

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. LE CONTEXTE.....	6
2. SITUATION ADMINISTRATIVE.....	9
3. SITUATION GEOGRAPHIQUE GENERALE	10
4. QUELQUES DONNEES HISTORIQUES.....	10
<u>1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE</u>	<u>11</u>
1.1. LA POPULATION	12
1.1.1. Une baisse démographique depuis 1982.....	12
1.1.2. Une population vieillissante.....	14
1.1.3. Une population aux revenus élevés.....	17
1.2. L'ÉCONOMIE	18
1.2.1. Une part d'actifs en stagnation.....	18
1.2.2. Des actifs travaillant de plus en plus hors commune	18
1.2.3. Un secteur de l'emploi où prédomine le secteur tertiaire	20
1.2.4. Un secteur agricole encore présent.....	21
1.2.5. L'importance des commerces et des services de proximité	24
1.2.6. Les activités liées a la mer.....	26
1.2.7. Un tourisme développé	26
1.3. L'HABITAT	28
1.3.1. un nombre de ménages en diminution	28
1.3.3. Le marché immobilier	35
1.3.4. La politique de l'habitat	35
1.3.5. Caractéristique et répartition de l'habitat.....	36
1.4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES.....	40
1.4.1. Les équipements.....	40
1.4.2. Les infrastructures de transport et les déplacements	42
<u>2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u>	<u>49</u>
2.1. LES CARACTERISTIQUES DE LA GEOGRAPHIE LOCALE	50
2.1.1. Le climat.....	50
2.1.2. La géologie	52
2.1.3. Le relief et la topographie.....	54
2.1.4. Le réseau hydrographique	55
2.2. LA RESSOURCE EN EAU.....	56
2.2.1. La qualité des eaux	57
2.2.2. L'alimentation en eau potable.....	60

2.2.3. Les eaux usées	61
2.2.4. Les eaux pluviales	64
2.3. L'ENVIRONNEMENT ECOLOGIQUE.....	65
2.3.1. Les milieux naturels ordinaires	65
2.3.2. Les milieux naturels remarquables	71
2.3.3. Les continuités écologiques : la Trame Verte et Bleue	79
2.4. LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES.....	85
2.4.1. La pollution des sols.....	85
2.4.2. Les déchets	87
2.4.3. Les nuisances	88
2.5. LES RISQUES.....	89
2.5.1. Les risques naturels	89
2.5.2. Les risques particuliers : le radon	98
2.7. LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE.....	100
2.7.1. Les paysages communaux.....	100
2.7.2. Le patrimoine communal.....	106
<u>3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET BILAN DES ZONES DU PLU EN VIGUEUR.....</u>	<u>109</u>
3.1. L'URBANISATION DE LEZARDRIEUX.....	110
3.2. LES ESPACES CONSOMMES PAR L'URBANISATION (HABITAT).....	110
3.4. LES ENJEUX POUR DEMAIN	112
<u>4. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU.....</u>	<u>116</u>
4.1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	117
4.1.1. Perspectives de croissance démographique, et quantification des besoins en logement à 10 ans	117
4.1.2. Définition des grandes orientations du PADD	119
4.2. LA JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	123
4.2.1. Les zones naturelles et forestières (N).....	123
4.2.2. Les zones agricoles (A)	127
4.2.3. Les secteurs urbanisés et à urbaniser (U et AU)	129
4.3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	143
4.3.1. Les emplacements réservés ou servitudes assimilées	143
4.3.2. Les sites archéologiques	144
4.3.3. Les Espaces Boisés Classés.....	145
4.3.4. Les reculs sur voies	146
4.3.5. Les éléments du patrimoine et du paysage protégés	147
4.3.6. Les bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N.....	148
4.3.7. Les espaces et les secteurs constituant la Trame Verte et Bleue	149
<u>5. SURFACES DES ZONES DU PLU ET CHANGEMENTS APPORTES POS EN VIGUEUR /PLU REVISE.....</u>	<u>151</u>

6. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ET AVEC LA LOI LITTORAL	154
6.1. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.....	155
6.1.1. Généralités.....	155
6.1.2. La compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Argoat Trégor Goëlo.....	155
6.1.3. La compatibilité avec le SMVM du tregor.....	158
6.1.4. La compatibilité avec le SRCE	162
6.1.5. La compatibilité avec le plan énergie-climat territorial.....	165
6.2. LA COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL	166
6.2.1. La capacité d'accueil et les coupures d'urbanisation.....	166
6.2.2. Agglomérations, villages et hameaux	168
6.2.3. Les espaces proches du rivage.....	171
6.2.4. La bande des 100 mètres.....	173
6.2.5. Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes	173
6.2.6. Les espaces remarquables	174
6.2.7. Les Espaces Boisés Classés.....	179
7. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	182
7.1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN	183
7.1.1. Incidences du PLU	183
7.1.2. Mesures prises pour limiter la consommation d'espace	187
7.2. BIODIVERSITE ET ELEMENTS NATURELS	188
7.2.1. Incidences du PLU	188
7.2.2. Mesures pour préserver la biodiversité et les éléments naturels	191
7.3. GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU.....	191
7.3.1. Incidences du PLU	191
7.3.2. Mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU	196
7.4. LA RESSOURCE EN EAU.....	196
7.4.1. Incidences du PLU	196
7.4.2. Mesures pour préserver la ressource en eau	201
7.5. LES RISQUES.....	201
7.5.1. Incidences du PLU	201
7.5.2. Mesures pour prévenir les risques	204
7.6. LES POLLUTIONS ET NUISANCES.....	204
7.6.1. Incidences du PLU	204
7.6.2. Mesures pour maîtriser les pollutions et nuisances	205
7.7. LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES	207
7.7.1. Incidences du PLU	207
7.7.2. Mesures pour limiter les consommations énergétiques	208
7.8. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000	208
7.8.1. Habitats et espèces sur la commune de Lézardrieux.....	209

