

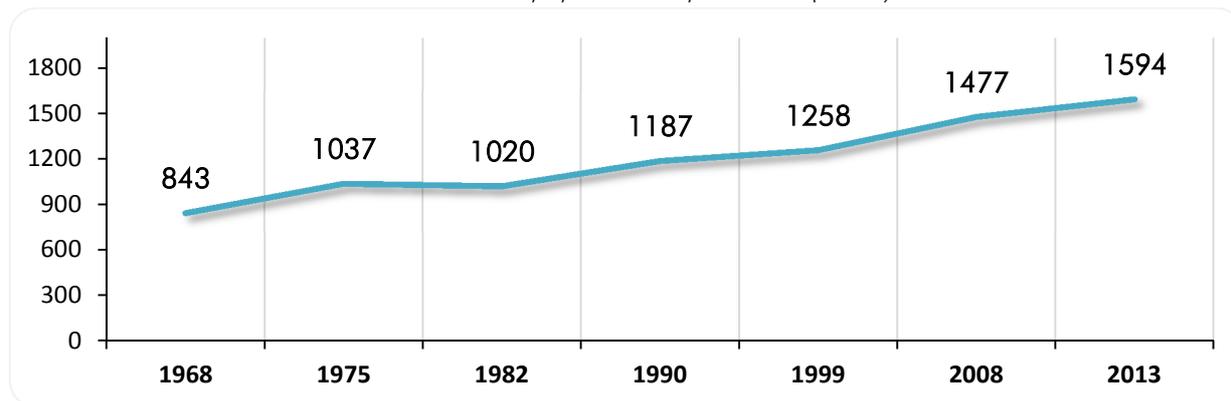
## PARTIE 2 : TERRITOIRE ET POPULATION

## CHAPITRE 1 : DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

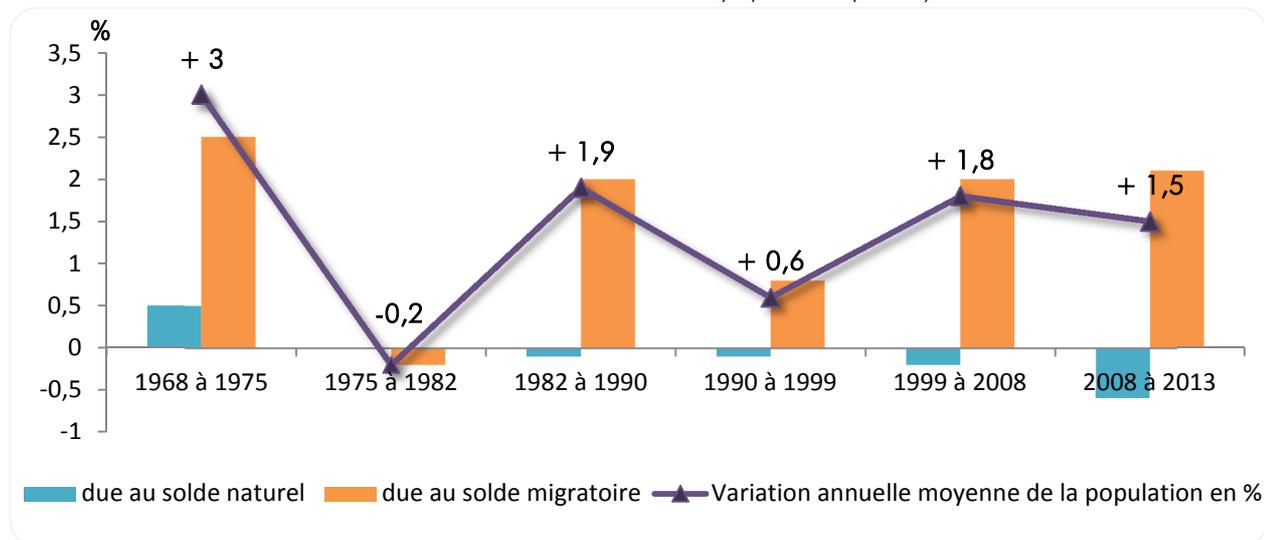
### 1. Evolutions démographiques

Saint-Philibert a connu une croissance quasi-ininterrompue de sa population depuis 1968 : la population a doublé en 50 ans. La variation annuelle de la population est stable depuis les années 2000 alors qu'elle diminue aux échelles intercommunale et départementale. C'est le solde migratoire qui est le moteur de la croissance démographique sur la commune. L'INSEE estime la population communale à 1594 habitants en 2013.

*Evolution de la population depuis 1968 (INSEE)*



*Variation annuelle de la population (INSEE)*

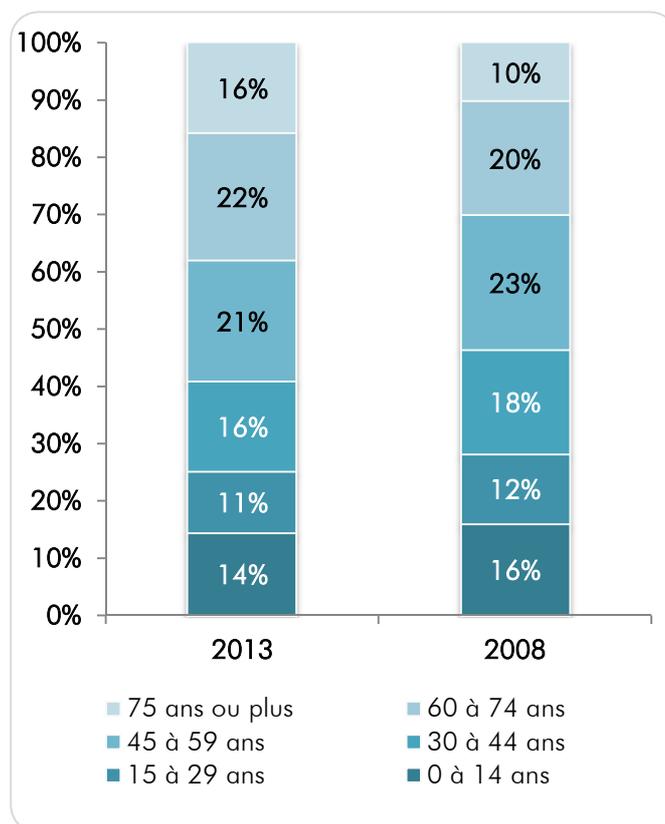


38% de la population a plus de 60ans en 2013, ce qui représente un vieillissement plus marqué que dans le Morbihan. La structure par âge de Saint-Philibert est inversée si on la compare aux données supra-communale : la part des jeunes est nettement inférieure et celle des plus de 60ans, nettement supérieure. C'est une tendance qui se renforce, puisque depuis 2008, la part des plus de 60ans est en nette croissance.

Comparaison de la structure par âge (INSEE)



Evolution de la structure par âge, Saint-Philibert (INSEE)



La conséquence de ce vieillissement se traduit par une augmentation significative de la part des retraités entre 2008 et 2013 ; tandis que celle du Morbihan reste relativement stable. 17,5% des personnes ayant entre 15 et 64ans sont retraités ou préretraités.

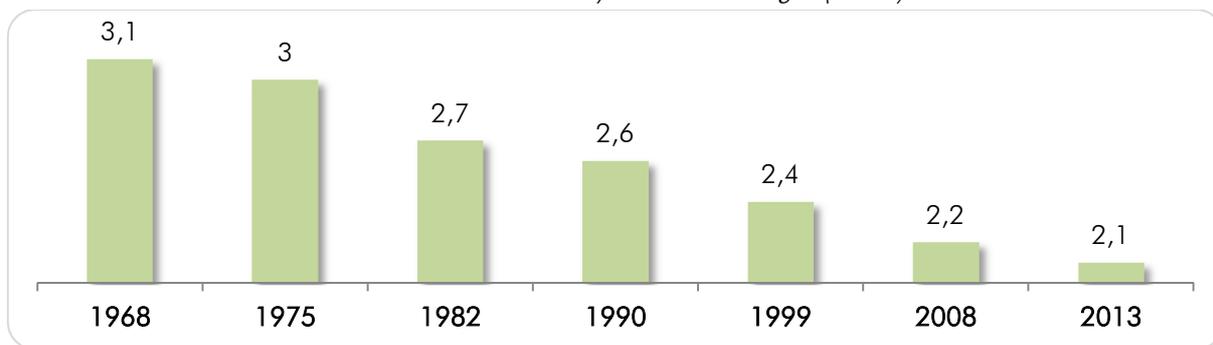
Evolution comparée de la part des retraités – INSEE 2013

Retraités	2008	2013	2008-2013
<i>Saint-Philibert</i>	14,70 %	17,50 %	2,80 %
<i>AQTA</i>	-	12,20 %	-
<i>Morbihan</i>	11,30 %	11,50 %	0,20 %

La diminution du nombre de personnes par ménage est une tendance globale. Elle est issue notamment des phénomènes de décohabitation et de desserrement des ménages, et de l'éclatement des familles nucléaires au profit des familles monoparentales. Le vieillissement de la population a également une incidence sur la diminution du nombre de personnes par ménage (départ des enfants, décès d'un des conjoints).

Le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse continue dans la commune, bien que l'on observe un rythme moins important depuis 2008.

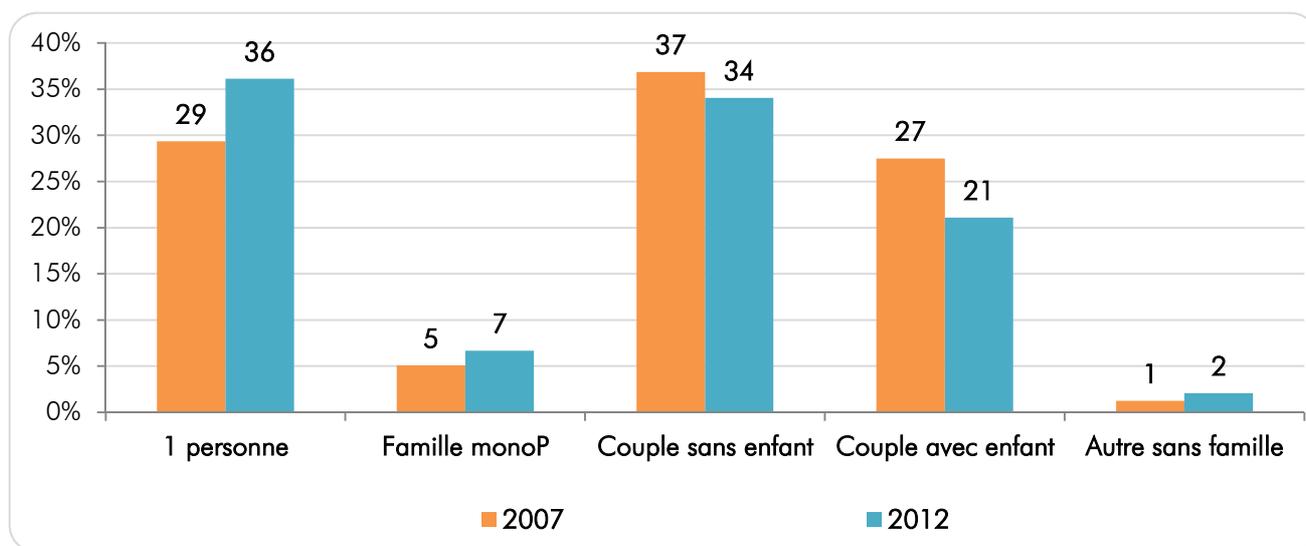
Evolution de la taille moyenne des ménages (INSEE)



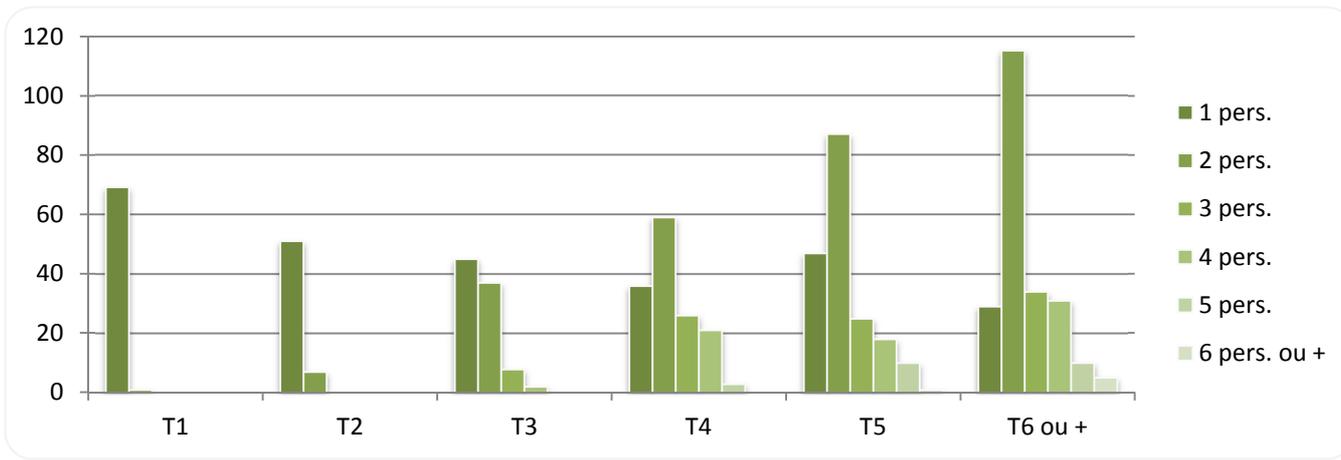
La structure des ménages évolue également avec des ménages unipersonnels qui augmentent au détriment des couples avec enfants. Ainsi, 21% des ménages ont des enfants à charge contre 27% en 2007 sur la commune soit une diminution de 15 ménages. Parallèlement, la part des « petits » ménages (personnes seules, familles monoparentales) augmente : + 9% entre 2007 et 2012. Il est, de plus, constaté que ces « petits ménages » occupent pour la plupart de grands logements.

Par conséquent, l'évolution de la composition des familles fait état d'une augmentation de la part des « petits » ménages et d'une diminution de la part des couples avec enfants. Avec pour conséquence des besoins différents en terme de logement.

Evolution de la composition des ménages (INSEE 2012\*)



\*Les données après 2012 ne sont plus disponibles pour les territoires comptant moins de 2000 habitants

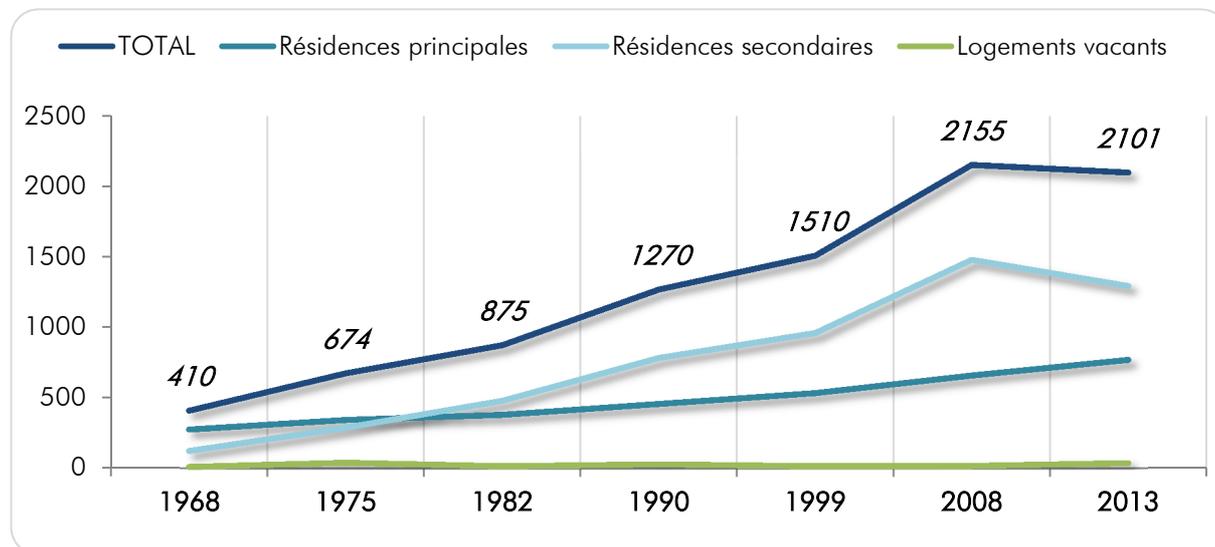


Corrélation taille des ménages et tailles des Résidences Principales (INSEE 2012)

## 2. Evolutions du parc de logements

L'augmentation du nombre de logements sur la commune a été continue jusqu'en 1999 puis la production de logements a été accélérée entre 1999 et 2008 : la commune comptait 410 logements en 1968 contre 2155 en 2008. Toutefois, depuis 2008 un ralentissement de la production est observé dû à la crise économique, aux problèmes liés à la station d'épuration et des risques de contentieux.

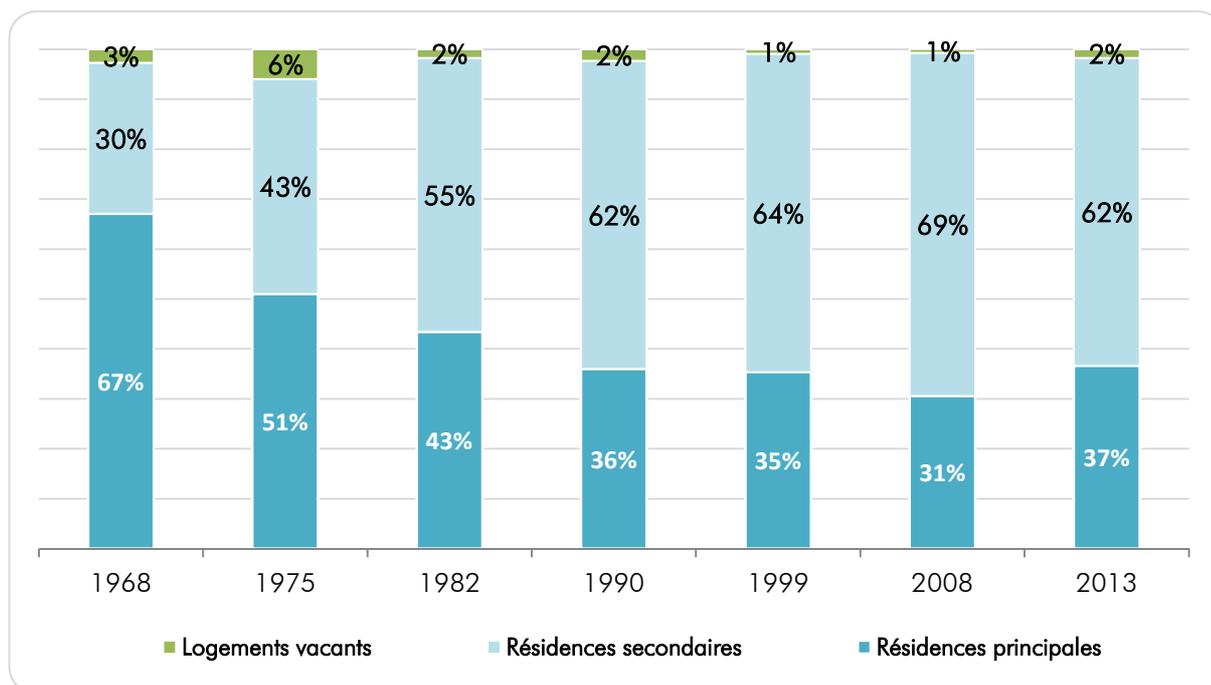
*Evolution du parc de logement (INSEE)*



La commune connaît une répartition des logements caractéristique des communes littorales et touristiques. A partir des années 80, la part des résidences secondaires est plus importante que celle des résidences principales. Cependant, depuis 2008, la proportion des résidences secondaires diminue sensiblement du fait notamment de la transformation des résidences secondaires en résidences principales.

