement » figurant au présent rapport de présentation, inventorie les différents secteurs du territoire communal relevant de la trame verte et bleue et identifie les corridors écologiques à préserver et à conforter : les espaces remarquables du littoral, les zones humides, plans d'eau et mares, les cours d'eau, les haies et talus et les boisements constituent la trame verte et bleue d'Étel. Les protections sont d'autant plus importantes que la commune est fortement urbanisée. Il est important de sanctuariser un patrimoine naturel qui puis augmente la qualité du cadre de vie des habitants.

Les différents zonages N, et A, ainsi que les Espaces Boisés Classés (Boisements arbres, haies) et les éléments protégés au titre du L123-1-5° du Code de l'Urbanisme (arbres, haies) sont autant de mesures de protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les OAP prévoient la mise en place d'espace vert afin de développer davantage la présence de la nature en ville. Les OAP peuvent aussi protéger une haie et/ou en imposer la création.

Les zones Uc au nord de la commune le long de la rive du Sac'h présente des densités plus faibles. Il a semblé important de conserver cette densité plus pour protéger les milieux naturels.

### **D. Une gestion des ressources énergétiques qui prépare le territoire aux évolutions climatiques**

- Favoriser l'habitat et l'aménagement économe en énergie
- Evoluer vers des mobilités durables et moins énergivores
- Promouvoir et encourager la production locale d'énergies renouvelables.

Le PLU prévoit des formes urbaines denses alternatives au pavillon, tout en privilégiant de l'habitat individuel (maisons de ville), qui correspondent mieux aux spécificités du marché étellois.

Les OAP imposent une étude d'ombre portée pour toute autorisation d'urbanisme, ainsi qu'une étude d'opportunité de réseau de chaleur pour toute opération de plus de 20 logements. L'implantation des bâtiments devra permettre une optimisation des apports solaires pour la construction. Le règlement écrit permet la rénovation thermique des bâtiments. Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de condition d'insertion. La surélévation peut être envisagée dans une optique d'amélioration thermique. Le titre 14 des dispositions générales permet l'occupation du domaine public pour l'isolation par l'extérieur des constructions implantées à l'alignement des voies et emprises publique sous conditions (sécurité, insertion architecturale...).

Le zonage Ncm, zonage maritime, autorise Les installations nécessaires à la production et au transport d'énergie.

Le zonage Nds (espaces remarquables) permet « l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisés, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du Code de l'Énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. »

Par ailleurs, de nombreuses liaisons douces ont été prévues au PLU à travers les OAP et les emplacements réservés afin de pouvoir circuler à pied et à vélo en toute sécurité.

### **PARTIE III – UN PARTI D'AMÉNAGEMENT AU SERVICE D'UN ESPACE MULTIPOLAIRE, VIVANT ET SOLIDAIRE**

#### **A. Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée**

- Révéler l'armature paysagère par l'inscription d'un réseau d'espaces agro-naturels
- Valoriser chacune des entités paysagères emblématiques – en articulation avec l'Atlas des paysages du Morbihan
- Favoriser la préservation des boisements importants
- Pérenniser le paysage agricole et les éléments bocagers
- Révéler la présence de l'eau
- Affirmer la qualité paysagère des limites entre espaces naturels et espaces anthropisés
- Concevoir des paysages de proximité attractifs et qualitatifs

La structure paysagère de la commune a été analysée et a permis d'élaborer le règlement graphique et écrit.

Les espaces non urbanisés sont protégés par un zonage N ou A, les cours d'eau sont identifiés et bénéficient d'une protection lorsqu'ils sont dans un environnement non construits et que le cours d'eau n'est pas busé.

Les boisements, les haies et les arbres isolés ont été inventoriés puis ont fait l'objet de classement qui ont été validés par la CDNPS le 19 avril 2016. En matière d'EBC, 3,94 ha de boisements, 3km de haies et 84 arbres sont classés.

Lorsque les constructions sont en limite d'espace naturel, ou agricole, la clôture doit être constituer d'une haie d'essence locales doublées ou non d'un grillage ne dépassant 1m50 ou d'un mur en pierres. Les haies, les murets existants doivent être maintenus.

#### **B. Des objectifs d'aménagement qui contribuent à la valorisation des espaces littoraux, urbains et ruraux**

- Préserver les espaces remarquables du Pays d'Auray
- Assurer la continuité de l'urbanisation vis-à-vis des agglomérations et des villages
- Mettre en œuvre des coupures d'urbanisation littorales
- Gérer la notion d'extension limitée dans les espaces proches du rivage
- Affirmer l'inconstructibilité de la bande littorale au contact de l'eau
- Assurer la qualité des formes urbaines à vocation économique et résidentielle

Le projet de PLU protège les parties du territoire intégrées dans un périmètre Natura 2000 avec la mise en place du zonage Nds qui correspond aux espaces remarquables de la loi Littoral.