7.8.2. Enjeux et orientations de conservation du site Natura 2000	211
7.8.3. Analyse des projets du PLU pouvant avoir une incidence sur le Site Natura 2000	212
8. LES INDICATEURS DE SUIVI.....	217
8.1. LES INDICATEURS DE SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	218
8.1.1. Limitation de la consommation d'espace	218
8.1.2. Préservation de la biodiversité et des éléments naturels.....	218
8.1.3. Préservation du patrimoine paysager et architectural	219
8.1.4. Préservation de la ressource en eau	219
8.1.5. Maîtrise des pollutions et des nuisances et prévention des risques	219
8.1.6. Limitation des consommations énergétiques.....	219
8.2. LES INDICATEURS DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENT	220
9. RESUME NON TECHNIQUE	222
9.1. GENERALITES	223
9.2. LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS EN PLU	223
9.3. LES GRANDES LIGNES DU DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO ECONOMIQUE.....	224
9.3.1. La population	224
9.3.2. L'économie.....	224
9.3.3. L'habitat	225
9.3.4. Les équipements et les infrastructures.....	226
9.4. LES GRANDES LIGNES DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	227
9.4.1. L'environnement physique	227
9.4.2. La ressource en eau	227
9.4.3. L'environnement écologique	228
9.4.4. Les pollutions et les nuisances.....	229
9.4.5. Les risques.....	229
9.5. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	230
9.5.1. Les enjeux environnementaux.....	230
9.5.2. Analyse des incidences du PLU	230
9.5.3. L'évaluation d'incidences Natura 2000.....	231
ANNEXES	233

INTRODUCTION

1. LE CONTEXTE

Par délibération en date du 5 mai 2005, le conseil municipal de Lézardrieux a prescrit la révision du POS, approuvé le 5 janvier 1998 et modifié à deux reprises.

Divers éléments ont conduit la municipalité à prendre cette décision.

- repenser et envisager l'évolution de la commune pour les 10 années à venir
- harmoniser son développement par une meilleure réglementation de l'utilisation et de l'occupation des sols.

L'étude a été suspendue en 2007 dans l'attente de l'avancement de l'étude du projet d'extension du port. Par ailleurs, les évolutions législatives et réglementaires et plus particulièrement la loi portant « Engagement National pour l'Environnement (ENE) » doivent être prises en compte.

C'est ainsi que le conseil municipal a actualisé sa délibération de prescription de révision du POS le 14/02/2014, et notamment les objectifs liés à cette révision :

- intégration du projet portuaire
- prise en compte des enjeux environnementaux : intégration de l'inventaire des zones humides réalisé selon la méthodologie du SAGE, identification de la Trame Verte et Bleue (TVB) et des continuités écologiques, réalisation de l'évaluation environnementale stratégique du PLU en raison de la présence de 2 sites Natura 2000 « Trégor-Goëlo »
- mise en conformité en matière d'assainissement (actualisation du zonage et vérification de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome le cas échéant)
- ouverture à l'urbanisation de certaines zones
- adaptation du règlement

Rappel de l'article L121-1 du code de l'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, **les plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