A noter par ailleurs que les taux de vacances sont peu élevés, traduisant une pression importante sur le marché foncier.

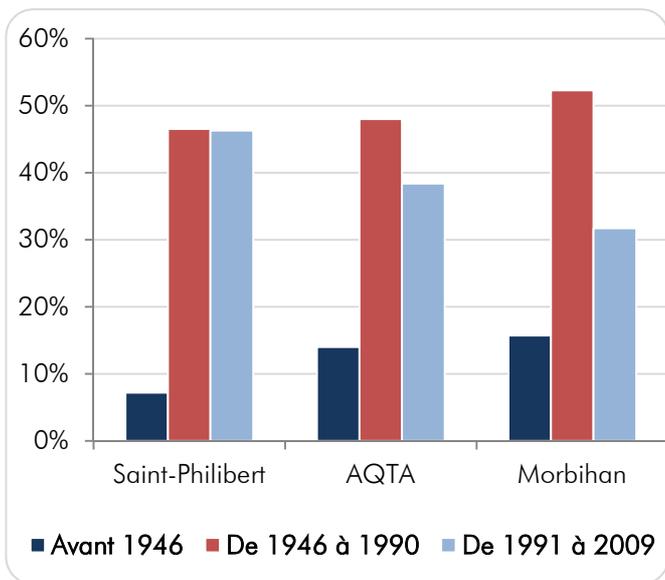
*Evolution du nombre de logement par catégorie (INSEE)*



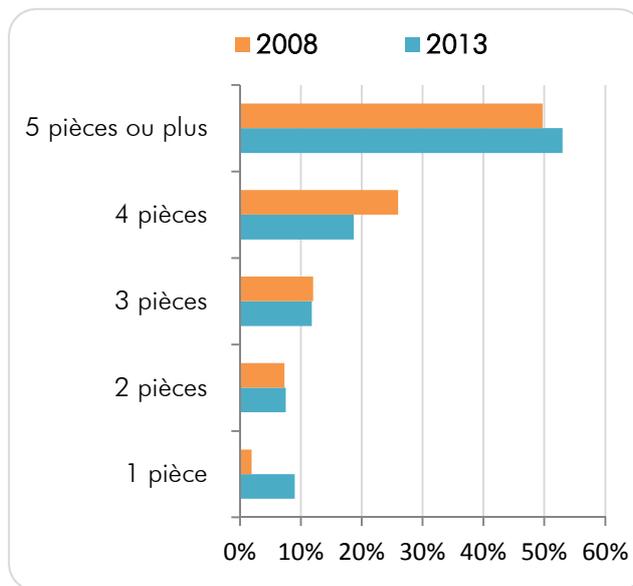
Le parc de logement est relativement récent sur la commune par rapport aux territoires de comparaison. Les logements sont de plus en plus grands, alors même, que la taille des ménages, elle, diminue. La part des

logements de plus 5 pièces est largement dominante. A noter tout de même que les logements de 1 pièce ont augmenté, traduisant ainsi une nouvelle demande correspondant à la structure des ménages actuelle.

Ancienneté du parc de logement (INSEE)



Nombre de pièces par logement (INSEE)

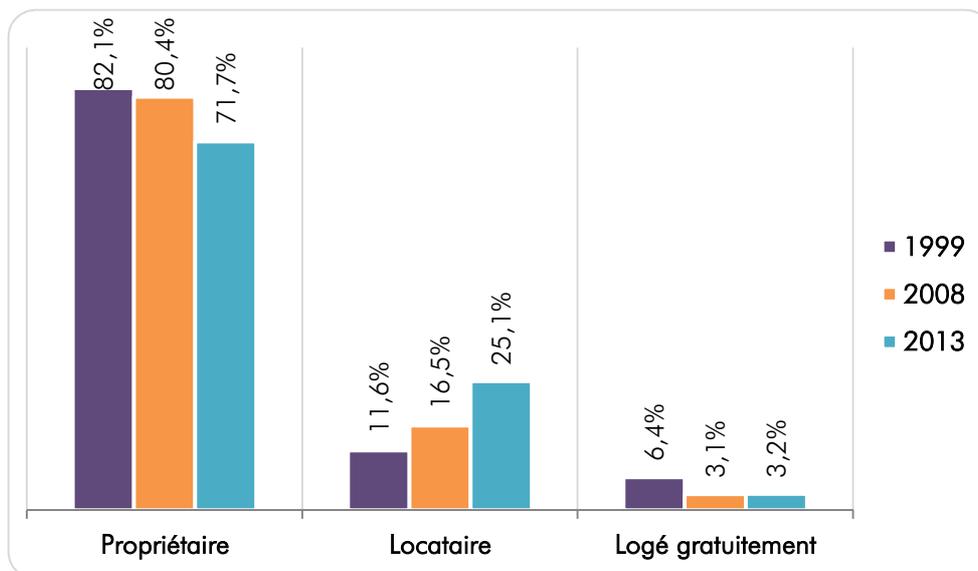


La maison pavillonnaire domine largement le parc de logements (74%). Néanmoins, la proportion des appartements est quand même en hausse, passant de 19 à 26% entre 2008 et 2013.

Evolution des types de logement (INSEE)

	2008		2013	
	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	1485	81	1493	74
Appartements	349	19	523	26

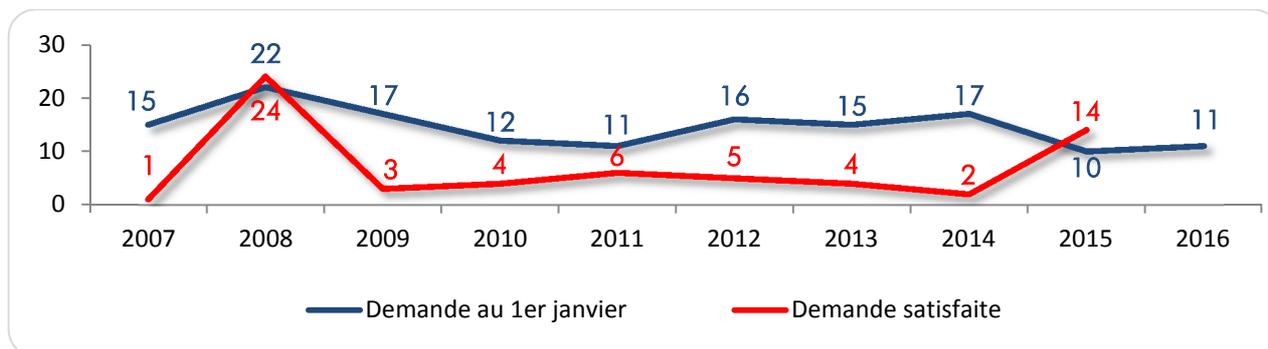
Evolution du statut d'occupation des résidences principales (INSEE)



La part des propriétaires est fortement représentée sur la commune. Toutefois il est important de noter l'évolution de la part des locataires (y compris des locataires du parc social).

Concernant les logements aidés, leur part a augmenté sur le territoire passant de 0% en 1999 à 5,1% en 2013 (INSEE). Depuis 2007, 15 demandes HLM en moyenne par an sont comptabilisées dont 7 en moyenne par an satisfaites. A noter qu'en 2015, ce sont 14 demandes qui ont été satisfaites :

Evolution de la demande locative sociale – ADIL 56



Selon l'observatoire de l'ADIL du Morbihan, Saint-Philibert compte 40 logements locatifs sociaux (2015) :

NOMBRE	Année de mise en service	ADRESSE	TYPE	NB PIÈCES	BAILLEUR
9	1999	Rue du Vieux Pont	Individuel	T2 T3 T4	BSH
7	2008	Rue de Canapleye	Individuel	T3 T4	BSH
10	2004	Rue Jean François Gouzer	Collectif	T2 T3 T4	Espacil
11	2008	Résidence du Ponant	Collectif	T2 T3 T4	Espacil
3			Individuel	T2 T3 T4	

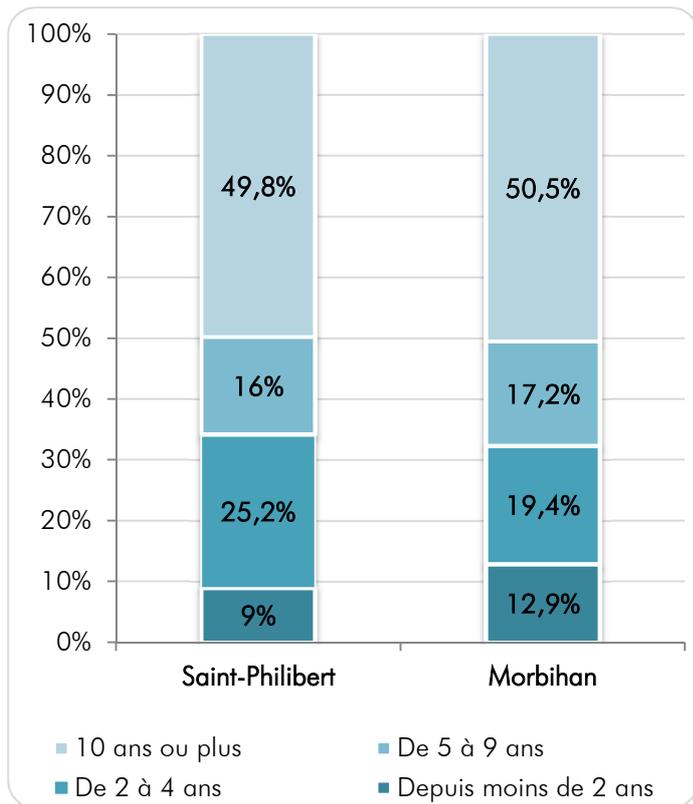
Il est important de noter la hausse de la part des locataires et des locataires sociaux traduisant la volonté de la commune de diversifier son parc de logements avec des modes d'occupations et des types de logements qui s'adaptent et qui évoluent ces dernières années.

Par ailleurs, la commune a cédé un terrain au profit du bailleur social ESPACIL en 2017-2018 pour la création de 8 logements sociaux et réhabilite également la maison des associations en 7 logements sociaux.

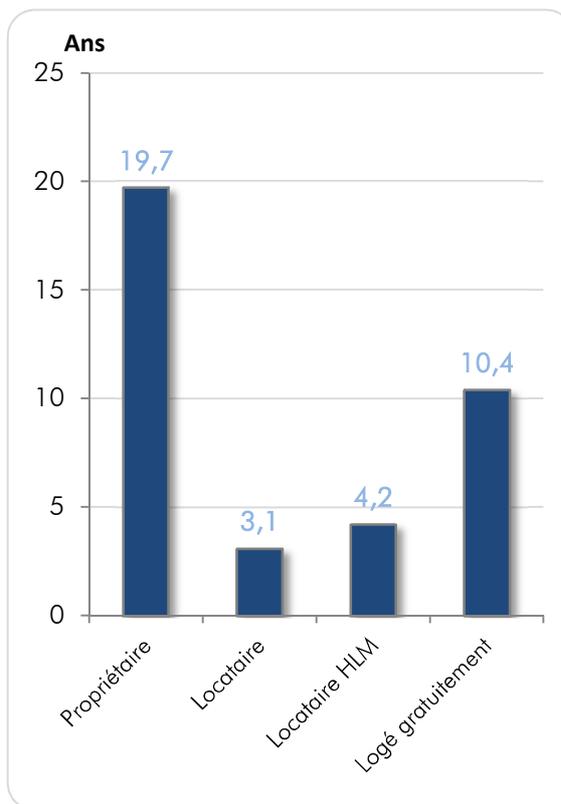
On constate que l'ancienneté d'emménagement à Saint-Philibert suit la même tendance qu'à l'échelle du département. Les arrivées très récentes (depuis moins de 2ans) sont sensiblement plus basses à Saint-Philibert ; mais à l'inverse les arrivées récentes (de 2 à 4ans) sont elles plus importantes que dans le reste du département. Toutefois, ce sont les ménages installés depuis au moins 10ans qui priment sur le territoire (49,8%).

L'ancienneté d'emménagement moyenne est 6 fois plus importante chez les propriétaires que chez les locataires, d'où l'importance d'avoir du locatif sur la commune pour renouveler la population.

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2013 (INSEE)



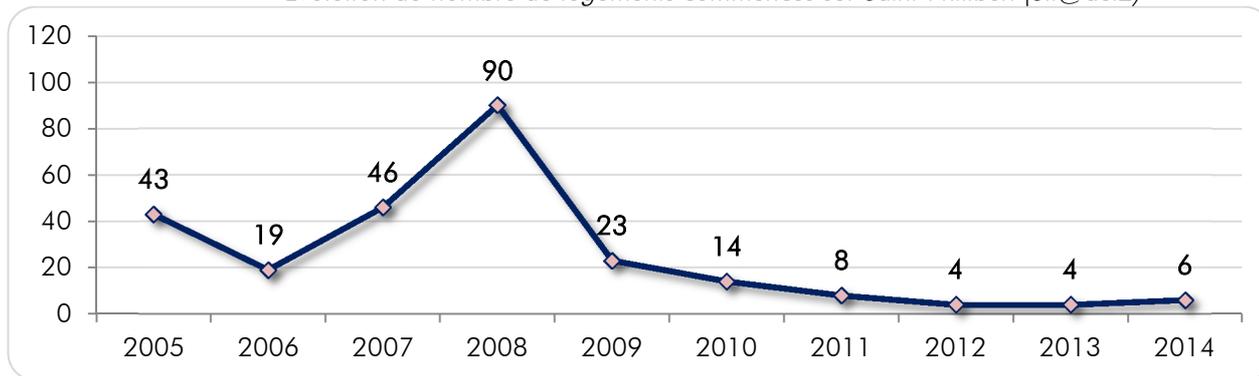
Ancienneté moyenne selon le statut d'occupation de la RP (INSEE)



## LE MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION NEUVE

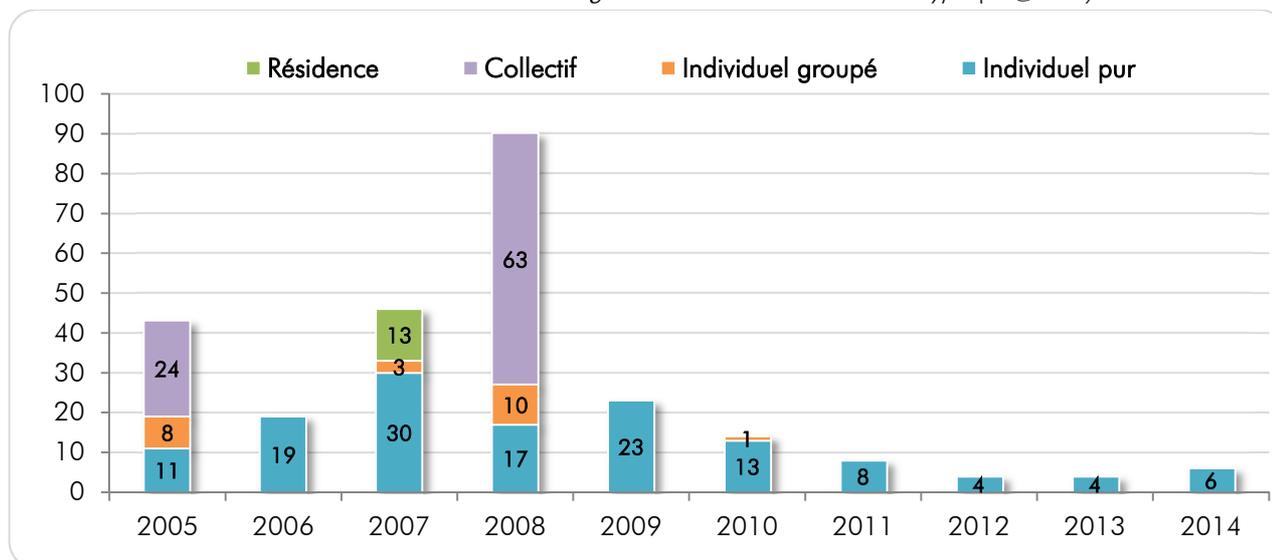
Les impacts de la crise économique sur le marché de la construction neuve sont forts. Depuis les années 2009 (post-crise) le taux de constructions neuves s'est effondré, passant ainsi de 90 constructions en 2008 à 6 en 2014. D'autres causes sont également à mentionner, la capacité de la station d'épuration et le risque de recours contentieux.

Evolution du nombre de logements commencés sur Saint-Philibert (Sit@del2)



Le marché de la construction neuve est quasi exclusivement porté par les logements individuels (60% en moyenne). Ce sont ces mêmes logements qui sont les plus impactés par la crise économique. Toutefois en 2005 et en 2008 ce sont les logements collectifs qui étaient les plus nombreux sur le marché de la construction.

Evolution du nombre de logements commencés selon le type (Sit@del2)



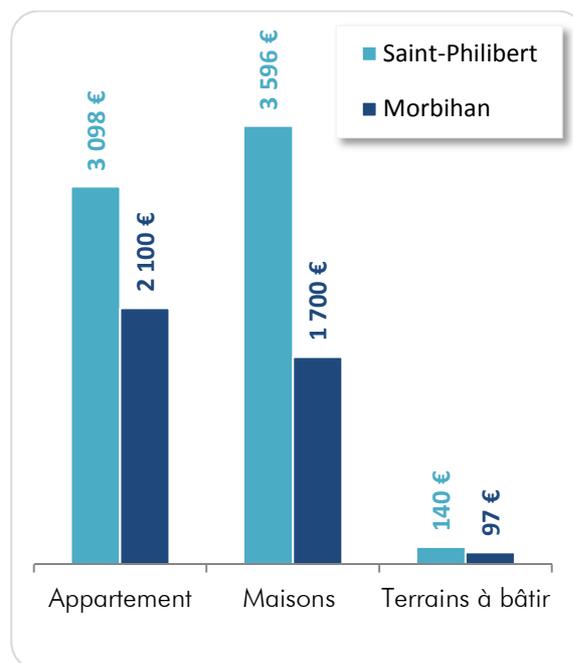
### UN MARCHÉ IMMOBILIER PORTE PAR LA MAISON D'OCCASION

Prix médian au m<sup>2</sup> selon le type de bien (ADIL56)

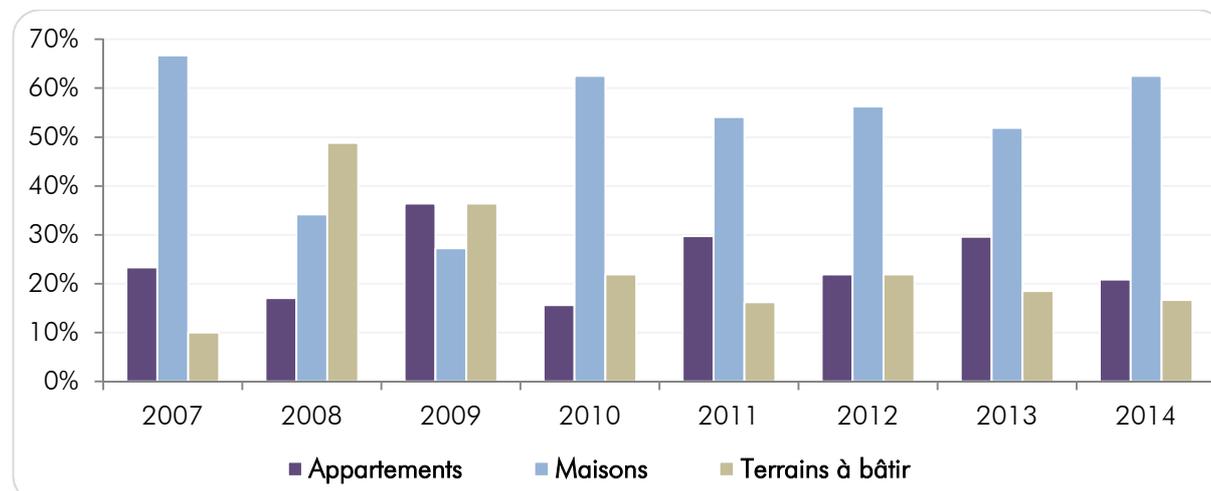
Les transactions immobilières sont largement portées sur les maisons d'occasions : plus de 50% tous les ans sauf en 2008 et 2009.