Étel se composant d'une seule agglomération principale, seule ce secteur connaîtra des extensions d'urbanisation. La zone Ub1 située en continuité d'urbanisation avec Erdeven pourra uniquement se densifier. Les constructions présentées dans les secteurs naturels ou agricoles autres que des constructions agricoles ne pourront qu'évoluer en fonction de certaines règles.

Étel ne se voit pas imposer de coupures d'urbanisation par le SCOT. Pour autant le PLU met en place deux coupures d'urbanisation, le long de la rive du Sac'h. Les deux cônes de vue existants au POS sont reconduits : dans le secteur de la Mairie, où la vue sur la barre d'Étel est exceptionnelle, et sur la place Saint Louis.

La délimitation des EPR est le fruit d'une analyse paysagère ciblée et d'un travail de terrain. La notion de densité limitée en espace proche du rivage est assurée par la zone Uc et Ue1 qui proposent un CES inférieur aux autres zones urbaines : 40%. Il n'y a pas d'extension d'urbanisation en espace proche du rivage.

La partie non urbanisée de la bande des 100m est préservée de toute urbanisation par un zonage Naturel ou agricole inconstructible. Dans les zones Uc, il est interdit de construire une extension ou une annexe de plus de 9m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 m de hauteur le littoral et les constructions les plus proches.

La qualité des formes urbaines est assurée à travers des grands principes de cohérence urbaine inscrit dans le règlement écrit : les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant. Les caractéristiques urbaines (implantation), volumétriques et architecturales sont adaptées par zones. Une végétalisation significative est attendue sur les parties non bâties des parcelles. Il est demandé un accompagnement végétal des parties anciennes, plus denses.

### C. Des polarités attractives qui favorisent la proximité des fonctions urbaines et optimisent les mobilités

- Affirmer la vocation d'Auray, pôle majeur au service de tout le territoire
- Organiser la proximité des fonctions au sein de chacun des espaces de vie commune
- Inscrire les espaces de vie commune comme échelle stratégique pour le renforcement de l'offre en équipement

Le PLU assure la mixité fonctionnelle du pôle urbain étellois de la commune. Plusieurs mesures dans le PLU permettent d'assurer cette mixité fonctionnelle essentielle au maintien d'une vie locale dynamique :

- Afin de conforter les commerces du centre bourg et son rôle de centralité, le règlement prévoit l'interdiction du changement d'affectation des rez-de-chaussée commerciaux en zone Ua.
- Possibilité en tout secteur d'habitation d'installer des activités compatibles avec l'habitat.
- Pas de commerces autres que ceux liés à la production dans la Z.A du Sach'.

Étel dispose d'un niveau d'équipement important pour une ville de 2000 habitants. Ce niveau d'équipement doit être maintenu pour assurer un bon niveau de qualité de vie aux habitants ainsi qu'aux futurs habitants. Un zonage spécifique a été mis en place Ue. Il autorise ainsi les extensions des bâtiments pour

répondre aux besoins d'adaptation du territoire. Les équipements pourront aussi s'installer dans les secteurs destinés à l'habitat : Ua, Ub, Uc. Par ailleurs, la commune dispose de locaux en attente d'affectation suite à des acquisitions ou à des déplacements d'équipements en vue de leur regroupement.

Enfin le développement urbain prévu au PLU permet une densification des espaces proches des commerces et équipements. L'arrivée de cette nouvelle population permettra de faire vivre les équipements et les commerces.

#### **D. Un enrichissement de l'offre résidentielle pour un meilleur équilibre social**

- Viser des objectifs de production de logements assurant un équilibre de l'offre résidentielle
- Enrichir l'offre résidentielle pour répondre à la diversité des besoins des habitants
- Optimiser l'utilisation du parc existant en faveur des actifs par la mobilisation, l'amélioration, la réhabilitation des logements

Le rééquilibrage de la structure démographique implique une offre de logements adaptée et diversifiée dans les formes urbaines et dans les formes d'accès : logements locatifs sociaux, accession aidée, achats ou locations privés. A Etel, la forme urbaine est un critère important dans la mesure où récemment beaucoup de logements ont été construits en collectifs et se sont transformés en résidences secondaires. L'individuel dense est donc privilégié par rapport aux logements collectifs pour ralentir cette tendance et redynamiser la démographie.

Etel est caractérisée par un nombre d'emplois sur son territoire supérieur au nombre d'actifs ayant un emploi. En diversifiant l'offre de logements, Etel s'offre la possibilité d'ancrer une partie des actifs qui viennent travailler de l'extérieur sur son territoire. Cela pourrait avoir comme effet un redynamisation de la démographie et une possibilité de limiter les déplacements domiciles/travail majoritairement motorisés.