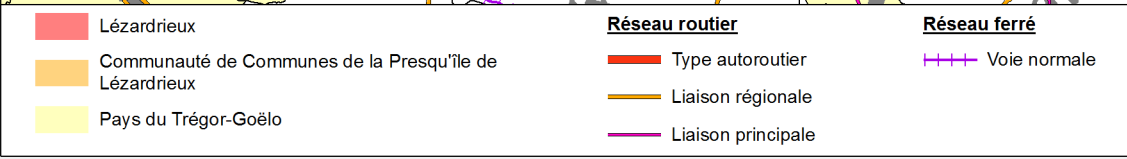
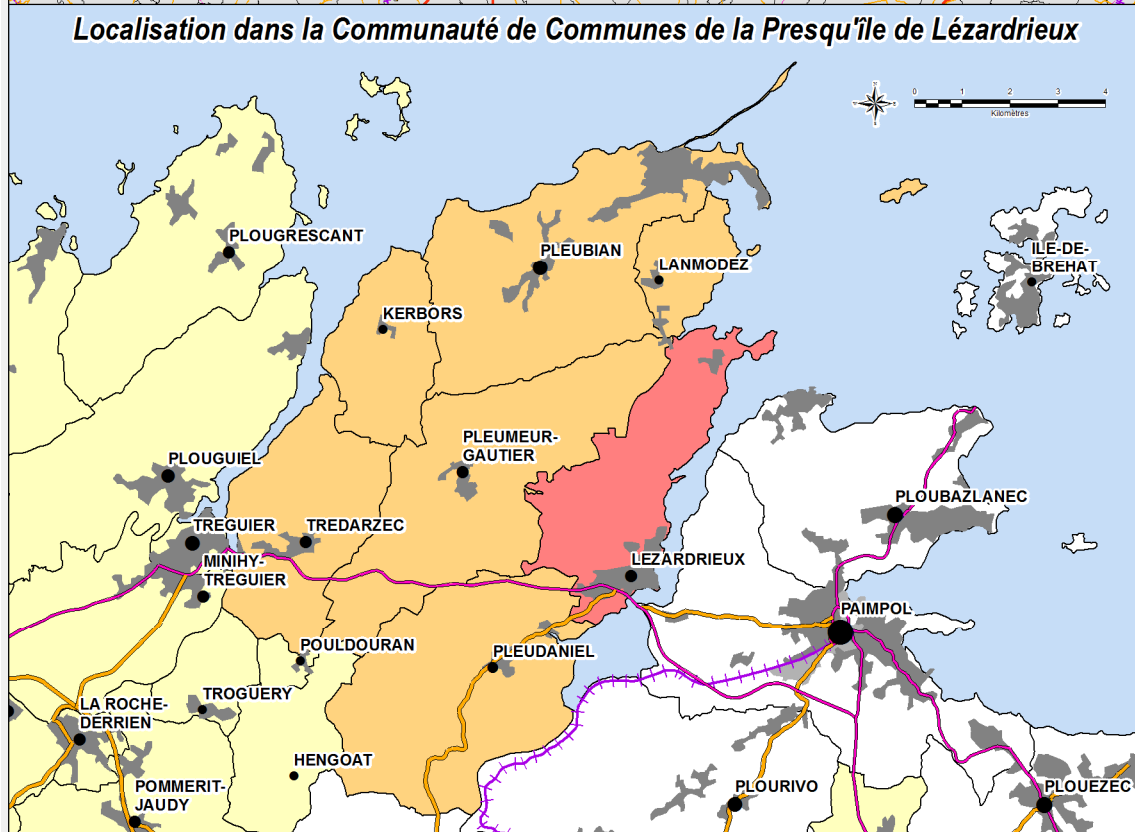
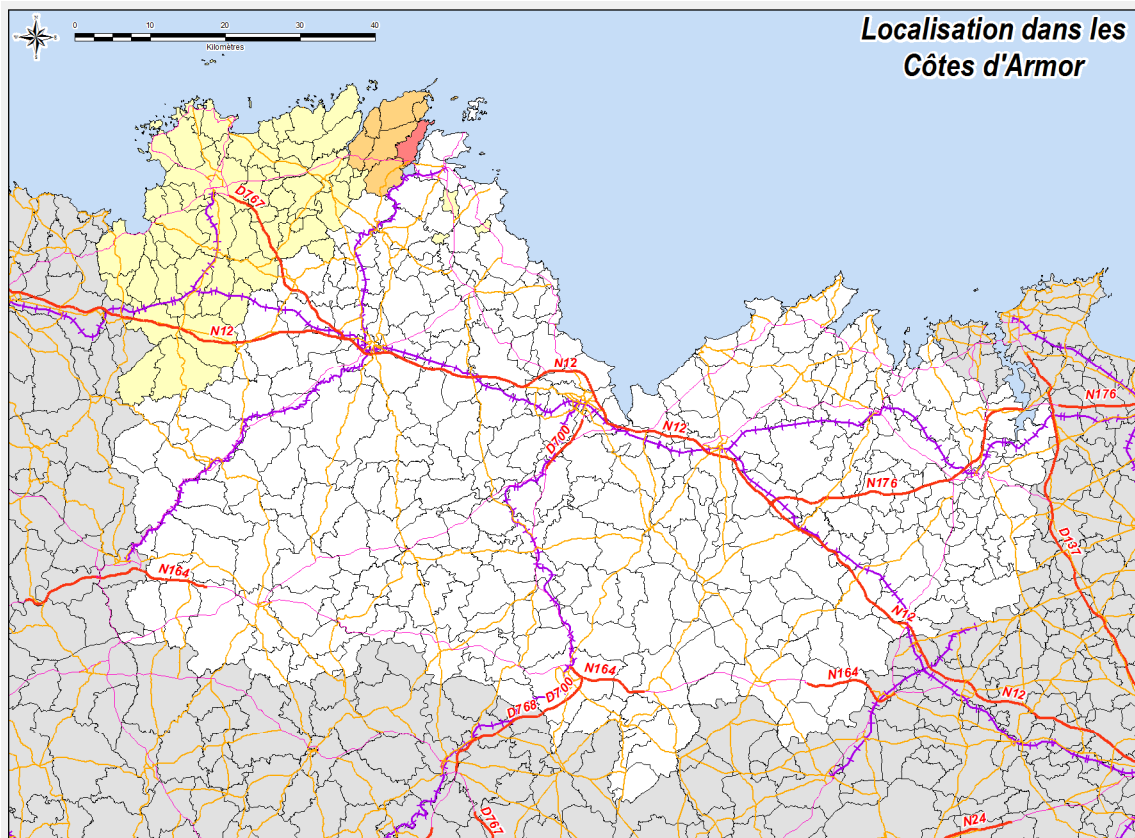
1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° 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 ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Dans le cadre de cette révision de PLU, les dernières évolutions législatives ont été intégrées, notamment les dispositions relatives aux lois d'Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, et les dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR. Le PLU se veut également conforme à la loi Littoral.



2. SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Lézardrieux fait partie :

■ de l'arrondissement de Lannion

■ du canton de Tréguier qui est composé de 22 communes depuis 2015

■ de la communauté de communes de la Presqu'île de Lézardrieux, créée le 31 décembre 2000, qui comprend : Lézardrieux, Kerbors, Lanmodez, Pleubian, Pleudaniel, Pleumeur-Gautier, Trédarzec

■ du Pays de Trégor Goëlo qui regroupe Lannion Trégor Communauté, Communauté de Communes du Haut Trégor, Communauté de Communes de la Presqu'île de Lézardrieux.