Cependant, les volumes de transactions restent peu élevés : 7 appartements anciens ou terrains à bâtir en moyenne par an et 15 maisons anciennes.

Il est important de noter que le marché de la commune est nettement plus cher qu'au niveau départemental notamment sur les maisons anciennes. Ceci impact fortement les profils des acquéreurs.



Evolution des transactions dans l'ancien et sur les terrains à bâtir (ADIL56)



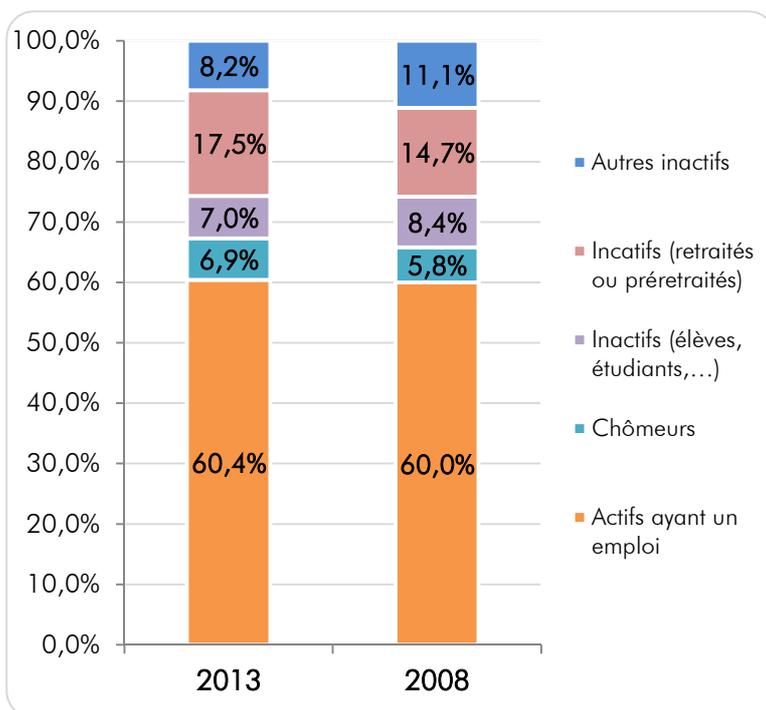
### 3. Dynamiques économiques

#### L'EMPLOI

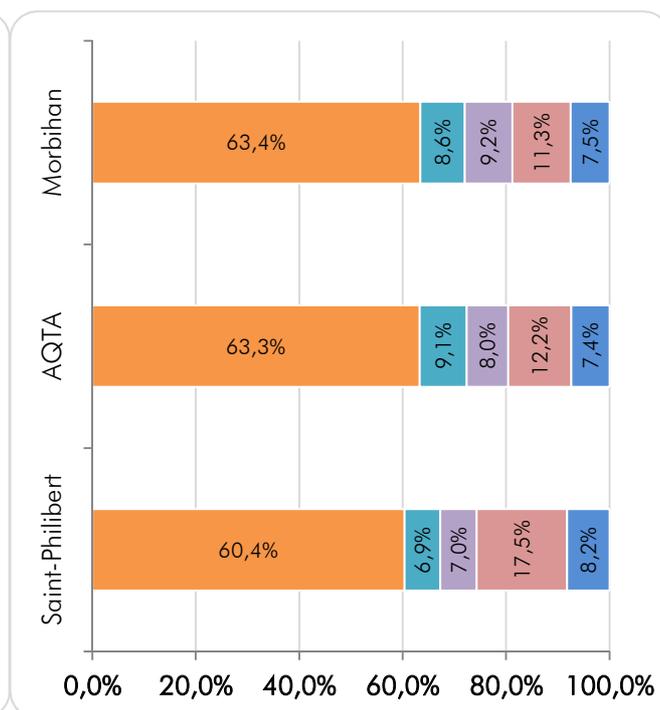
Entre 2008 et 2013, c'est la part des retraités dans la population des 15 à 64 ans qui a le plus augmenté, signe d'un vieillissement de la population. La part des actifs est restée relativement stable (+0,4%) mais elle reste légèrement inférieure à celle d'AQTA et du Morbihan. Ce pourcentage, moins important que la moyenne départementale, s'explique par le vieillissement de la population plus prononcé sur la commune.

A noter également que la part des chômeurs représente 6,9% de la population en âge de travailler et reste en deçà de la moyenne départementale.

Population de 15 à 64 ans en âge de travailler (INSEE)



Population de 15 à 64 ans en âge de travailler en 2013 (INSEE)



Le taux d'indicateur de concentration d'emploi a augmenté entre 2008 et 2013 passant de 99,4 à 106,9, qui est due à une augmentation du nombre d'entreprise sur la commune, notamment dans le commerce.

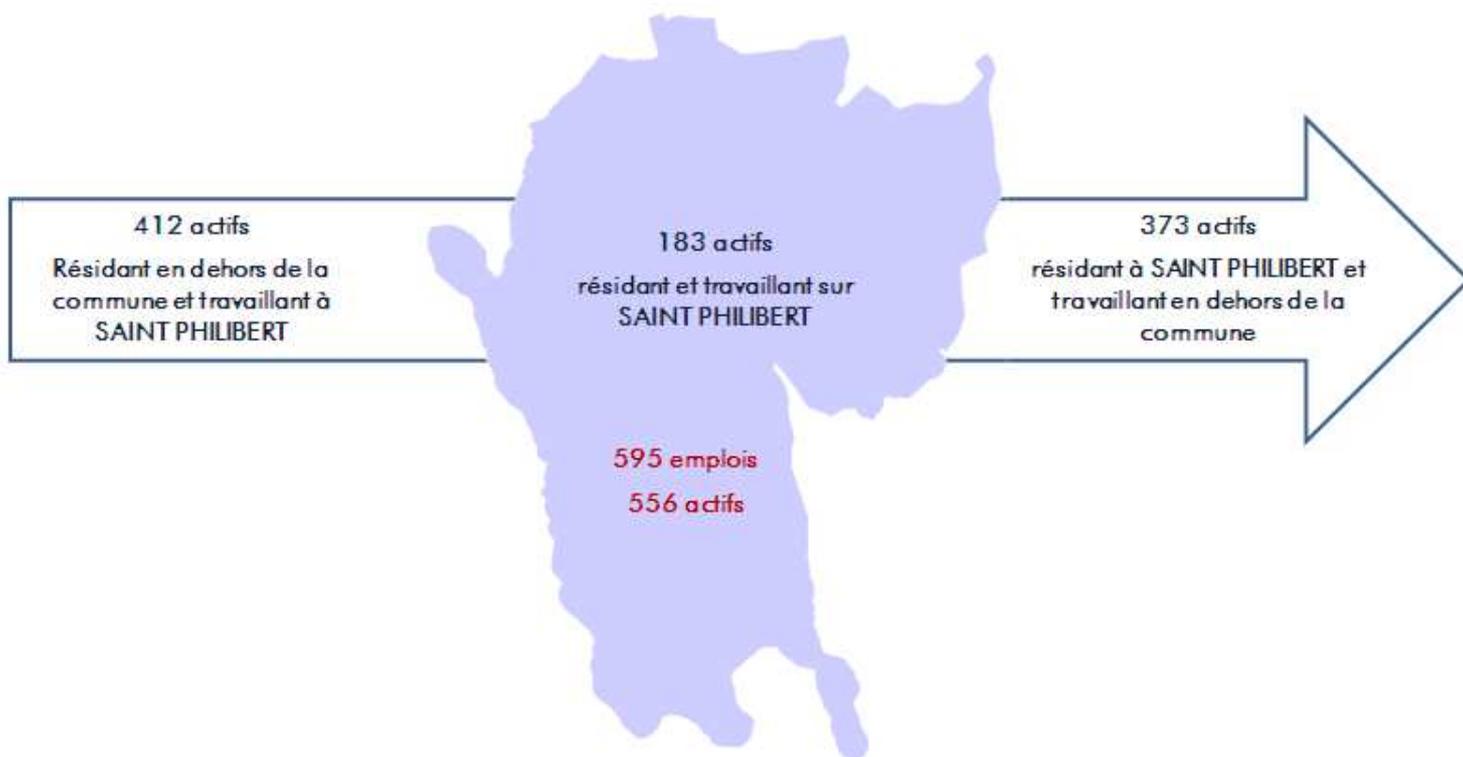
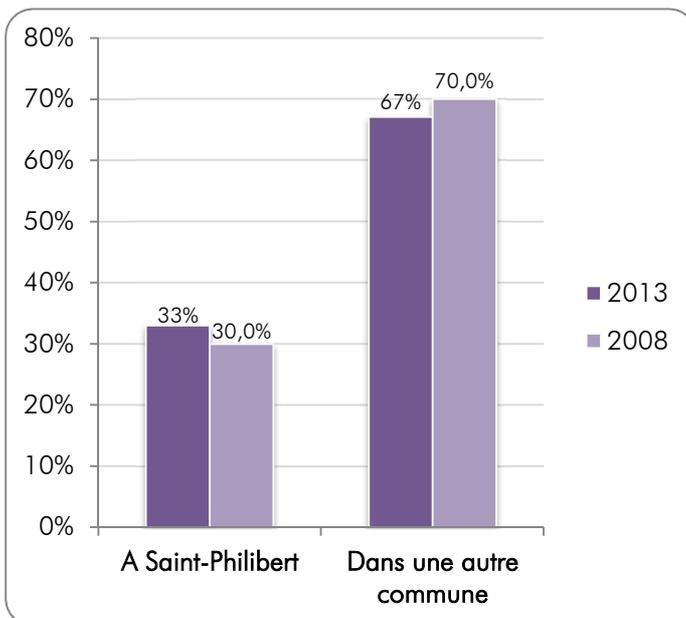
	2008	2013
Nombre d'emplois dans la zone	550	595
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	553	556
Indicateur de concentration d'emploi	99,4	106,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	48,8	45,3

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Lieu de travail des actifs résidants à Saint-Philibert (INSEE)

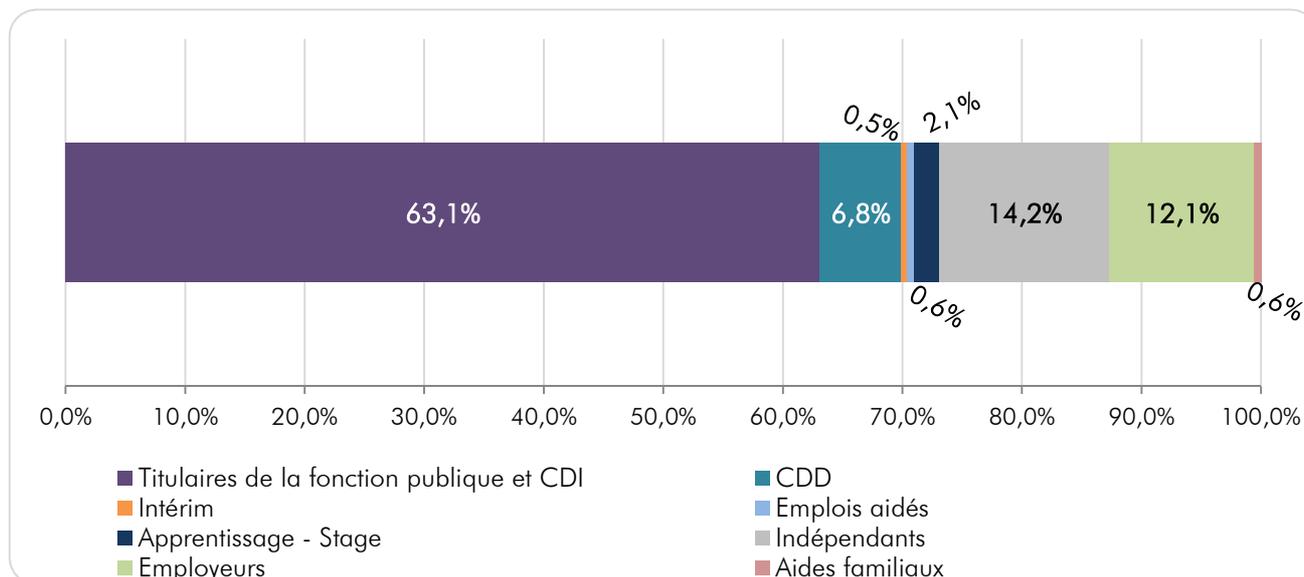
Seulement 30% des actifs résidants sur Saint-Philibert travaillent sur la commune.

Le schéma ci-dessous, représentant les actifs entrant sur la commune pour y travailler, les actifs résidant et travaillant sur la commune et les actifs partant travailler dans une autre commune, illustre bien l'inscription de Saint-Philibert comme étant un pôle attractif en termes d'emplois. Toutefois, cela implique notamment des flux domicile-travail non négligeables.



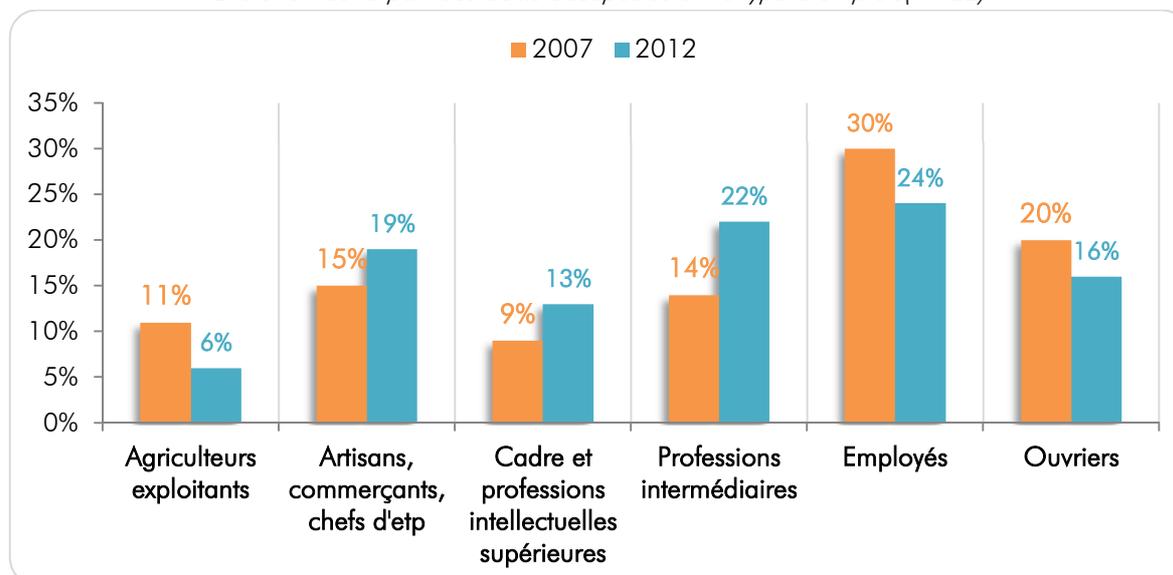
Les conditions d'emplois sont stables pour une large majorité de la population puisque 63,1% des actifs ayant un emploi sont titulaires de la fonction publique ou en CDI. Le pourcentage des emplois précaires ne représente que 10% (CDD + Intérim + Emplois aidés + Apprentissage/Stage). Les travailleurs indépendants, les employeurs et les aides familiaux, eux, atteignent 26,9% des emplois, ce qui est relativement important (total des emplois non-salariés).

Statut et condition d'emplois des 15 ans et plus en 2013 (INSEE)



La part des agriculteurs exploitants, des employés et des ouvriers baissent au profit de celle des artisans / commerçants / chefs d'entreprises, des cadres et professions intellectuelles et des professions intermédiaires. Toutefois, c'est la part des employés qui reste le principal type d'emplois.

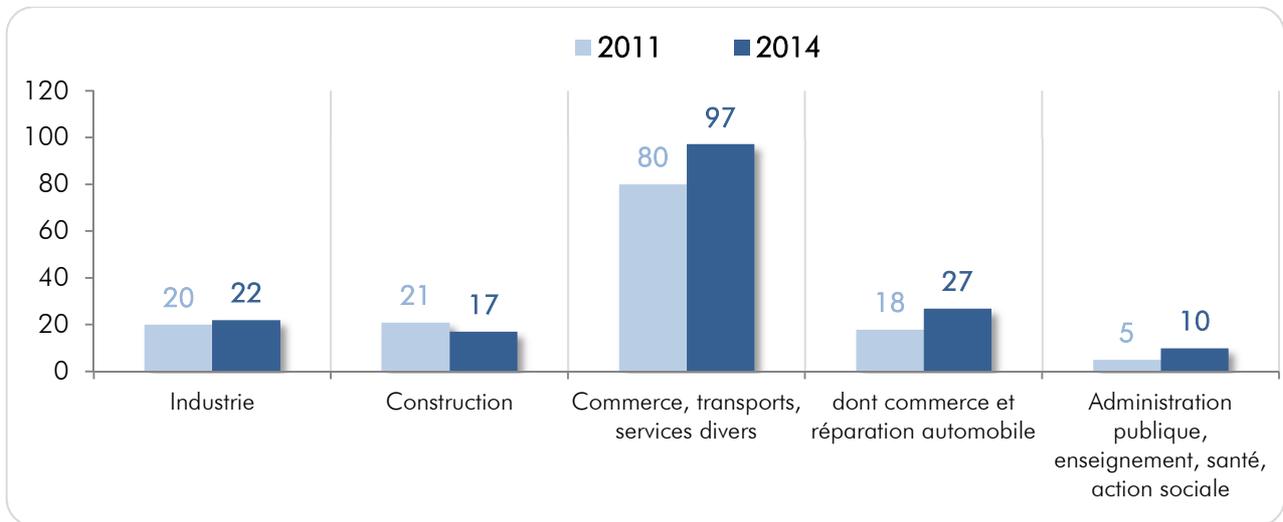
Evolution de la part des actifs occupés selon le type d'emplois (INSEE)



\*Les données après 2012 ne sont plus disponibles pour les territoires comptant moins de 2000 habitants.

Au regard de la répartition des établissements par secteur d'activité présents sur la commune, c'est le secteur du « commerce, transport, services divers » qui est de loin le plus représenté : il représente 56% des entreprises. Une augmentation du nombre d'entreprises entre 2011 et 2014 est constatée, passant de 144 à 173 entreprises au 1<sup>er</sup> janvier 2014, portée par les activités tertiaires.