#### **E. Une prise en compte des risques, nuisances et pollutions pour une vulnérabilité du territoire minimisée**

- Assurer la prise en compte des risques naturels
- Assurer la prise en compte des risques technologiques
- Maîtriser l'exposition aux risques sonores
- Favoriser une maîtrise et une valorisation de la production de déchets

Etel est concernée par le risque de submersion marine notamment dans le secteur urbanisé du Pradic. Le PLU intègre ce risque en annexant les cartes d'aléas et en mettant en place un zonage spécifique : Ub3. Dans cette zone, les hauteurs permettent de surélever les planchers ou de dégager les rez-de-chaussée de tout locaux à risque, facilitant ainsi les mesures pour assurer la sécurité des personnes en cas d'inondation.

Etel n'est pas impacté par les risques technologiques, ou les nuisances sonores.

### **► La compatibilité avec le PLH d'Auray Quiberon terre Atlantique (AQTA)**

Le document a été arrêté en novembre 2015, il devrait être approuvé très prochainement afin de rentrer en vigueur pour les 6 prochaines années : 2016 à 2021.

Le PLH propose des Orientations et un programme d'actions qui permettent de décliner les grands axes de la politique communautaire de l'habitat. Le document est en rapport de compatibilité avec le SCOT.

Les 5 grands axes de la politique d'AQTA sont :

- **Poursuivre la diversification de l'offre de logements pour assurer les grands équilibres démographiques**

**Objectifs :**

- Définir les objectifs quantitatifs de production adaptés aux enjeux démographiques des communes
- Permettre le développement de l'offre locative sociale sur le territoire
- Favoriser l'accès sociale et familiale à la propriété dans les zones les plus tendues.
- Inscrire la diversification de l'offre dans une politique d'aménagement durable et économe du territoire.

- **Déployer une stratégie foncière communautaire pour une mobilisation optimisée du foncier à vocation d'habitat**

**Objectifs :**

- Définir la stratégie de mobilisation du foncier à vocation d'habitat
- Maîtriser le foncier à vocation d'habitat

- **Répondre aux besoins grandissants d'adaptation, de remise aux normes et de réhabilitation du parc existant.**

**Objectifs :**

- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées par l'adaptation de leur logement
- Engager la rénovation thermique des logements les plus déperditifs.
- Mener à terme l'accord cadre du Gumenen –Goaner
- Accompagner la remise à niveau du parc locatif social et communal.

- **Accompagner le maintien et l'accès au logement des publics à besoins spécifiques**

**Objectifs :**

- Permettre les parcours résidentiels des seniors à faible ressources
- Créer des solutions d'hébergement temporaire pour des jeunes en mobilité professionnelle
- Répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage
- Compléter l'offre d'hébergement pour les ménages en rupture
- Lutter contre les situations de mal logement.

---

- **Piloter, animer et suivre la politique communautaire de l'habitat.**

**Objectifs :**

- Evaluer les effets de la politique de l'habitat
- Définir le cadre partenarial de gestion et de suivi du développement et du peuplement du parc social
- Piloter le PLH

Le PLH indique un objectif de production de logements d'ici à 2021 :

- ⇒ 300 logements en tout soit 50 par
- ⇒ en matière de logements sociaux :
  - 15% de logements locatifs sociaux soit 48 sur la durée du PLH (8/an),
  - 15% d'accession aidée soit 48 sur la durée du PLH (8/an)

Le projet de PLU d'Auray propose une programmation des logements qui assure la compatibilité avec le PLH. La production de logements sur la durée du PLU est de 455 à 469 logements dont 47 logements sociaux minimum et 49 logements abordables.

Ces logements sociaux et ces logements abordables sont imposés au travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les secteurs de taille suffisante, c'est-à-dire d'une capacité d'accueil supérieure à 20 logements. Il est systématiquement imposé 20% de logements sociaux et 15% de logements abordables. La seule réserve foncière communale, le site des anciens ateliers municipaux, est prévu pour 50% de logements abordables. Il n'y sera pas produit de logements sociaux pour des raisons d'équilibre financiers. En outre, réglementairement, le PLU impose la construction de 20% de logements sociaux dans toute opération de plus de 10 logements.

Le PLU garantit une offre diversifiée des logements dans la forme à travers la mise en place des orientations d'aménagement et de programmation : des logements individuels, intermédiaires et collectifs sont ainsi proposés à la construction. Le collectif ayant tendance à partir en résidences secondaires, ce type de logements n'est pas mis en avant dans le projet de PLU, il lui est préféré une forme de logements individuels denses.

Cela permet de pouvoir répondre à une demande élargie et permet aussi de renouveler la population avec notamment l'arrivée de jeunes ménages. La question du coût de l'accès au logement est aussi prise en compte à travers les objectifs comme annoncé plus haut. L'ensemble de ces points permet d'affirmer la volonté de construire un parcours résidentiel complet sur le territoire communal.

La majorité des zones à urbaniser se situent dans le tissu urbain, ce qui assure une production de 61% des logements en densification, seulement 39% des logements sur une surface de 6ha environ seront faits en extension. Cet effort fourni par la commune souligne la volonté de développer un urbanisme durable et un développement du territoire qui soit économe en foncier.