D'après l'enquête de recensement annuel de la population menée en 2012, la population résidente permanente officielle de Lézardrieux est de 1 603 habitants (contre 1 629 habitants au recensement INSEE de 1999).

3. SITUATION GEOGRAPHIQUE GENERALE

Le territoire communal de Lézardrieux s'établit au Nord du département des Côtes d'Armor, à 28 km de Lannion, 30 km de Guingamp et 50 km de Saint-Brieuc, sur la rive ouest du Trieux, au niveau de l'estuaire. La commune, d'une superficie de 1 190 hectares, est célèbre pour son pont de 154 mètres sur le Trieux, datant de 1840. Cette prestigieuse réalisation de l'époque, restaurée en 1944, conserve une grande allure.

Lézardrieux est une commune où de vieilles demeures s'alignent autour d'une belle place fermée par une émouvante église datant de la fin du 16ème siècle. La commune de Paimpol lui fait face sur l'autre rive.

Le port de plaisance est un pôle attractif de la commune, et a permis de développer une activité liée à la plaisance, le tourisme, les commerces et services à la population.

La commune est limitrophe de Pleudaniel au sud, Pleumeur Gautier à l'ouest, Pleubian et Lanmodez au nord.

4. QUELQUES DONNEES HISTORIQUES

Lézardrieux vient de l'ancien breton « lez ar Dréo ou Drew » qui signifie « près du Trieux » ou de "les" signifiant "château" ou "cour", "ar" signifiant "près de" et du nom de la rivière.

Lézardrieux (*Leshardrieuc*) est cité, dès 1339, comme siège d'un prieuré (prieuré de *Liscadreuc et Lezandre*) de l'abbaye de Saint-Jacut. Il s'agit de l'ancien prieuré Saint-Jaguel encore surnommé prieuré Sainte-Madeleine de Lézardrieux.

A l'époque féodale est construit un château à motte, dont le lieu-dit Le Vieux-Château perpétue, semble-t-il, le souvenir, château qui a vu naître le premier Evêque breton. En 1509, les vestiges du château de Leshardré sont situés sur la rivière de Pontrieux, en la paroisse de Pleumeur-Gautier et en la trêve de Leshardré (1550).

La première municipalité de Lézardrieux est élue en 1790. Jusqu'en 1793, la commune de Lézardrieux est un prieuré-cure de l'abbaye Saint-Georges de Rennes (Ille-et-Vilaine).

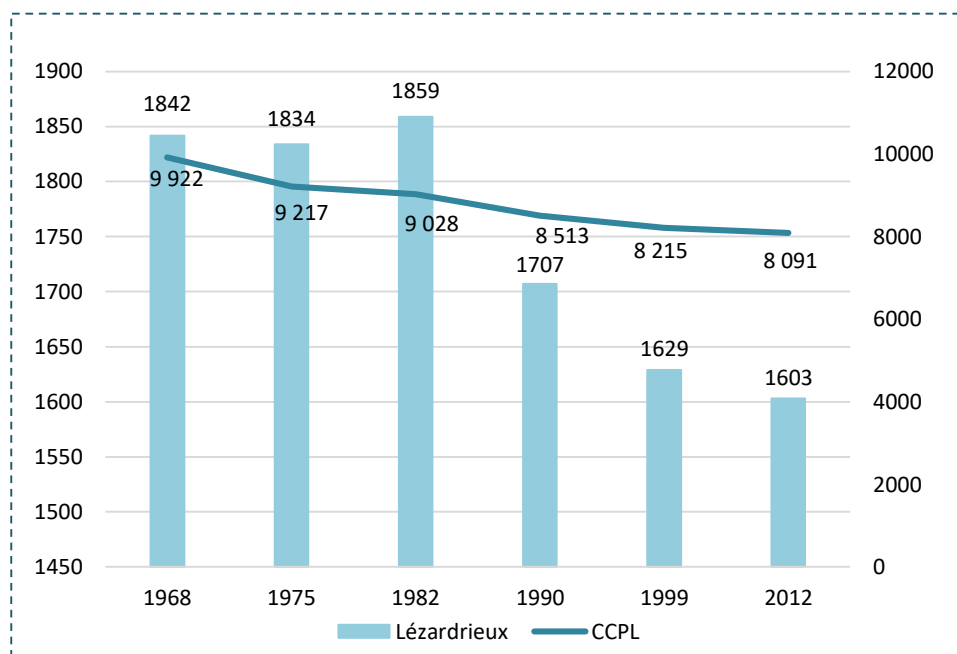
On rencontre les appellations suivantes : Leshardre (au XIIIème siècle), Lesasdreau (en 1330), Lezardreu (vers 1330), Lesardre (en 1339 et en 1484), Lezhardre (en 1494, en 1582), Leshardrieu (au XVème siècle), Leshardrieuc (au XVIème siècle), Lesardray (au XVIème siècle), Lesardrieu (dès 1676) et Leshardrieux (au XVIIIème siècle). Lézardrieux apparaît dès 1783.

1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

1.1. LA POPULATION

1.1.1. UNE BAISSÉ DÉMOGRAPHIQUE DEPUIS 1982

Evolution démographique de Lézardrieux et de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Lézardrieux de 1968 à 2012



Source : INSEE

En 2012, Lézardrieux comptait 1 603 habitants sur un territoire de 1 190 hectares, soit une densité de 134,6 habitants au km².