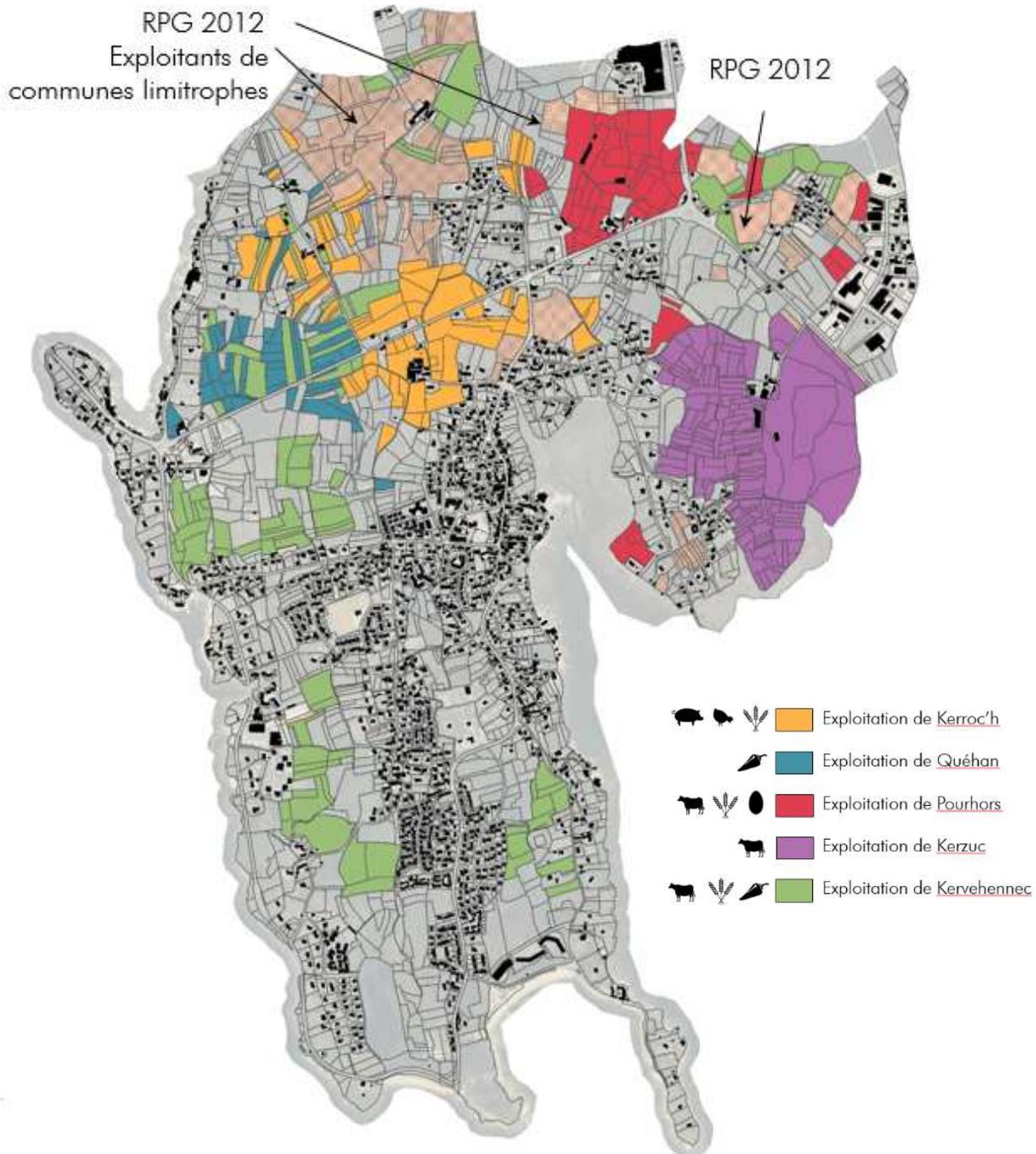
Evolution du nombre d'entreprises selon le type (INSEE)



## L'ACTIVITE AGRICOLE

Au dernier recensement agricole de 2010, la commune de Saint-Philibert présentait une Surface Agricole Utile (SAU) de 222ha.

L'analyse des données agricoles est basée sur le Registre Parcellaire Graphique 2012 et les données relevées lors des études pour l'élaboration du PLU. En effet dans le cadre de l'élaboration du PLU, des questionnaires ont été transmis aux exploitants de la commune pour mieux connaître leur activité et cerner leurs besoins : les réponses reçues sont venues alimenter les connaissances et les réflexions à apporter à ce sujet.



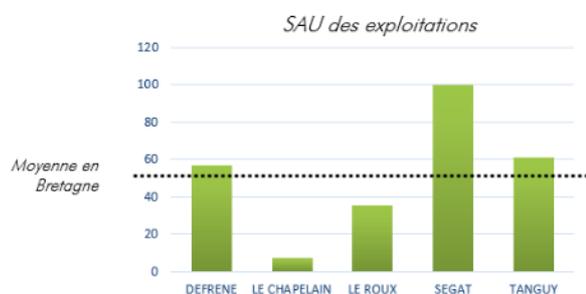
Par ailleurs, la commune se situe dans les périmètres de l'indication géographique « Whisky de Bretagne », et les indications géographiques protégées « Cidre de Bretagne », « Farine de blé noir de Bretagne » et « Volaille de Bretagne ». Actuellement aucune des exploitations communales ne produit sous un de ses sigles.

En 2017, le territoire comptait 5 exploitations, ayant toutes leurs sièges dans la partie Nord de la commune.

### Analyse des questionnaires remplis par les exploitants :

#### LES EXPLOITATIONS EN CHIFFRE

- ❖ 3 exploitations individuelles et 2 EARL
- ❖ 1 à 2 UTA, sauf le maraîcher avec 3 UTA
- ❖ 4 exploitations sur 5 sont propriétaires d'une partie de leurs terres (69,5ha en propriété au total, sur 260,5ha exploités – 26%)
- ❖ 4 exploitants travaillent également sur les communes limitrophes (Crac'h et Locmariaquer)
- ❖ 2 exploitations sont viables en situation favorable (maraîcher et lait/céréales/maraîchage), les 3 autres exploitations en situation incertaine
- ❖ Une extension de bâtiment agricole projeté, ainsi qu'une extension de terres
- ❖ Des exploitants ayant plus de 50ans, avec actuellement 1 seul projet de reprise par un membre de la famille
- ❖ Une exploitation soumise à déclaration et une exploitation à autorisation
- ❖ La mise aux normes des installations a été faite pour trois, et une est en cours



	Kerroc'h	Quéhan	Pourhors	Kerzuc	Kervehenec
Age du gérant	52ans	57ans	55ans	51ans	54ans
Cessation d'activité	>10ans	2-5ans	5-10ans	>10ans	5-10ans
Reprise assurée		Non	Non		Par un membre de la famille avec diversification de la production
Exploitation en situation	Incertaine	Favorable	Incertaine	Incertaine	Favorable

#### LA DIVERSIFICATION

- ❖ Aucune exploitation ne transforme sur place, cependant 3 font de la vente directe à la ferme (légumes, lait, œufs, cidre, colis viande)
- ❖ Pas de certification bio actuellement et pas de volonté affichée
- ❖ Des démarches qualités engagées pour 3 exploitations
- ❖ Deux exploitations pratiquent l'accueil à la ferme, dont une avec visites (particuliers et scolaires)
- ❖ Deux exploitations proposent de l'hébergement (gîtes, camping-car)

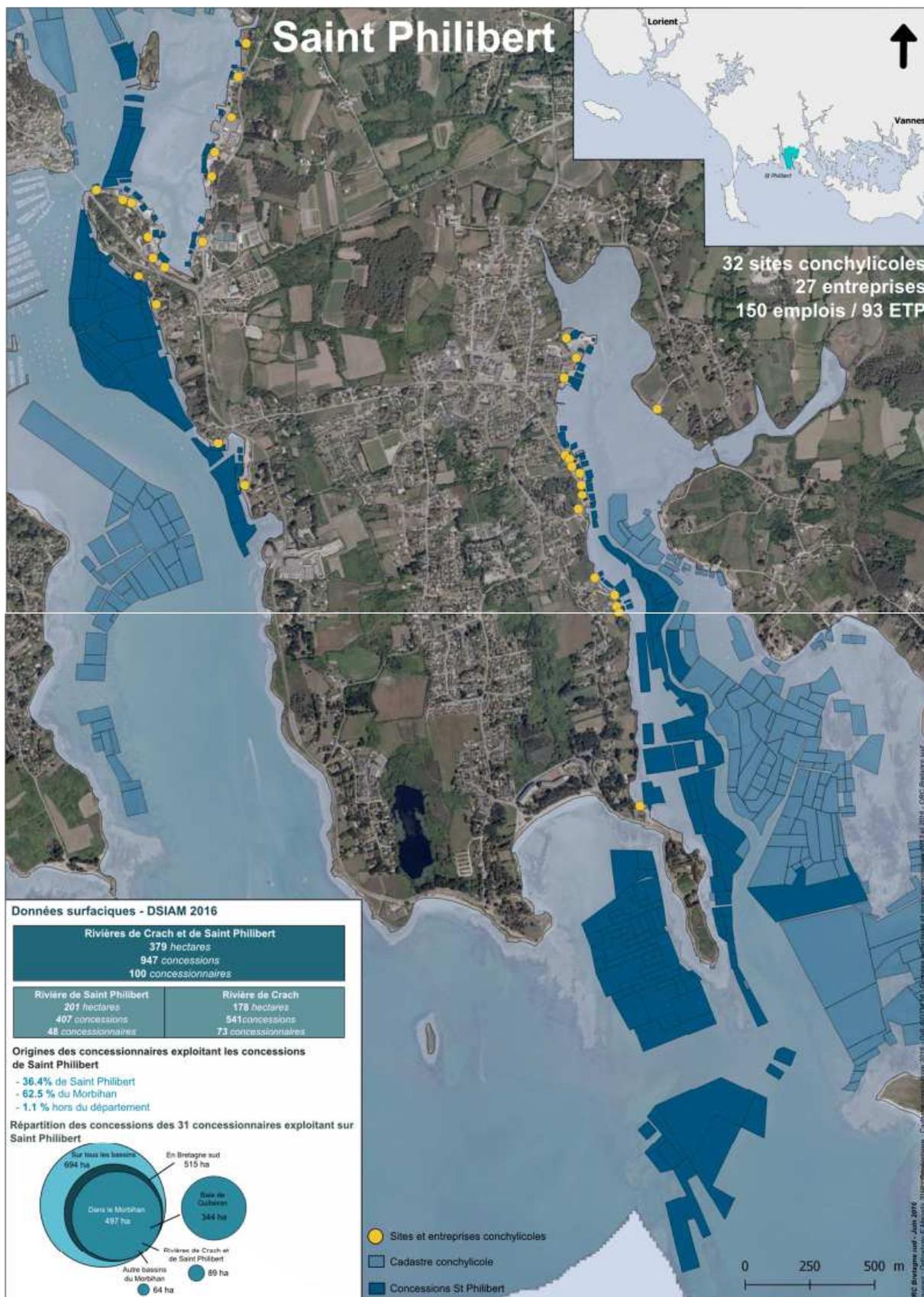
#### LES RELATIONS ET PROBLEMES RENCONTRES

- ❖ Des bonnes relations avec le voisinage
- ❖ Des difficultés générales au niveau de la profession, la crise du lait étant un des facteurs
- ❖ Un exploitant rencontre des difficultés liées aux traversées de routes et un autre indique que la signalétique vélo est défaillante à Kerzuc
- ❖ Un exploitant rencontre des difficultés liés à un EBC, et également pour son projet d'extension de bâtiment agricole

#### L'AVENIR DE L'AGRICULTURE VU PAR LES EXPLOITANTS

- ❖ Une diversification vers la vente directe et travailler avec le tourisme
- ❖ Le maraîchage BIO

# L'AQUACULTURE ET L'OSTREICULTURE



La commune de Saint-Philibert s’inscrit entre deux bassins de production conchylicole (au sens du schéma des structures), les rivières de Crac’h et de Saint-Philibert. Les relations avec les bassins de production voisins sont cependant fortes : Rivière d’Auray, Golfe du Morbihan et Baie de Quiberon notamment. Les Rivières de Crac’h

et de Saint-Philibert représentent 379 hectares de concessions (947 concessions ou « parcelles » sur le Domaine Public Maritime). Elles sont exploitées par une centaine de concessionnaires (59 entreprises). Les concessions situées sur le rivage de Saint-Philibert sont exploitées à 36,5 % par les exploitants de Saint-Philibert. Le reste des surfaces sont principalement travaillées par des exploitants Morbihannais (62.5%). Les exploitants extérieurs au département ne représentent que 1 % des surfaces exploitées.

La commune comporte 32 sites conchylicoles. Sur ces sites, 27 d'entre eux sont exploités par les entreprises de Saint-Philibert (ayant leur siège social sur la commune), 13 en rivière de Saint-Philibert et 14 en rivière de Crac'h. Les autres sites sont des sites secondaires en activité, des sites en transmission et des sites en veille avec un potentiel d'activité conchylicole. Les 27 entreprises de Saint-Philibert (31 concessionnaires) exploitent 694 hectares de concessions, principalement localisées dans le Morbihan (72%). Outre l'exploitation des parcs situés en rivière de Crac'h et de Saint-Philibert, ces entreprises sont largement présentes en Baie de Quiberon (344 hectares), puis dans les autres bassins du Morbihan (64 hectares).

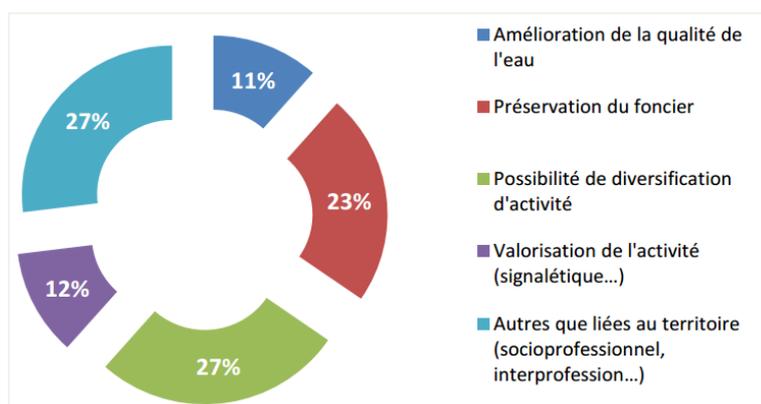
L'activité aquacole du territoire engendre 150 emplois en 2013 (93 ETP) : 29% de l'emploi conchylicole du Pays d'Auray.

Malgré une part encore importante de l'entreprise individuelle (37%), courante dans les exploitations de type familial, le recours à la forme sociétaire est devenu majoritaire (63%). Les entreprises sont principalement issues de reprises, et pour la moitié d'origine familiale. La question de la transmission de ces entreprises se posera dans 5 à 10ans (court terme) puisque la moyenne d'âge des chefs d'exploitation est de 47ans. Toutefois, 63% des professionnels estiment qu'il est difficile de transmettre leurs exploitations (attractivité de la filière, coût du foncier, crises sanitaires,...).

100% des exploitants interrogés sont satisfaits des conditions d'exploitation. Ils utilisent la totalité des sites (bâtiments + fonciers) c'est pourquoi 1/3 d'entre eux expriment des besoins en foncier (nouvelles installations, agrandissements). De plus, des stratégies de diversification émergent.

*(Diagnostic de l'activité conchylicole sur la commune de Saint-Philibert, CRC Bretagne Sud, juin 2016).*

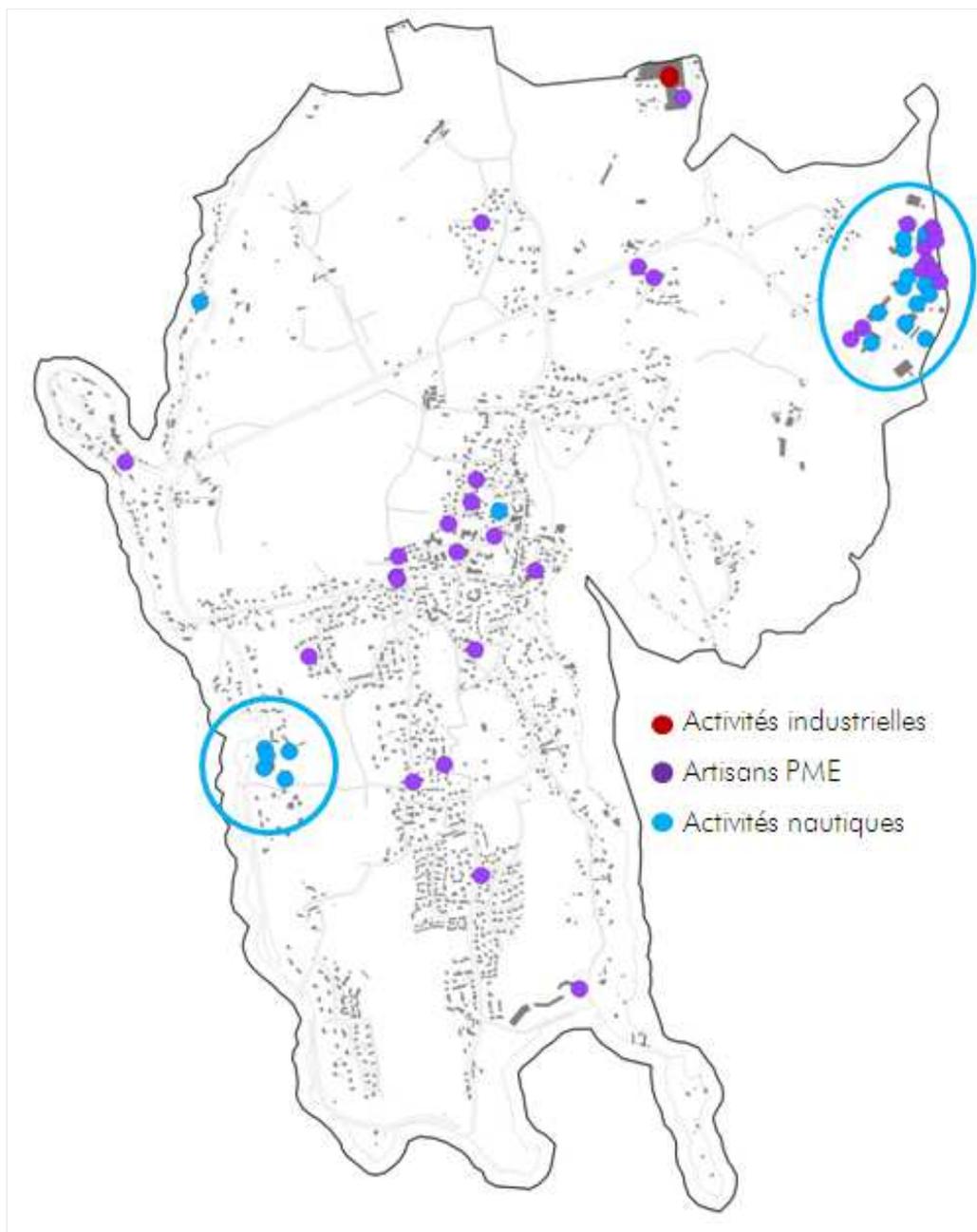
### Attentes vis-à-vis du territoire (Saint-Philibert, 2013)