Globalement entre 1968 et 2012, la population a diminué de 13% sur la commune, soit une évolution annuelle de -0,3%. L'évolution connaît trois principales périodes :

- Un maintien de la population autour de 1 850 habitants entre 1968 et 1982 avec une baisse sur la période 1968-1975 et une légère augmentation sur la période 1975-1982.
- Une forte chute de la population entre 1982 et 1990, passant de 1 859 à 1 707, soit une baisse de 9% correspondant à 19 habitants en moins par an.
- La diminution de population est moins importante mais continue sur la période 1990-2012.

La diminution de la population se constate également à l'échelle de la communauté de communes avec une baisse plus importante de 18,5% en 44 ans. Sur la période 1968-1975, la baisse est la plus forte avec 7% de la population en moins.

Toutefois, les deux territoires connaissent une baisse moins soutenue de la population sur la dernière décennie. En effet, depuis 1999, le taux d'évolution annuel a été de -0,1% sur la commune et la communauté de communes.

Évolution récente de la population (entre 1999 et 2012)

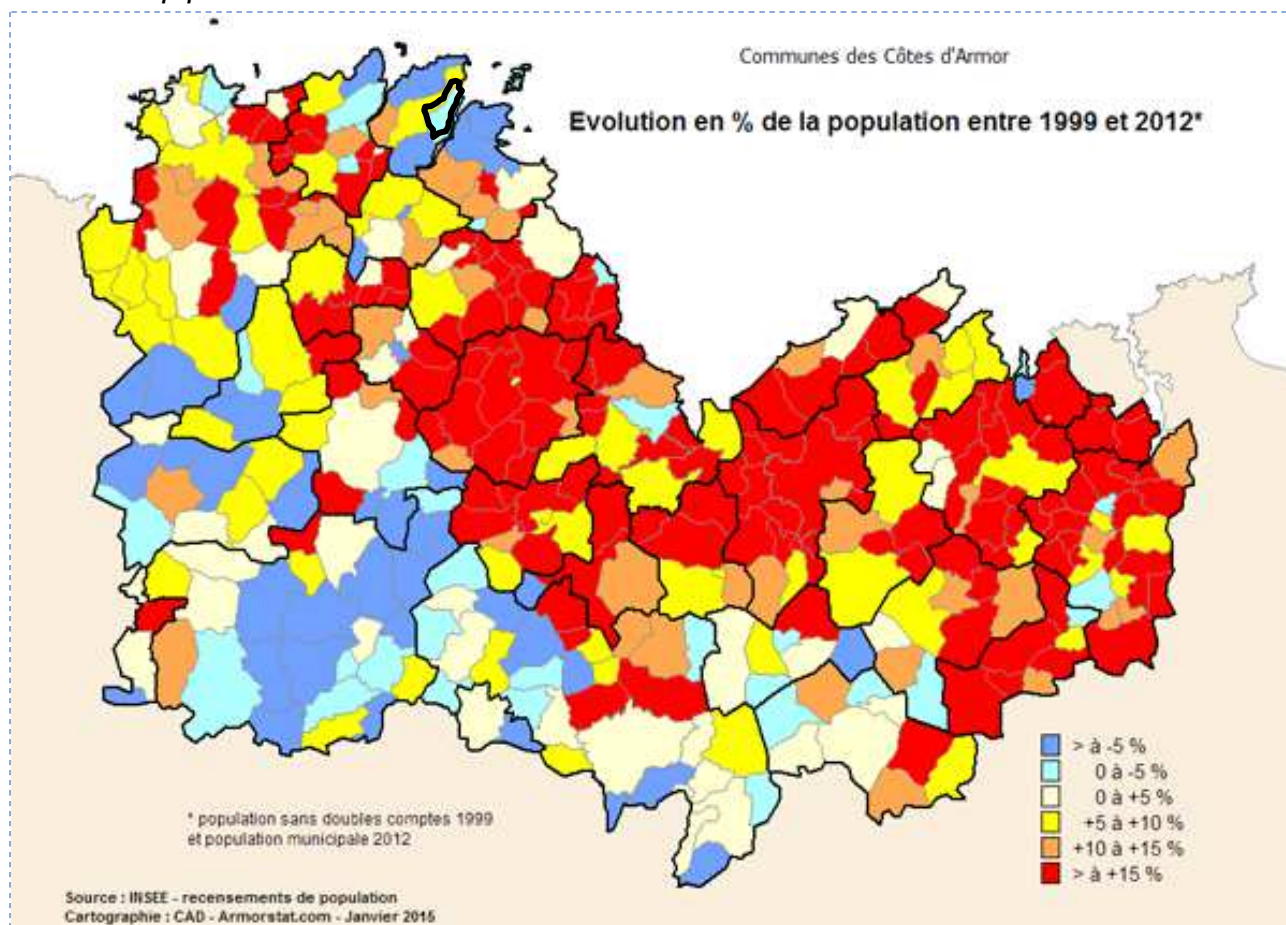
	1999-2012
Lézardrieux	-1,6%
CC de Lézardrieux	-1,5%
Côtes d'Armor	+ 9,8%

Source : INSEE

Ainsi il apparaît que la croissance démographique est positive sur le département alors qu'elle est négative sur Lézardrieux et la Communauté de Communes de la Presqu'île de Lézardrieux.

La croissance est globalement plus importante sur les communes situées proches de l'aire urbaine de Saint-Brieuc et du littoral, alors qu'elle est faible voir négative dès qu'on s'éloigne du littoral ou de l'agglomération de Saint-Brieuc.

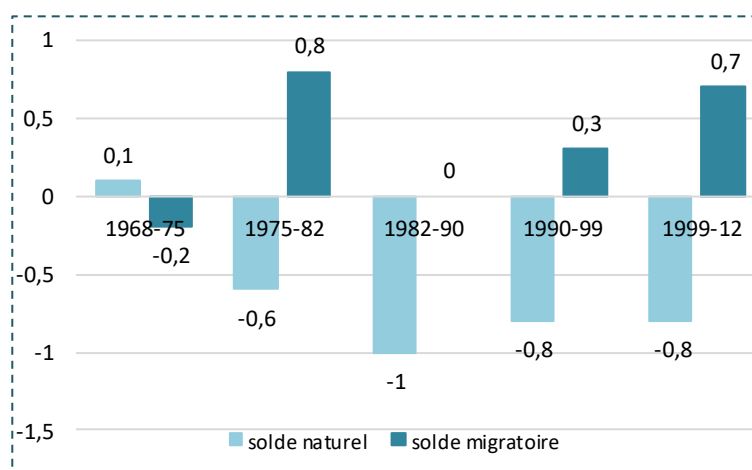
Evolution de la population des communes des Côtes d'Armor entre 1999 et 2012



Le taux d'évolution annuel moyen, et l'évolution démographique induite, sont la résultante de deux éléments :

- le **solde naturel**, qui représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès,
- le **solde migratoire**, représentant lui la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs.

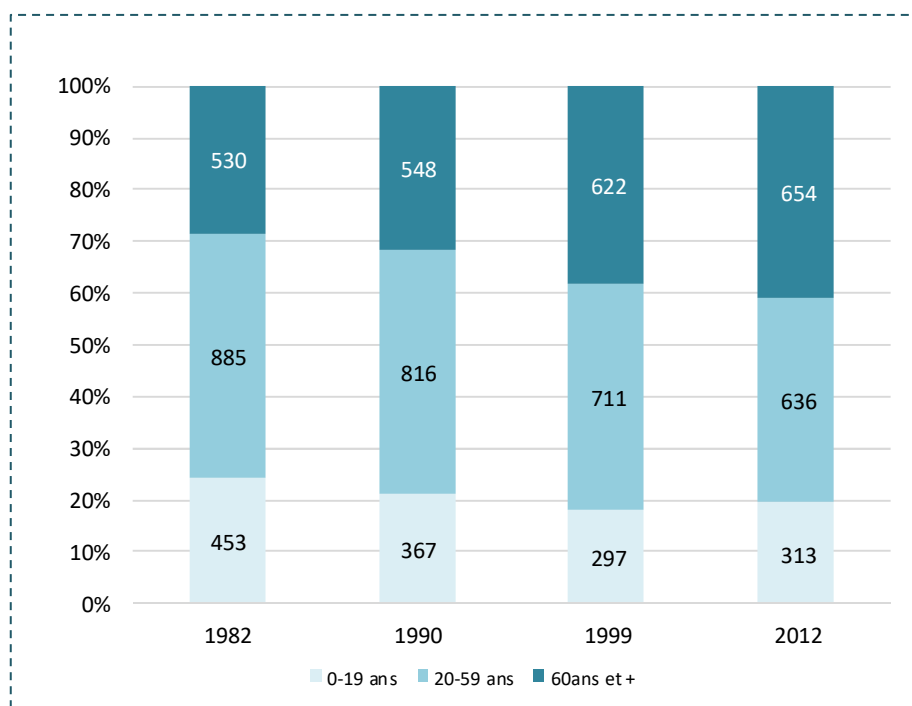
Variation annuelle moyenne de la population de Lézardrieux due aux soldes naturel et migratoire



L'évolution démographique de Lézardrieux résulte ainsi principalement d'un solde migratoire positif mais ne compensant pas un solde naturel déficitaire depuis les années 75. Il faut noter une hausse du solde migratoire et naturel depuis 1982 venant ralentir la baisse de la population. Sa proximité du littoral attire une population âgée alors que l'éloignement des pôles d'activité de Saint-Brieuc ou Lannion ne favorise pas l'arrivée de jeunes ménages avec enfants.

1.1.2. UNE POPULATION VIEILLISSANTE

Evolution de la structure par âge depuis 1982 (en effectifs et en %)



Source : INSEE

La population de Lézardrieux, en 2012, est représentée à près de 41% par des habitants ayant plus de 60 ans, soit la tranche de population la plus importante. Cette proportion n'a jamais été aussi importante depuis 1982 où elle représentait 27% de la population. En valeur absolue, le nombre de 60 ans et plus est également en hausse.

En effet, le nombre de 20-59 ans, soit la population en âge de travailler est en baisse depuis 1982, tant en valeur absolue que de proportion. Cette tranche d'âge représentait 45% de la population en 1982 contre 40% en 2012.

Le nombre de jeunes de moins de 20 ans est également en baisse depuis 1982. On compte en effet, 140 jeunes de moins de moins de 20 ans en moins en 2012 qu'en 1982.

Le constat est le même en termes de proportion avec toutefois une légère hausse de la part des moins de 20 ans sur la dernière décennie; effectivement, cette population jeune représentait 23% de la population en 1982, 18% en 1999 alors qu'elle représentait 19% en 2012. La population des moins de 20 ans demeure la tranche la moins représentée depuis 1982.