## LES ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

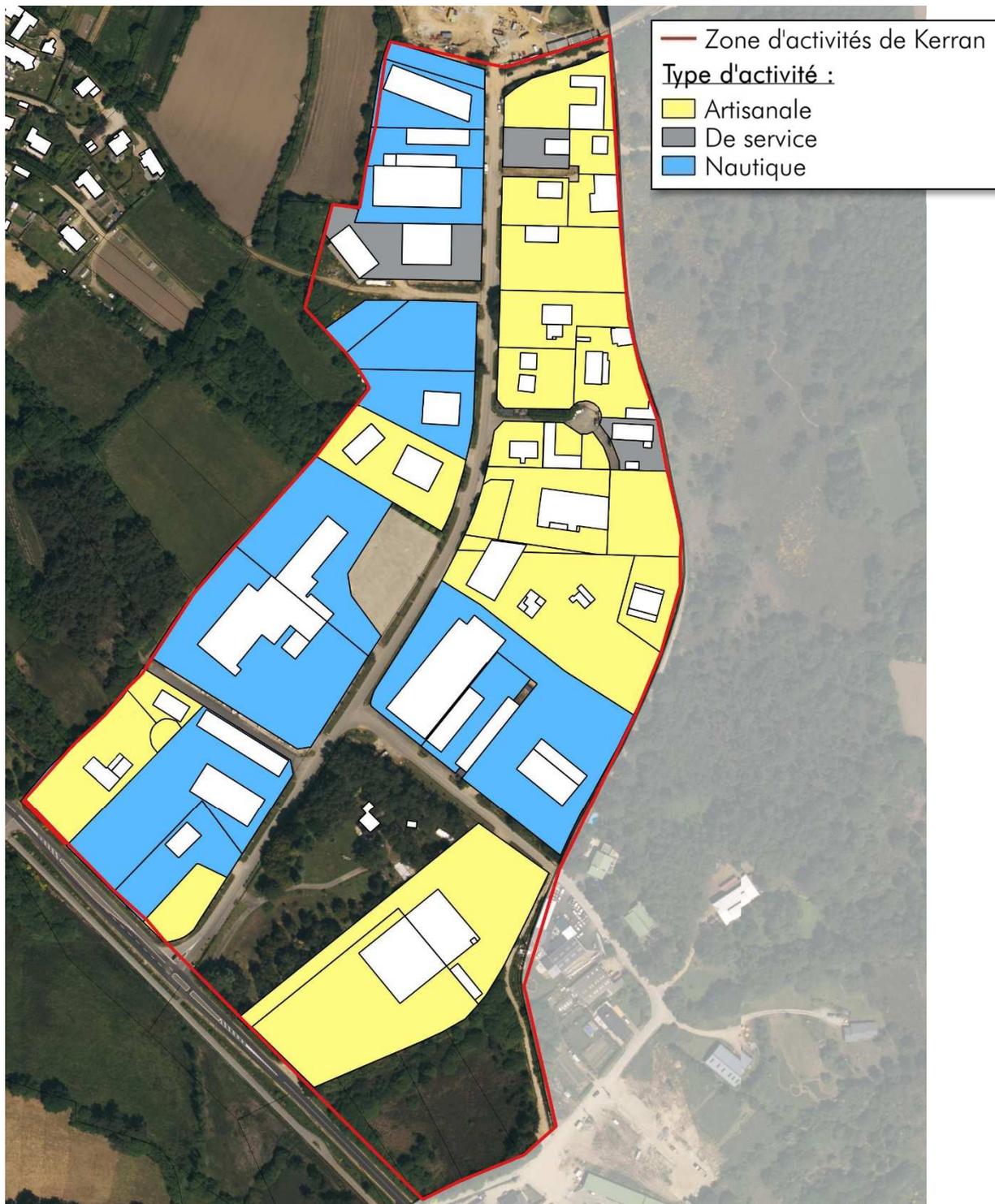
Une trentaine d'entreprises artisanales et une vingtaine d'entreprises liées au nautisme sont installées sur le territoire de Saint-Philibert.

La commune abrite une zone d'activités économiques de compétence intercommunale à Kerran, un site d'activités nautiques à Port Deun et un site industriel à cheval sur Saint-Philibert et Crac'h.



- **La zone d'activités économiques de Kerran**

Ce site d'activités économique, implanté à Kerran, s'étend sur 17,7ha sur les communes de Saint-Philibert et de Locmariaquer. Il s'agit d'une zone d'activités économiques de compétence intercommunale : 25 entreprises y sont installées. Il s'agit principalement d'activités artisanales et nautiques. Les entreprises installées génèrent plus d'une centaine d'emplois. Elle est un des moteurs du développement économique du secteur Sud-est d'AQTA.



*Kerran – Saint-Philibert : Parc d'activités à vocation artisanale et nautique*

*(données issues de l'extrait de l'atlas des zones d'activités économiques d'AQTA)*

- **La zone d'activités nautiques de Port Deun**

Le site de Port Deun regroupe 5 entreprises en lien avec les activités nautiques, pour une trentaine d'emplois sur place. La zone d'extension du site de Port Deun a déjà fait l'objet d'une modification du PLU de 2010, elle est dédiée aux activités nautiques et maritimes ayant un besoin d'accès direct à la mer.

Cette zone d'activité fonctionne avec les infrastructures et entreprises installées à La Trinité-sur-Mer. Cet ensemble constitue un pôle nautique de rayonnement national, qui bénéficie des conditions de la Baie de Quiberon et de son ouverture sur l'océan Atlantique.



Les multicoques pour la course au large, à La Trinité-sur-mer. Au premier plan : le maxi trimaran Spindrift 2 dont le siège social de l'entreprise est basé à Port Deun à Saint-Philibert.

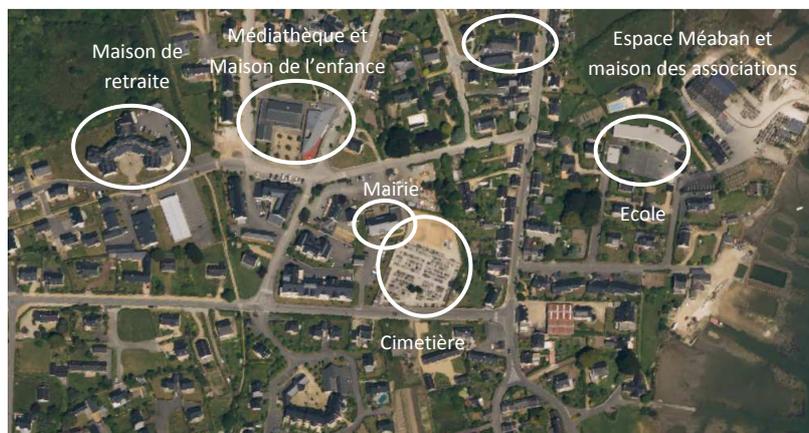
- **Le site industriel de La Trinitaine**

Ce site industriel est à cheval sur les communes de Saint-Philibert et de Crac'h. Il abrite l'usine de La Trinitaine, son point de vente et des commerces annexes, ce qui en fait le plus gros pôle d'emploi sur la commune. Une quarantaine d'entreprises sont installées sur cette zone, pour environ 400 emplois. L'entreprise La Trinitaire génère à elle seule près de la moitié de ces emplois.



## LES EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

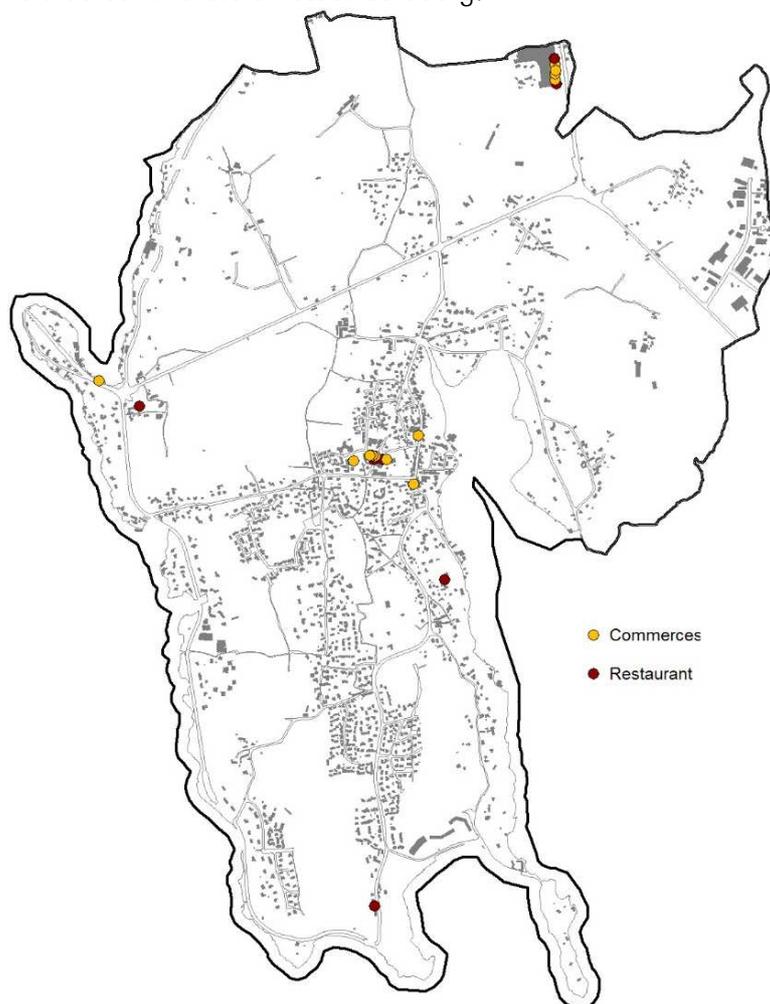
Deux pôles regroupent les principaux équipements de la commune : le centre-bourg (mairie, maison de l'enfance, médiathèque, maison de retraite, maison des associations, école) et le parc des sports au Prado. Il existe également des terrains de tennis à Quéhan.



Les commerces sont principalement situés dans le centre bourg de Saint-Philibert. Ces commerces installés sur le territoire permettent de répondre aux besoins de proximité de la population : boulangerie, salon de coiffure, superette, pressing, etc. Quelques Bar-restaurants sont également installés sur la commune.

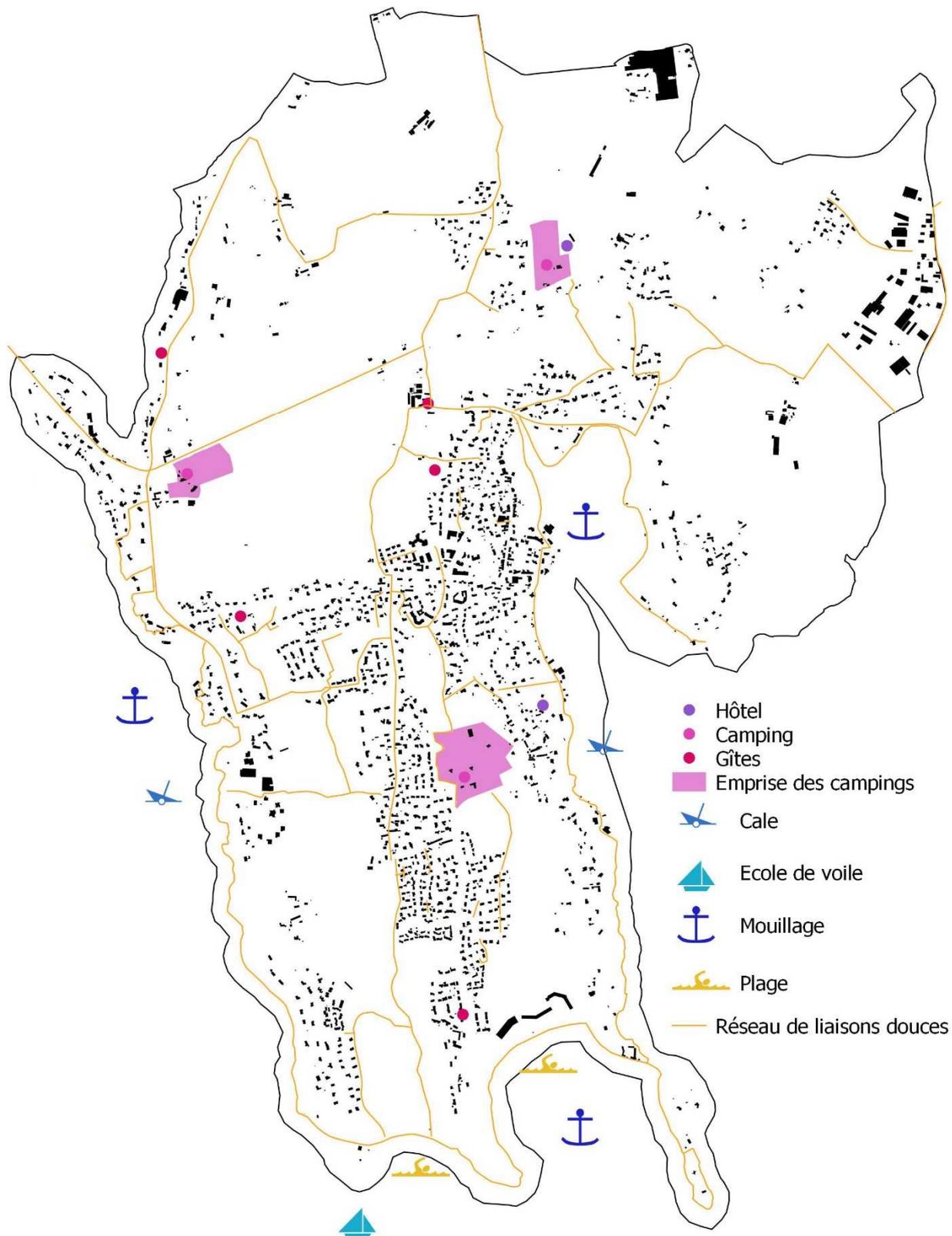
L'offre commerciale du bourg tournée vers une clientèle de proximité est complétée par les commerces implantés dans la zone d'activité de Kerluesse. A vocation touristique, en lien avec l'entreprise La Trinitaine, la plupart de ces commerces sont cependant ouverts à l'année.

A noter que la commune est motrice dans le maintien d'un tissu commercial. Elle a ainsi repris l'ancienne supérette pour transformation en 5 cellules commerciales. Par ailleurs, elle a construit une boulangerie en face afin de recréer un ensemble de commerces en cœur de bourg.



## L'ACTIVITE TOURISTIQUE

Bordée par l'océan, Saint-Philibert dispose de nombreux atouts touristiques : les plages, les activités nautiques, le patrimoine, les sentiers longeant le bord de l'eau attirent une foule de visiteurs en saison estivale.

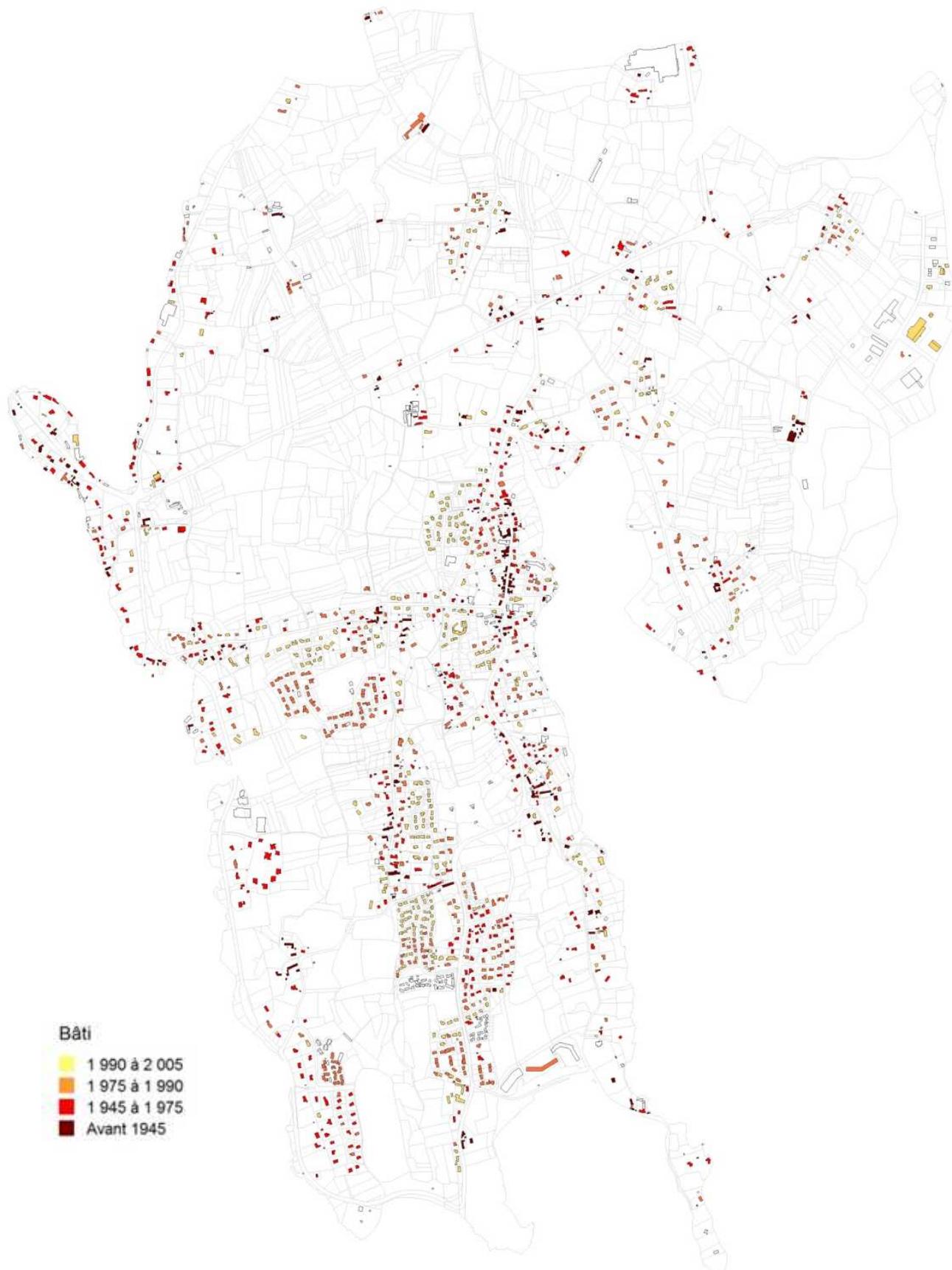


En matière d'hébergement touristique, la commune dispose d'une offre assez importante :

- 3 campings d'une capacité totale de 408 emplacements (au 1<sup>er</sup> janvier 2016 INSEE)
- 2 hôtels d'une capacité totale de 31 chambres (au 1<sup>er</sup> janvier 2016 INSEE)
- Et de nombreux gîtes.

## CHAPITRE 2 : ORGANISATION DU TERRITOIRE

### 1. Dynamiques d'urbanisation

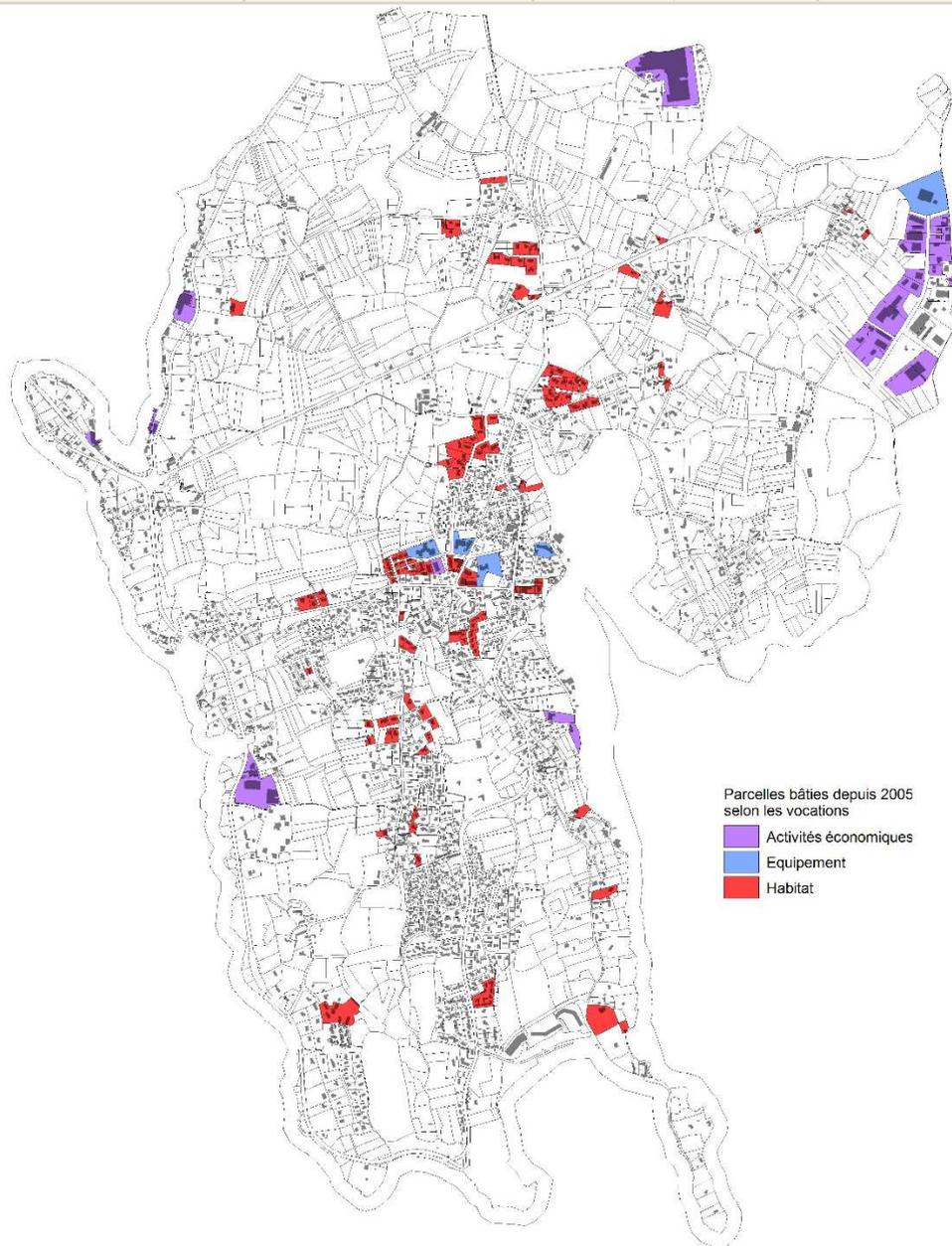


Avant 1945, le bâti est limité au bourg et à quelques noyaux dispersés en campagne. Le mitage est déjà très présent sur la commune. C'est à partir des années 70 que l'urbanisation se développe. Celle-ci vient tout d'abord en continuité des noyaux existants, ainsi que le long des routes. A partir des années 75, des opérations d'aménagement d'ensemble se développent et viennent conforter l'urbanisation du bourg et de certains secteurs existants (Kermouroux, Kercadoret, Larmor).

## 2. La consommation foncière depuis 2005

Ce sont 32,3 hectares qui ont été urbanisés sur la commune depuis 2005, soit une moyenne de 3,3 hectares par an. Le tableau ci-dessous indique la consommation foncière estimée selon la vocation des parcelles bâties :

SELON LA VOCATION	En extension (Ha)	En densification (Ha)	Ha/an
Activités économiques	10,8	3,1	1,4
Equipement	2,3	1,4	0,4
Habitat	10,9	3,8	1,5
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24</b>	<b>8,3</b>	<b>3,3</b>



A titre de comparaison la commune de Crac'h a consommé environ 3,3ha/an ces dernières années et celle de Locmariaquer environ 2,87ha/an.

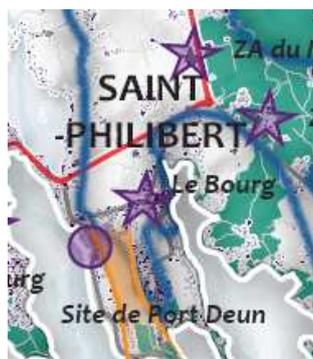
La méthodologie employée s'appuie sur les cadastres de 2005 et 2015. La comparaison des données a permis d'identifier les nouvelles constructions ainsi que leur localisation, soit en extension soit en densification des tissus urbains existants aux deux époques.

### 3. Typologie des noyaux bâtis

La révision du PLU a été l'occasion de réinterroger les caractéristiques des noyaux bâtis identifiés par le PLU de 2010 et notamment des secteurs classés comme constructibles (zones U). La jurisprudence littorale a particulièrement évolué ces dernières années et certains secteurs bénéficiant d'un caractère constructible ne répondent plus aux exigences du cadre réglementaire. C'est le cas notamment des zones Nh, Nr et Ud du PLU de 2010.

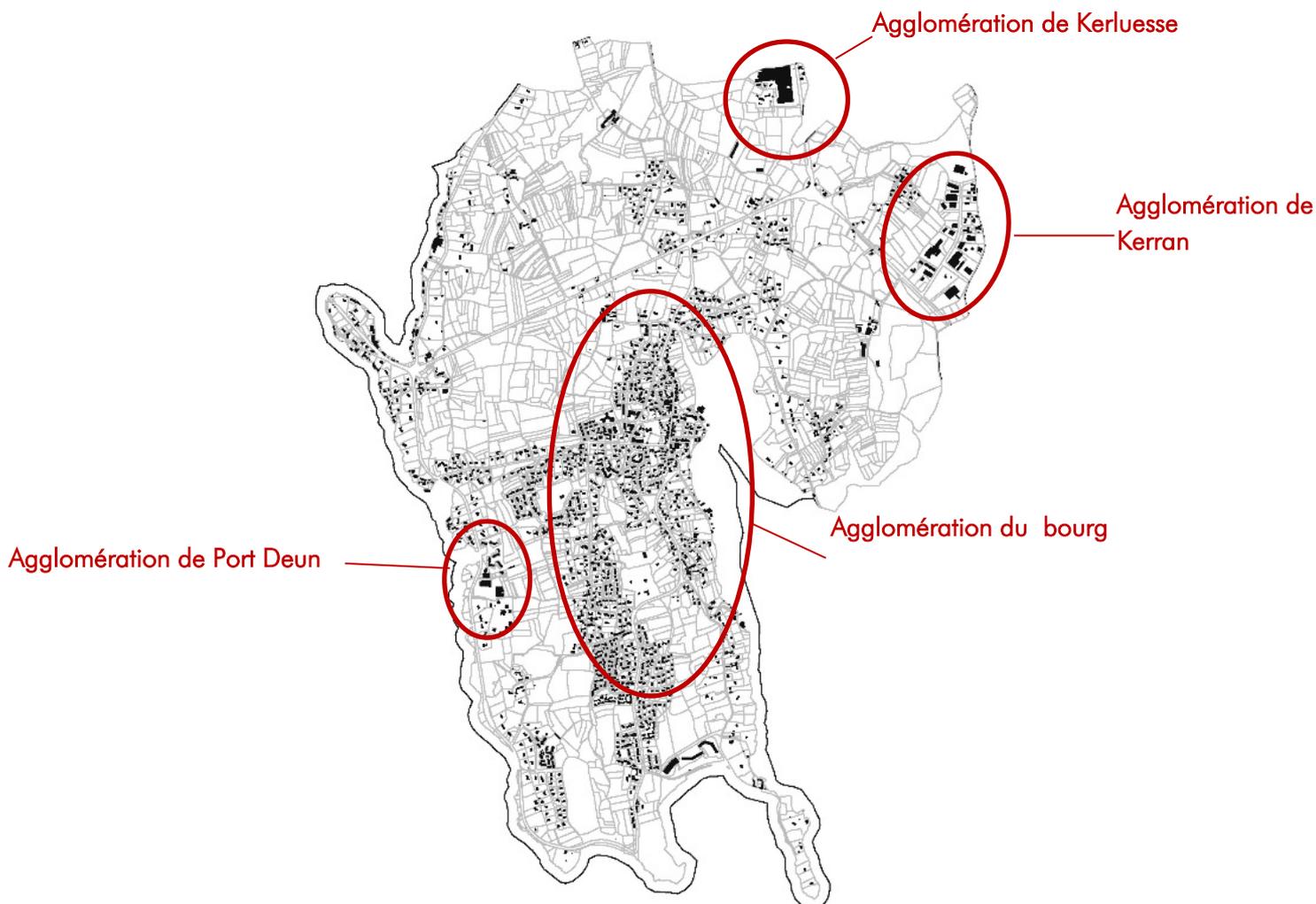
Au regard des critères actuellement retenus pour caractériser les secteurs urbains d'un territoire, 3 types de noyaux bâtis existent sur le territoire de Saint-Philibert :

- Le bourg
- Les zones d'activités économiques de Kerran, Kerluesse et Port Deun
- Les secteurs d'urbanisation diffuse



Il n'y a pas de village (au sens de la loi Littoral) repéré sur la commune. Tout autre ensemble bâti que ceux listés précédemment constituent de l'urbanisation diffuse.

A l'échelle du Pays d'Auray, le DOO du SCoT repère ces secteurs sur les documents graphiques. Le bourg, la ZA de Kerran et la ZA de Kerluesse sont identifiées comme des agglomérations. Le site de Port est quant à lui identifié comme site (économique) stratégique d'intérêt Pays.



Typologie	Critères	Secteurs de la commune	Possibilités
<b>Agglomération</b>	Secteur urbanisé de taille importante avec une densité significative mixant à la fois habitat, commerces, activités et équipements. Pôle de centralité principal du territoire. <b>SCoT</b> : ensemble urbain de taille significatif disposant d'un couer d'habitat dense et regroupé, comprenant des services, des activités et/ou des équipements. Les bourgs sont des agglomérations	Bourg ZA de Kerran ZA de Kerluesse ZA de Port Deun	Densification + Extension
<b>Village</b>	Secteurs moins important que l'agglomération mais regroupant un nombre important de constructions qui se sont développées autour d'un noyau ancien et dans lequel on retrouve des activités/commerces et/ou des équipements. Pôle secondaire du territoire. <b>SCoT</b> : présence d'un noyau et d'une trame urbaine traditionnelle ou hiérarchisée, présence d'un nombre significatif de constructions héritées de la centralité passé du site, présence d'équipements et de lieux de vie / rôle actif dans le projet communal	Pas de secteurs concernés à Saint Philibert	Densification + Extension
<b>Hameau, écart, mitage</b>	Secteur en campagne composé de constructions isolées, de petits groupes de constructions formant un noyau ou une urbanisation linéaire peu dense ou de groupes de constructions structurées mais dont la taille et le nombre sont limités (moins d'une cinquantaine de constructions)	Tout le reste du territoire	Evolution du bâti existant (extensions, annexes, changements de destination)

### Le bourg de Saint-Philibert

Le bourg de Saint-Philibert constitue l'entité urbaine principale de la commune. Il s'étend du Nord au Sud vers la côte et s'appuie historiquement sur la rue Georges Camenen et la rivière de Saint-Philibert.

L'urbanisation en périphérie se dilue dans des secteurs d'urbanisation diffuse qui n'ont pas été retenus comme constitutif de l'agglomération. Le principal critère retenu pour déterminer l'enveloppe agglomérée est la distance maximale entre deux constructions constitutives de l'agglomération du bourg : 50m. Des précisions sur la définition des enveloppes agglomérées sont données dans le chapitre suivant sur la ressource foncière mobilisable dans le tissu urbain existant.

Il est à noter que l'enveloppe agglomérée du bourg présentée sur la carte ci-après ne constitue pas le périmètre constructible du bourg au présent PLU. La définition des zones U tient compte de cette enveloppe mais aussi d'autres paramètres tels que la suppression des secteurs Nr/Nh et la suppression d'un affichage U sur les secteurs Ud du PLU de 2010. Ainsi, bien que dans certains cas les constructions soient situées à moins de 50m des constructions voisines, il n'est cependant pas possible d'y réaliser de nouvelle construction (sauf évolution du bâti existant).

Le périmètre présenté ci-après est celui qui a été retenu pour évaluer la ressource foncière mobilisable.

### La zone d'activité de Kerran

La zone d'activité de Kerran s'étend à cheval sur les communes de Saint-Philibert et Locmariaquer. Plus d'une trentaine d'entreprises sont installées, principalement à vocation artisanales et/ou nautiques. Cette zone

d'activités identifiée comme « site économique relais de desserrement local » à l'échelle du Pays d'Auray (Scot) est un des moteurs du dynamisme économique à l'échelle locale. Elle génère plus de 150 emplois et bénéficie d'un potentiel de développement lié à une demande croissante du milieu du nautisme.

S'y trouve également installée la station d'épuration réalisée en 2013 qui permet l'assainissement des eaux usées des communes de Saint-Philibert, Locmariaquer et Crach pour un équivalent 21500 équivalent habitant.

D'un point de vue urbain, ce secteur est considéré comme une agglomération au sens de la loi Littoral au SCoT du Pays d'Auray : il forme un ensemble urbain de taille significative (présence d'un nombre et d'une densité significatifs de constructions), qui joue un rôle actif dans le dynamisme et le développement économique du territoire, ainsi que du fait de l'implantation de la station sur ce secteur, dans la capacité du territoire à accueillir de nouveaux habitants.

### **La zone d'activité de Kerluesse**

La zone d'activité de Kerluesse s'étend à cheval sur les communes de Saint-Philibert et Crach. Elle constitue également un pôle de développement économique pour le secteur. Elle génère plus de 400 emplois dont la moitié par l'entreprise La Trinitaine, implantée sur la partie « Saint-Philibert » de la zone.

A l'instar de la ZA de Kerran, elle est identifiée au SCoT comme « site économique relais de desserrement local ». Elle présente les caractéristiques d'une agglomération et est un maillon important dans la chaîne du développement économique local.

### **La zone d'activité de Port Deun**

La zone d'activité de Port Deun est dédiée aux activités nautiques. Elle fonctionne avec le pôle nautique de La Trinité-sur-Mer. L'entreprise Spindriff, spécialiste des courses au large est notamment installée dans ce secteur.

Bien qu'elle ne réponde pas aux critères retenus par le SCoT pour définir les agglomérations, son importance dans l'économie locale et son rayonnement ont conduit les auteurs du PLU à garantir des droits à construire pour les constructions implantées et d'éventuelles installations futures. Les bâtiments implantés occupent plus de 4500m<sup>2</sup> d'emprise au sol (soit près de 20% du secteur).

Le SCoT confirme l'importance économique de cette zone à l'échelle du Pays d'Auray puisqu'il l'identifie comme « site stratégique d'intérêt Pays ».

Il est rappelé ici qu'une procédure de modification a permis d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU du PLU de 2010, située en extension de la zone d'activité de Port Deun. Le périmètre constructible défini pour le présent PLU tient compte de cette modification et intègre dans le périmètre U l'ancien secteur 2AU.



De renommée nationale et internationale, le principal pôle nautique du Pays d'Auray, constitué de plusieurs sites implantés sur les communes de La Trinité-sur-Mer, Saint-Philibert et Locmariaquer.



*Emprise des agglomérations sur la commune de Saint-Philibert*

#### 4. Ressources foncières mobilisables dans le tissu urbain existant

La définition des enveloppes agglomérées permet d'identifier dans un périmètre précis les capacités de densification du tissu urbain.

La commune s'est appuyée sur la méthodologie proposée par les services d'AQTA pour déterminer les enveloppes agglomérées et évaluer la capacité de densification de ces secteurs.

##### **Critères retenus pour déterminer les enveloppes agglomérées :**

- Les constructions sont distantes de moins de 50m. Une distance supérieure constitue une rupture dans la continuité urbaine.
- Les tracés s'appuient soit sur les limites parcellaires, soit sur des limites naturelles, soit sur une distance de 10m derrière les constructions les plus en périphérie des enveloppes.
- La plupart des zones Ud, Nh et Nr du PLU de 2010 n'ont pas été retenues dans la définition de l'enveloppe. Le périmètre du bourg englobe les immeubles de Men er Belleg et les constructions situées à Keryondre car ils font partie intégrante de l'enveloppe agglomérée du bourg. Cependant, ces ex-zones Ud ne présentent pas de potentiel foncier important et leur affichage U du PLU de 2010 n'est pas reconduit au présent PLU.
- Les projets en cours : le lotissement communal de Bois du Dolmen (40 logements), Le lotissement des Goëlands (7 logements) ainsi qu'un projet situé aux Presses.

Il reste très peu de foncier mobilisable dans les zones d'activités économiques. A Kerran, le développement sera porté par l'optimisation foncière des terrains constituant actuellement la zone d'activité. A Kerluesse, une réserve foncière est prévue au présent PLU pour assurer le maintien de l'entreprise La Trinitaine sur ce site. A Port Deun, une réorganisation de la partie Est de la zone est en cours, mais il reste peu de foncier sur cette zone.

Au regard du faible potentiel connu, les zones d'activités économiques de la commune n'ont donc pas fait l'objet d'une analyse foncière approfondie.

Par contre, à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée du bourg, une analyse fine du foncier non bâti a été réalisée afin de déterminer notamment les emprises susceptibles d'être construites et d'estimer le nombre de logements réalisables en densification.