Sur base de l'évolution constatée depuis 1982, la population de Lézardrieux connaît un phénomène de vieillissement qui s'accroît sur la dernière décennie. Ce phénomène de vieillissement de la population s'explique notamment par une population de retraités, attirée par un cadre de vie et des prestations de qualité (services, commerces, associations...). Il résulte également d'un coût élevé du foncier qui constitue un frein important au maintien ou à l'implantation de jeunes ménages sur le territoire. Toutefois, un léger rajeunissement est à constater avec la hausse

de la tranche des moins de 20 ans au détriment de la tranche de population active.

Structure par âge en 2012

	Lézardrieux	CCPL	Côtes d'Armor
0 à 19 ans	19%	20%	23%
20 à 59 ans	40%	42%	47%
60 ans et plus	41%	38%	30%

Source : INSEE

La structure par âge de la population de Lézardrieux marque un phénomène de vieillissement plus important que les deux intercommunalités de références, la CCPL et les Côtes d'Armor.

Il apparaît que la population de la commune et de la communauté de communes est plus âgée que celle du département, avec une proportion de personnes de moins de 20 ans légèrement inférieure et une proportion de plus de 60 ans largement supérieure. La population active est également moins importante qu'à l'échelle du département. Toutefois, seule la commune présente une population des plus de 60 ans plus élevée que les moins de 20 ans et les 20-59 ans.

Evolution de l'indice de jeunesse de 1982 à 2012

L'indice de jeunesse est le rapport entre la population des moins de 20 ans et la population des 60 ans et plus.

- Il est de 1 lorsque le nombre d'enfants et d'adolescents est égal à celui des personnes âgées de plus de 60 ans.
- Il est inférieur à 1 lorsque la population âgée de 60 ans et plus devient plus importante.
- Il est supérieur à 1 lorsque la population âgée de moins de 20 ans devient plus importante.

	1982	1990	1999	2012
Lézardrieux	0,85	0,63	0,47	0,48
CC de la Presqu'île de Lézardrieux	1,07	0,74	0,6	0,53
Côtes d'Armor	1,19	0,92	0,77	0,77

Source : INSEE

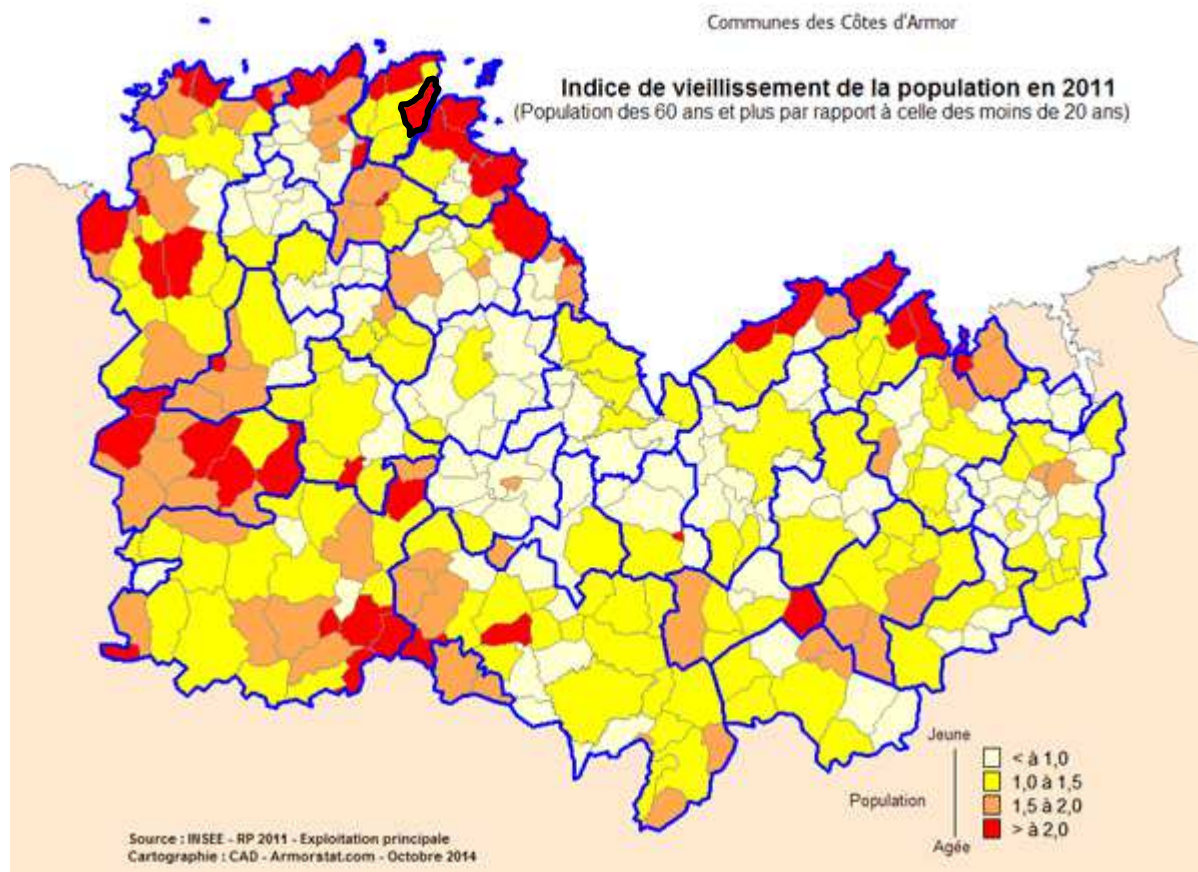
L'indice de jeunesse de Lézardrieux est inférieur à 1 depuis 1982 et en baisse constante ce qui démontre à nouveau le phénomène de vieillissement important constaté plus haut.