##### **La méthodologie employée et la donnée foncière brute (repérage du potentiel foncier) ont été proposées par les services d'AQTA :**

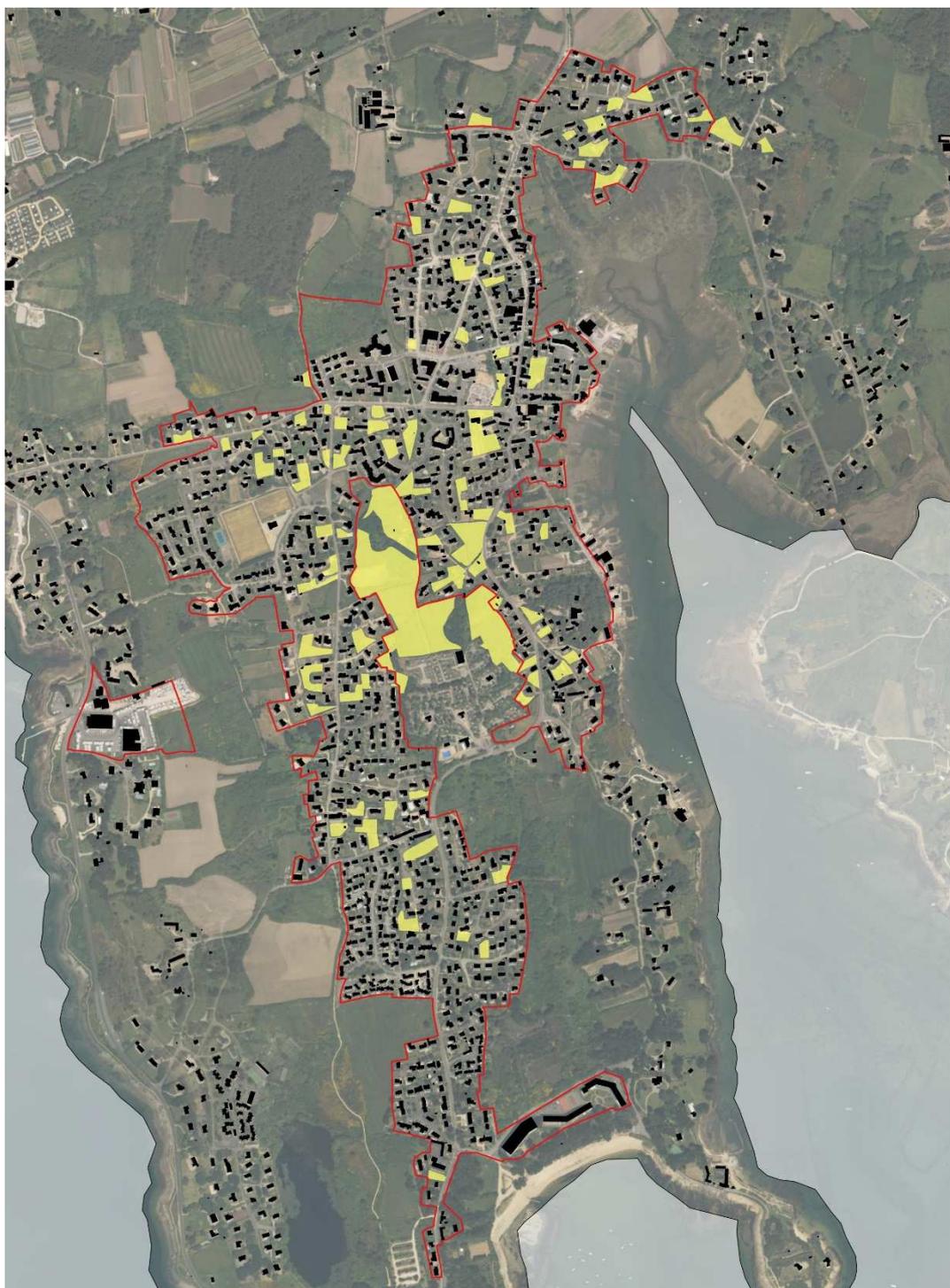
1. **Définir le périmètre d'analyse** : la commune
2. **Déterminer les enveloppes agglomérées** : le bourg et les zones d'activités économiques, enveloppes définies selon des critères précis par le comité de pilotage (élus + BET + services de la mairie)
3. **Identifier le potentiel foncier** : tampon de 10m autour des constructions => recensement du foncier non bâti
4. **Analyser le potentiel foncier** : travail effectué à partir des données AQTA par le comité de pilotage

Ci-dessous l'inventaire du foncier non bâti « donnée brute » identifier par les services d'AQTA : au total, environ 33 hectares recensés



Le comité de pilotage a procédé à une caractérisation du foncier non bâti recensé : quels usages actuels ? Identification des projets en cours, identification des secteurs d'équipement public et des espaces publics, repérage des emprises trop petites pour accueillir des constructions, etc. Ce travail a permis d'affiner la donnée transmise par les services d'AQTA. A titre d'exemple, les espaces et équipements publics (parvis de la mairie, terrains de sports, stationnements, etc.) ou les espaces verts de lotissements n'ont pas été retenus dans le décompte. Ils n'ont pas vocation à être support de nouvelles constructions. Les terrains sur lesquels des autorisations d'urbanisme ont été délivrées ont également été exclus de l'analyse, ils ne constituent plus un potentiel. Après analyse, le foncier résiduel estimé s'étend sur environ 13ha.

A partir de cette donnée traitée, la commune a pu déterminer le foncier non bâti retenu pour évaluer le nombre de logements réalisables en densification du tissu urbain.



Ci-dessus le foncier résiduel pour pouvoir accueillir de nouveaux logements. Après de nombreux échanges, tous ces secteurs n'ont pas vocation à être construits. C'est le cas notamment du secteur identifié au cœur de

l'enveloppe agglomérée, dénommé « Kerarno », qui suite à discussion doit être préservé en tant qu'espace naturel, véritable poumon vert du bourg.

A partir des emprises repérées par la commune potentiellement mobilisables pour accueillir des nouveaux logements, un travail d'estimation du nombre de logements réalisables en densification a été opéré. Il s'appuie sur deux paramètres : la dureté foncière (plus ou moins grande facilité à mobiliser ce foncier) et l'identification de secteurs stratégiques pour le développement du territoire.

Les données sur la dureté foncière ont été transmises par les services d'AQTA, les informations ci-dessous précisent la méthodologie retenue : le système de scores permet de donner une note finale à chaque secteur identifier. Plus la note est élevée, plus le foncier sera potentiellement dur à mobiliser.

#### CHOIX METHODOLOGIQUES GRILLE DES SCORES - ANALYSE DU FONCIER

SCORE		0	3	5	DETAILS DES CRITERES	
INFORMATIONS SUR LES PARCELLES	Nombre de parcelles	1 à 2	3 à 4	5 et +	0 : Peu de parcelles à mobiliser 3 : Plusieurs parcelles à mobiliser 5 : Beaucoup de parcelles à mobiliser	
	Nombre de parcelles avec bâti	0 à 2	3 à 4	5 et +	0 : Peu de parcelles avec bâti 3 : Plusieurs parcelles avec bâti 5 : Beaucoup de parcelles avec bâti	
	Part de parcelles ayant un accès à la voirie	75% et +	25 à 75%	< à 25%	0 : La majorité des parcelles a un accès à la voirie 3 : Plusieurs parcelles ont un accès à la voirie 5 : Une minorité de parcelles a un accès à la voirie	
	Nombre de parcelles principales	1 à 2	3 à 4	0 ; 5 et +	0 : Peu de parcelles principales 3 : Plusieurs parcelles principales 5 : Pas ou trop de parcelles principales	
	Part de parcelles principales ayant un accès à la voirie	75% et +	25 à 75%	< à 25%	0 : La majorité des parcelles a un accès à la voirie 3 : Plusieurs parcelles ont un accès à la voirie 5 : Une minorité des parcelles a un accès à la voirie	
INFORMATIONS SUR LES PROPRIETAIRES	Propriétaires	Nombre de propriétaires	1 à 2	3 à 4	5 et +	0 : Peu de propriétaires 3 : Plusieurs propriétaires 5 : Beaucoup de propriétaires
		Part des propriétaires occupants	< à 25%	25 à 50%	50% et +	0 : Peu de propriétaires occupants 3 : Plusieurs propriétaires occupants 5 : Beaucoup de propriétaires occupants
	Statuts	Nombre de propriétaires en indivision	0 à 2	3 à 4	5 et +	0 : Peu de propriétaires en indivision 3 : Plusieurs propriétaires en indivision 5 : Beaucoup de propriétaires en indivision
		Part des parcelles appartenant par un propriétaire de + 65 ans	50% et +	25 à 50%	< à 25%	0 : La majorité des propriétaires a plus de 65 ans 3 : Plusieurs propriétaires ont plus de 65 ans 5 : Une minorité de propriétaires a plus de 65 ans

Note finale	0 - 19	20 - 29	30 - 45	Potentiel foncier avec une dureté faible Potentiel foncier avec une dureté moyenne Potentiel foncier avec une dureté forte

Dureté	Surface
Faible	5,8 ha
Moyenne	3 ha
Forte	4,5 ha

Les 13,3ha de foncier résiduel recensé par la commune se répartissent de la manière suivante selon la dureté :

L'analyse du foncier n'est pas une donnée objective ni une démarche prédictive. Elle reste une méthode pour évaluer et estimer les mutations foncières qui pourraient avoir lieu à court, moyen et long terme. Ainsi, le foncier résiduel identifié par la commune repère les secteurs les plus à même de recevoir de nouvelles constructions, sans pour autant obérer les possibilités que d'autres terrains se construisent. De même,

la dureté foncière est une estimation, elle ne détermine pas mais estime l'échéance à laquelle les terrains pourront éventuellement être le support de nouvelles constructions.

Ainsi, l'estimation du nombre de logements réalisable en densification reste une estimation et les secteurs repérés sur les différentes cartes du présent chapitre ne constituent pas in extenso la localisation des futures constructions dans le tissu urbains existant.

L'exercice reste cependant nécessaire pour évaluer le nombre de logements réalisable dans le tissu urbain existant, afin de s'assurer notamment que le PLU est compatible avec les objectifs du SCoT du Pays d'Auray (50% des logements futurs en densification) et avec le cadre législatif qui vise de manière globale à limiter l'étalement urbain et la consommation foncière. Tout ce qui sera construit à l'intérieure de l'enveloppe agglomérée du bourg ne générera pas de consommation d'espace naturel ou agricole.

Il est peu probable que tout le foncier non bâti du bourg s'urbanise à l'échéance 2028, d'où l'analyse de la dureté foncière. On ne peut donc considérer que les 13,3ha recensés par la commune soient tous mobilisés pour réaliser des logements. La méthode retenue pour estimer le nombre de logements réalisable en densification est la suivante : sur conseil des services d'AQTA, la commune retient la totalité du foncier identifié « dureté faible » et la moitié du foncier identifié « dureté moyenne », soit environ 7ha qui seraient construits d'ici une dizaine d'années.

Sur ces 7 hectares, certains secteurs présentent par leur emprise et/ou par leur localisation un caractère stratégique pour le développement du bourg. Ainsi, il est considéré qu'une partie du foncier résiduel identifié sera urbanisé de façon individuelle, au coup par coup et qu'une partie sera aménagée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (type d'aménagement imposé par les OAP du présent PLU).

Les secteurs stratégiques et donc soumis à OAP représentent un peu moins de 2ha pour 45 logements attendus (25 logements/ha minimum imposés par les OAP).

Il a été estimé que le foncier résiduel constructible individuellement serait aménagé selon une densité moyenne de 18lgt/ha (soit environ 550m<sup>2</sup> par terrain), soit environ 90 logements qui seraient construits spontanément d'ici 10 ans dans le tissu urbain existant.

## 5. Paysages urbains et entités architecturales

### LES GRANDES AMBIANCES ARCHITECTURALES DES LIEUX-DITS

Trois principales typologies se dessinent sur le territoire communal :

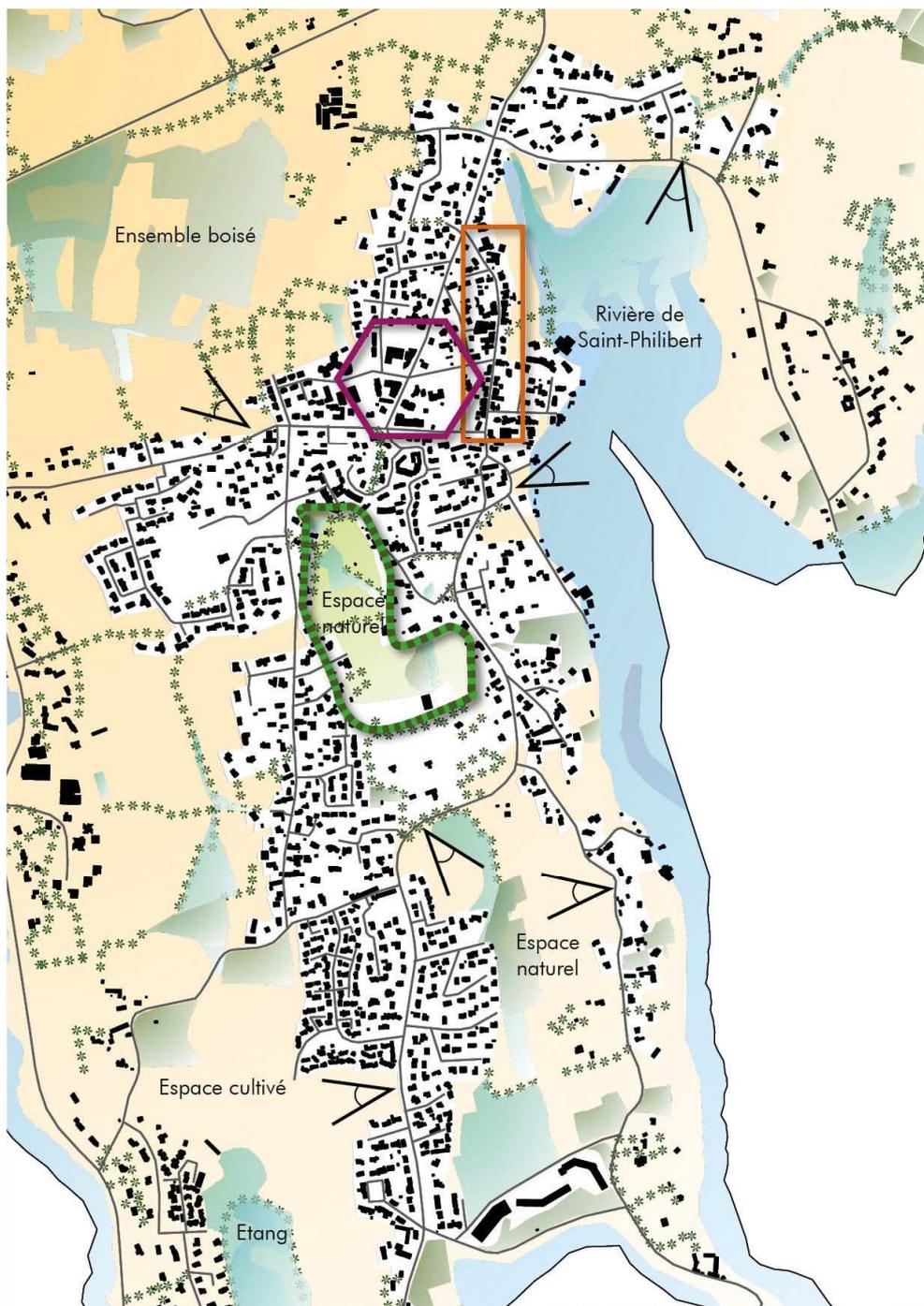
- **Typologie 1** : Constructions traditionnelles, avec quelques constructions récentes, et parfois des installations agricoles/changements de destination (Kervehenec, Kerangoff, Kerzuc,...).
- **Typologie 2** : Ensembles pavillonnaires récents s'organisant à partir d'un noyau traditionnel (Kerambel, Kermané, Les Vieilles Presses,...).
- **Typologie 3** : Ensembles pavillonnaires récents
- **Typologie 4** : Zone d'Activités.



## LES GRANDES AMBIANCES ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRE DU BOURG

Le bourg de Saint-Philibert est atypique puisqu'il ne comporte pas de centralité ancienne bien définie, à part le linéaire de la rue Georges Camenen. Saint-Philibert n'a pas de clocher dans son cœur de bourg, la chapelle étant en bordure de rivière. Cette particularité est due au lien étroit qu'elle a entretenu avec Locmariaquer. Aujourd'hui, grâce aux aménagements récents ; regroupement des équipements, commerces, espaces publics sur un même espace, la polarité du bourg est plus lisible.

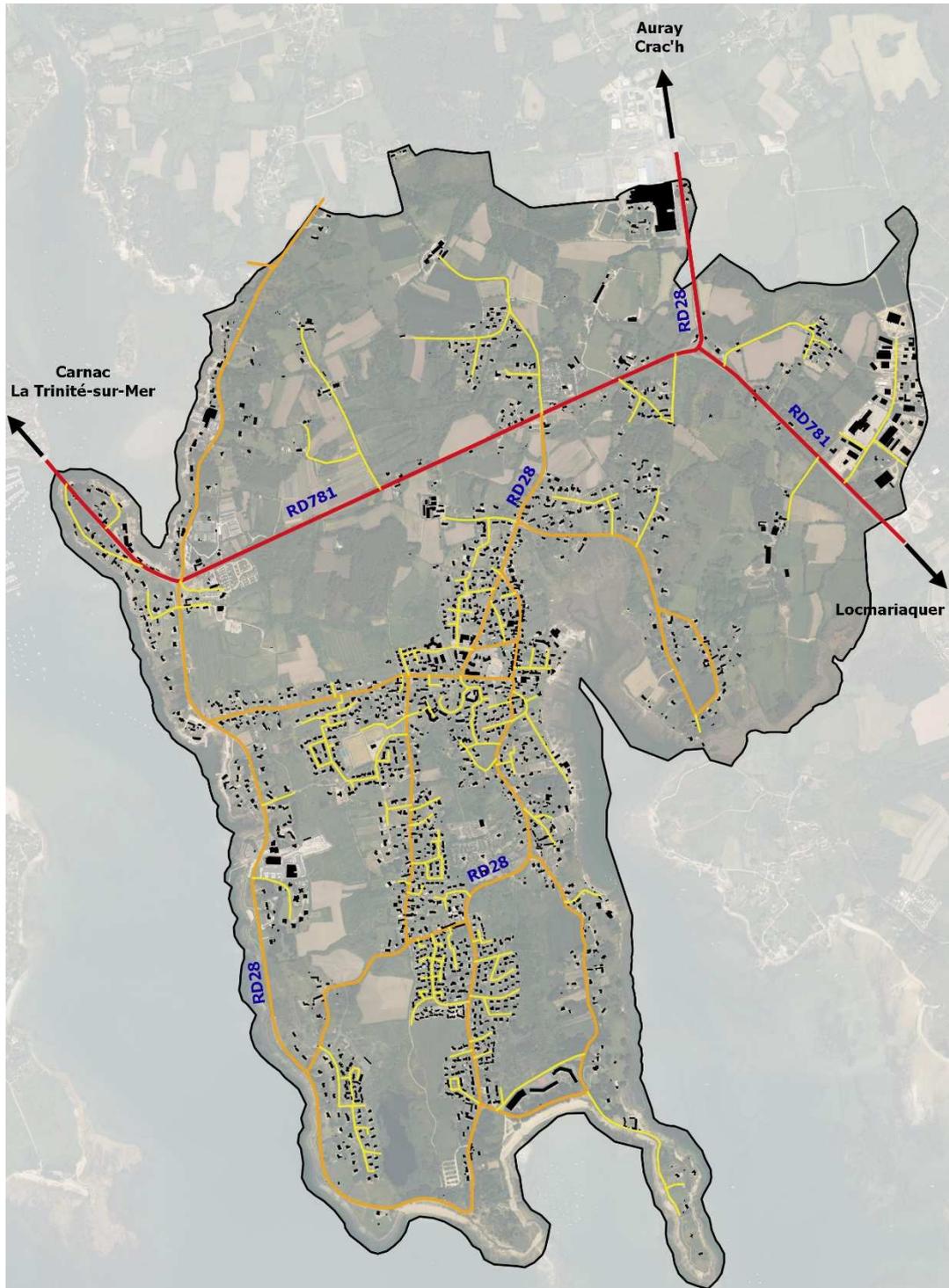
En ce qui concerne l'agglomération dans son ensemble elle s'étire tout au long de la presqu'île de Pen er Ster jusqu'à l'Océan. L'urbanisation a ainsi « coulé » le long des routes et chemin vers le littoral puis dans un deuxième temps est venu se densifier entre ses différentes branches à proximité du centre. Un vaste espace naturel a cependant été préservé, il sert de « poumon vert » du fait de sa position et de son ampleur.



## 6. Déplacements

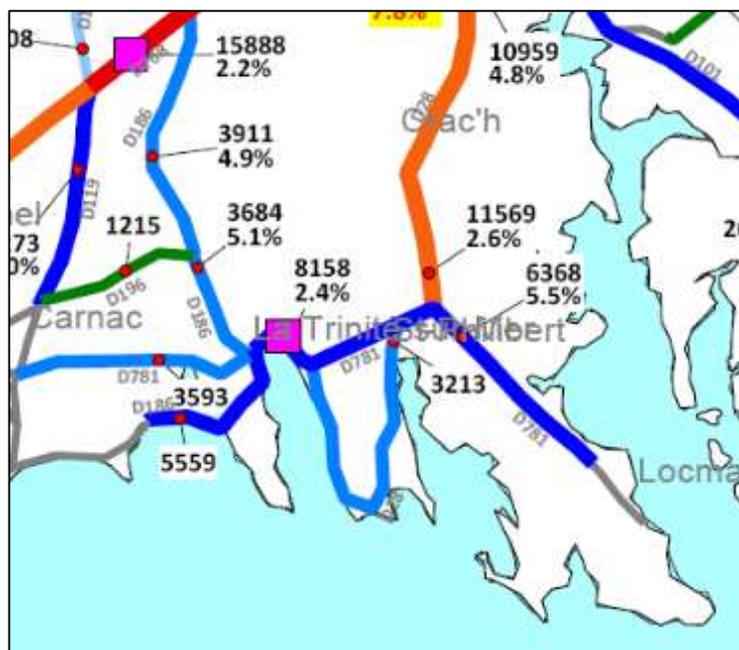
### LE RÉSEAU VIAIRE

Les axes principaux se situent au Nord de la commune, ils permettent de rejoindre Auray au Nord et Carnac à l'Ouest. Cependant le bourg de Saint-Philibert est desservi par la boucle formée par la RD28. Le réseau de desserte finale est composé majoritairement de voies en impasse.

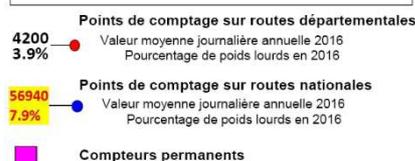
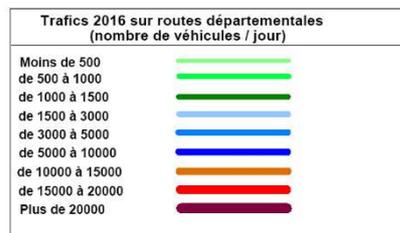


## LE TRAFIC ROUTIER

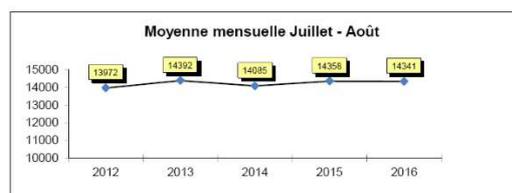
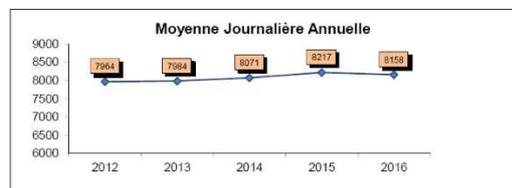
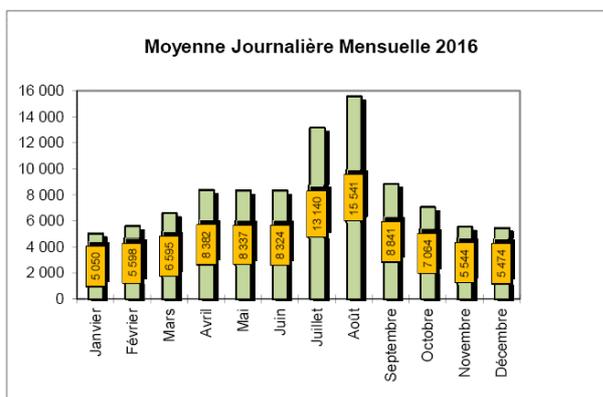
La départementale 781 venant de Locmariaquer traverse la commune au Nord pour rejoindre La Trinité-sur-Mer. La départementale 28 est la route des plages qui dessert la plupart des habitations de la commune.



TRAFICS MOYENS JOURNALIERS ANNUELS SUR LE RÉSEAU ROUTIER DÉPARTEMENTAL ET NATIONAL DU MORBIHAN EN 2016



La RD28 depuis Crac'h jusqu'au Chat Noir, ainsi que la RD781 supporte un trafic important, ces deux axes desservent les communes de la côte des mégalithes. Au niveau de Kerluesse, le trafic est intense puisqu'il atteint 11500 véhicules/jour en moyenne. Au niveau du Pont de Kerisper, le point de comptage permanent met en avant les disparités de trafic en fonction de la saisonnalité. Ainsi le trafic estival sur cet axe est le double du trafic hivernal.

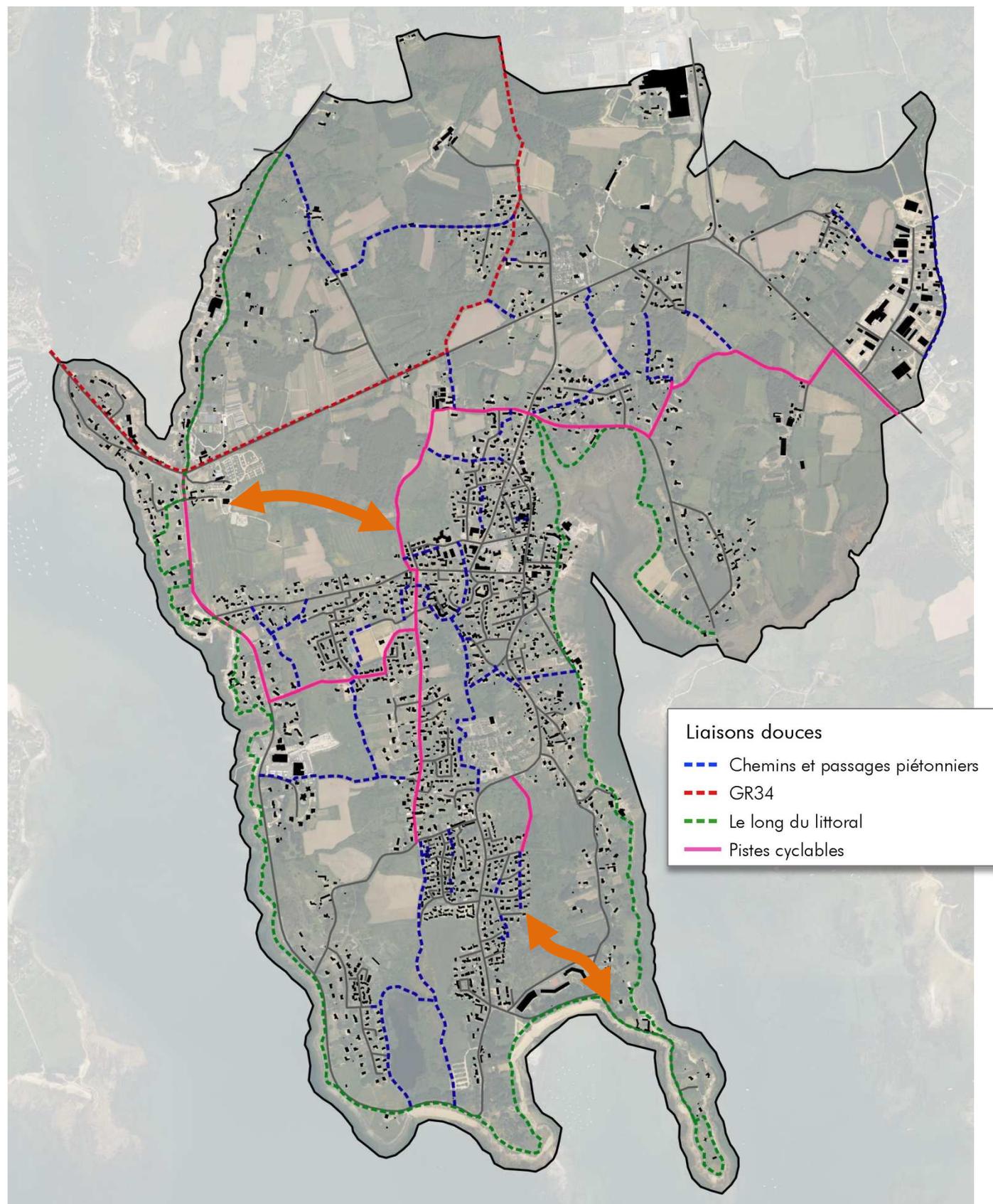


D'ailleurs, il existe régulièrement un engorgement à la pointe de Kerisper, de plus les accès aux chantiers ostréicoles à ce niveau et les manœuvres des camions accentuent encore plus cet engorgement.

La boucle de la RD28 qui dessert les différents quartiers de Saint-Philibert connaît un trafic modéré de 3200 véhicules/jour.

## LES LIAISONS DOUCES

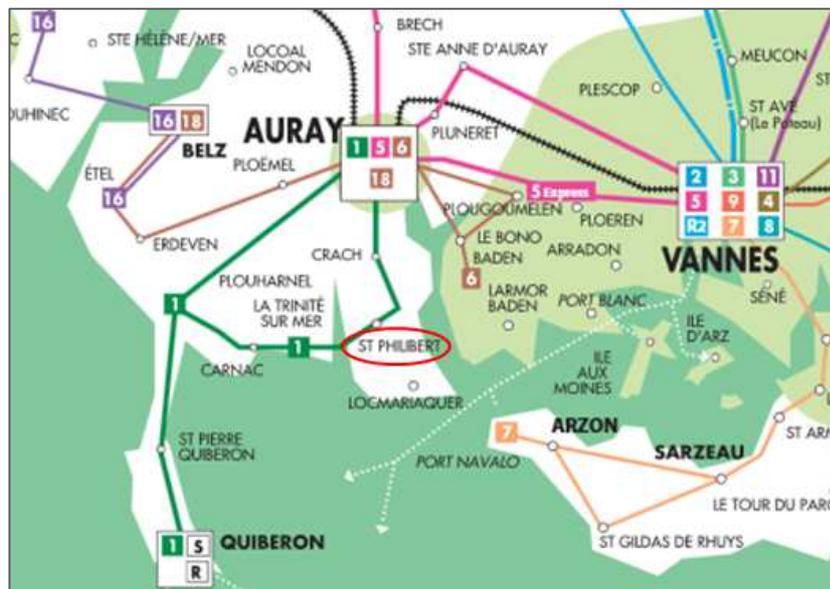
La commune est très bien irriguée par le réseau de liaisons douces, que ce soit en campagne ou dans le tissu urbain. Elles permettent de faciliter les déplacements utilitaires et de loisirs. Quelques maillons sont encore manquants, notamment entre Kermouroux et Kernivilit, et également entre Larmor et Men er Beleg (flèches orange).



## LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET SCOLAIRES

Les transports en commun concernant le territoire de Saint-Philibert sont assez limités. La commune fonctionne comme une « presque île » et n'est desservie quasiment que par le Nord :

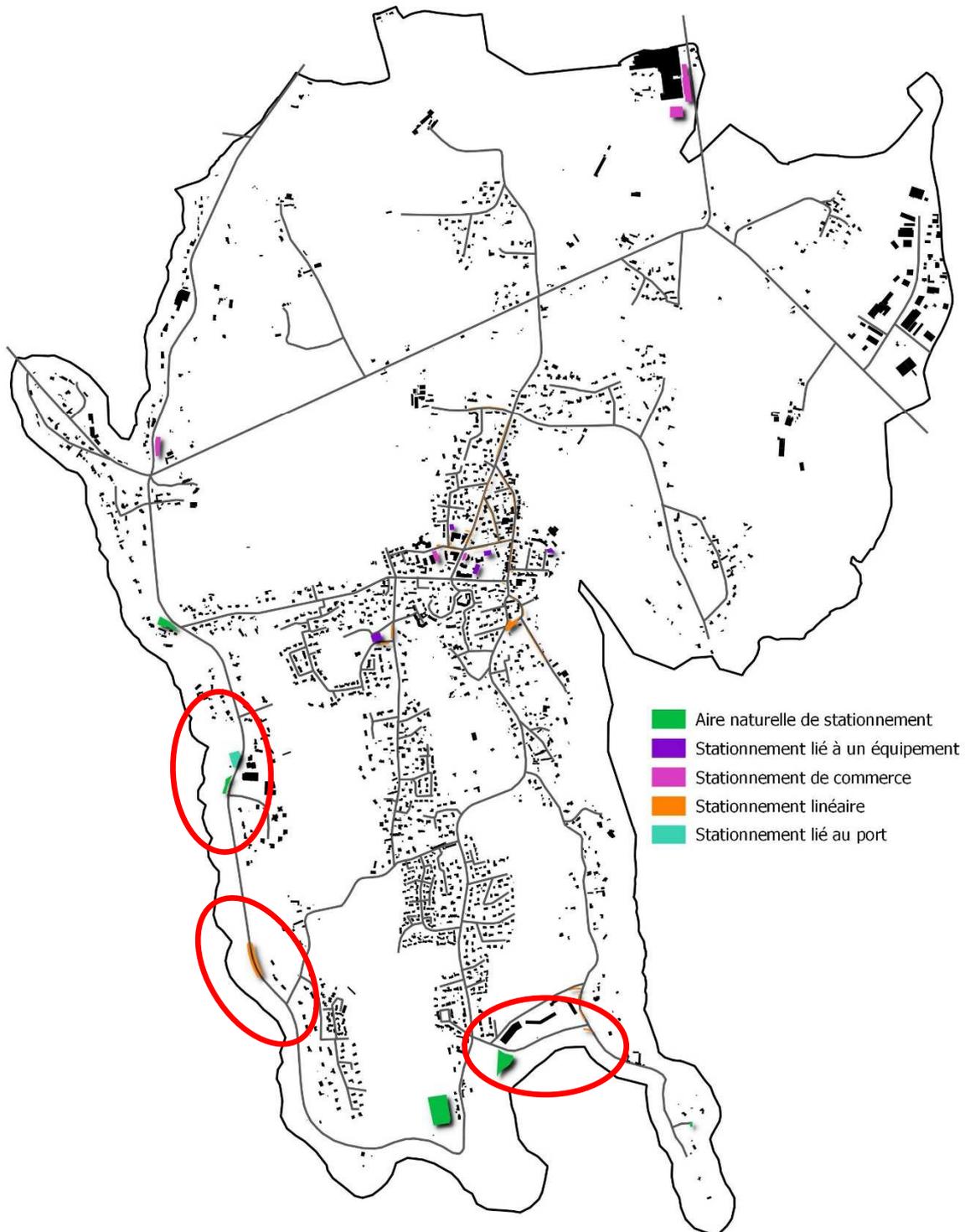
- La ligne 1 (D781) : Auray-Carnac-Quiberon dessert Saint-Philibert toute l'année (3 arrêts : Le chat noir, le Congrè, Kernivilit).
- La navette Ti'bus (D781 et D28), dessert l'ensemble de la commune en période estivale.
- Deux arrêts de bus scolaires (Pen er Ster, Mairie) sont présents sur la commune



## 7. Stationnements

On dénombre une vingtaine de parkings sur la commune et 1151 places de stationnement. En période estivale, certains secteurs connaissent des points d'engorgement et des problèmes de sécurité dus à la surfréquentation du site :

- Le secteur de Men er Beleg
- Le secteur de Kernevest
- Le secteur de Port Deun



Ci-dessous le détail des stationnements sur la commune :

Lieu	Type			Nombre de place		Camping Car	Règlementation
	Aire naturelle	Parc	Sur voirie	VL	PMR	Interdit	15 minutes
<b>Stationnements publics</b>							
Rue de Canapleye			X	21			
Rue Abbé Joseph Martin			X	35			
Rue des Ormes			X	18			
Ruelle de la Montagne			X	9			
Place des 3 Otages		X		22	1		
Rue Georges Camenen Nord			X	9	1		
Rue Georges Camenen devant boulangerie			X	6	1		X
Rue Georges Camenen Sud			X	10			
Rue J-F Gouzer			X	6			
Salle le Mousker		X		14			
Maison de l'enfance		X		6			
Rue du Ponant			X	15			
Rue des Presses		X		4			
Rue du Vieux Pont				3			
Ecole publique		X		9	1		
Rue de la Chapelle			X	41			
Rue des Courlis			X	20			
Rue du Stade		X		65	1		
Bellevue		X		40		X	
Port Deun Sud		X		30			
Kernevest		X		82			
Plage de Kernevest	X			195		X	
Plage de Men er Beleg Ouest	X			130		X	
Plage de Men er Beleg Est			X	12		X	
Pointe de Men er Beleg	X			5			
Chemin des Goémoniers			X	42			
<b>Sous-total</b>				<b>849</b>	<b>5</b>		
<b>Stationnements avec accès réglementé</b>							
Mairie		X		20	1		
Port Deun Nord		X		35			
<b>Sous-total</b>				<b>55</b>	<b>1</b>		
<b>Stationnements liés aux commerces</b>							
La Trinitaine		X		158	2		
Quéhan		X		45			
Proxi		X		24	1		
Bar tabac		X		10	1		
<b>Sous-total</b>				<b>237</b>	<b>4</b>		
<b>Total</b>	<b>337</b>	<b>567</b>	<b>246</b>	<b>1141</b>	<b>10</b>		<b>7</b>

A noter également la présence d'une borne de recharge pour véhicule électrique place des Trois Otages.

## CHAPITRE 3 : DEFINITION DES ENJEUX DE TERRITOIRE

Le diagnostic territorial fait apparaître les dynamiques suivantes :

- La commune est résidentielle
- La commune connaît un vieillissement de sa population
- La consommation foncière est limitée du fait des contraintes juridiques
- Les activités primaires sont à pérenniser
- Les activités secondaires et tertiaires sont à conforter
- L'identité de la commune et ses paysages spécifiques sont à préserver.

DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUE		
Démographie	<b>Favoriser la mixité générationnelle</b>	
	Atouts	Contraintes
	Une croissance solide majoritairement portée par l'arrivée de nouveaux habitants.	Un vieillissement de la population.
Logements	<b>Favoriser la mixité sociale et diversifier l'offre pour un parcours résidentiel complet</b>	
	Atouts	Contraintes
	Une politique de diversification du parc de logements déjà en œuvre	Une prévalence de vastes maisons individuelles. Une offre locative peu représentée.
Economie	<b>Pérenniser les activités primaires</b>	
	Atouts	Contraintes
	Des activités aquacoles bien représentées sur l'ensemble du pourtour littoral.	Une agriculture qui se maintient difficilement.
	<b>Conforter le commerce dans le bourg</b>	
	Atouts	Faiblesses
	Des commerces qui répondent aux besoins de proximité.	Quelques vitrines vides qui trouvent difficilement repreneur
	<b>Favoriser l'emploi dans l'industrie et l'artisanat</b>	
	Atouts	Contraintes
	Un tissu économique alliant grande entreprise et PME génératrices d'emplois locaux.	Un foncier disponible limité.
	<b>Pérenniser l'offre touristique</b>	
Atouts	Contraintes	
Une offre de base : campings et hôtels.	Un territoire marqué par la saisonnalité et la présence de nombreuses résidences secondaires	

ORGANISATION DU TERRITOIRE		
Dynamique d'urbanisation et consommation foncière	<b>Limiter l'étalement urbain</b>	
	Atouts	Contraintes
	Quatre pôles d'urbanisation bien définis : le bourg, et les zones d'activités	Une urbanisation linéaire conséquente le long des franges littorales et en campagne.
	<b>Utiliser la ressource foncière dans le pôle du bourg</b>	
	Atouts	Contraintes
	Un foncier résiduel en quantité non négligeable	Peu de foncier non bâti de grande emprise
Paysages et entités architecturales	<b>Préserver les grandes entités paysagères</b>	
	Atouts	Contraintes
	Une trame verte et bleue riche Des paysages en lien direct avec les activités primaires et les milieux littoraux	Une urbanisation importante dans les espaces proches du rivage.
	<b>Un patrimoine vernaculaire et architectural à valoriser</b>	
	Atouts	Contraintes
	Un patrimoine vernaculaire composé de fontaine, calvaire, chapelle, terres-pleins, ...	Une seule rue « historique » dans le centre bourg.
Déplacements	<b>Conforter les déplacements alternatifs à la voiture</b>	
	Atouts	Contraintes
	Un réseau de cheminements doux bien présent sur la commune.	Des déplacements actuellement dominés par la voiture.