Si la population à l'échelle du département est plus jeune que sur la communauté de communes et sur la commune, le vieillissement de la population est un phénomène général, que cela soit à l'échelle de la communauté de communes ou à l'échelle du département, l'indice est inférieur à 1.

Il est à noter que ce phénomène de vieillissement de la population s'observe à l'échelle nationale, en conséquence de plusieurs facteurs : allongement de l'espérance de vie, baisse de la natalité, et arrivée à plus de 50 ans de la génération « baby-boom ». Ce phénomène s'observe également de manière plus importante sur les communes littorales.

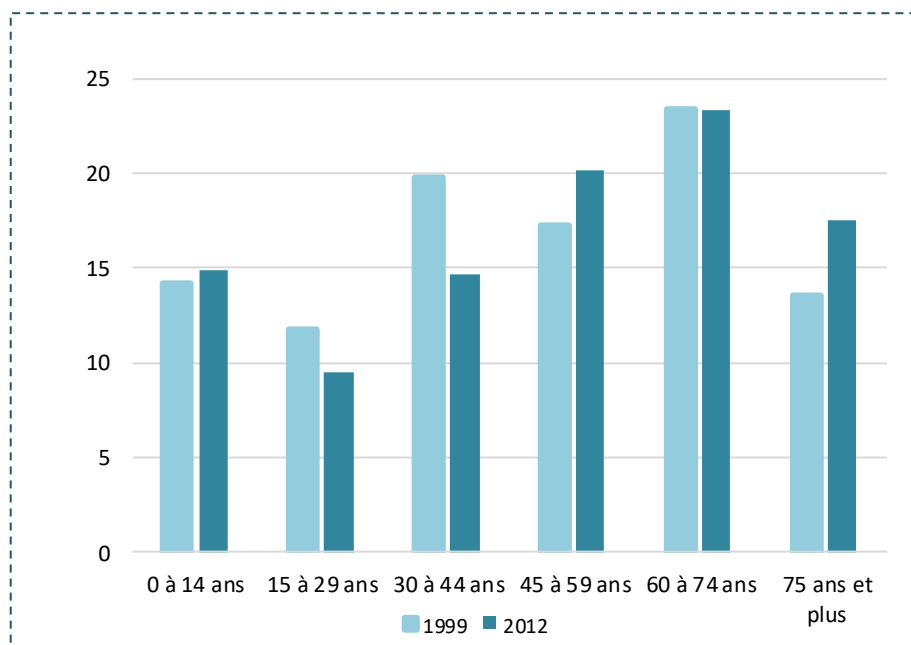
Sur la carte suivante proposant un état des lieux de l'indice de vieillissement sur le territoire du département, on note un indice supérieur à 2 sur Lézardrieux, phénomène de vieillissement important, constaté principalement sur les communes excentrées des pôles urbains ou sur les communes littorales. Ces communes attirent en effet, les pré-retraités ou les retraités désireux d'un environnement plus calme, éloigné des pôles d'emplois.

Indice de vieillissement de la population des Côtes d'Armor



Source : Armorstat

Population par grande tranche d'âge



Source : INSEE

Au regard du graphique précédent, plusieurs constats peuvent être mis en évidence pour le cours de la dernière décennie :

- Alors que les populations les plus jeunes sont relativement stables en proportion, les actifs les plus jeunes entre 15 et 45 ans ont diminué, passant de près de 33% de la population en 1999 à un peu plus de 24% en

2012. Il ressort de ceci que le nombre de naissances reste relativement constant avec une légère baisse mais que les personnes rentrant dans le monde du travail ou au cours de leur activité quittent préférentiellement la commune.

- La commune attire des actifs plus expérimentés, en effet, la tranche des 45-59 ans est passée de 17% à 20% des habitants entre 1999 et 2012.
- La part des personnes ayant 60 ans ou plus (population majoritairement retraitée) est en forte augmentation, +4% entre 1999 et 2012. Ainsi, pour les années à venir, le nombre de retraités risque d'augmenter sensiblement, poursuivant le phénomène de vieillissement de la population constaté depuis 1982. A la vue de ces chiffres on peut dire que Lézardrieux attire les populations âgées.

1.1.3. UNE POPULATION AUX REVENUS ÉLEVÉS

Impôts sur le revenu des foyers fiscaux en 2012

	Part des foyers imposés	Part des foyers non imposés	Revenu net médian (euros)
Lézardrieux			19 414
CC de la Presqu'île de Lézardrieux	54,4%	45,6%	18 592
Côtes d'Armor	59,5%	40,5%	19 341

Source : INSEE

Le niveau de revenus des personnes qui vivent à Lézardrieux se situe au-dessus de ceux enregistrés sur la communauté de communes et du département. Toutefois, ce revenu est proche de celui du département alors qu'il est nettement plus élevé que celui de la communauté de communes. Cela peut s'expliquer par les données du graphique précédent montrant le départ des jeunes actifs et l'arrivée d'actifs plus expérimentés.

A RETENIR

- Une population en baisse depuis 1982 et un ralentissement de cette décroissance depuis 1990.
- Un départ des jeunes ménages du notamment à l'éloignement des pôles d'emploi, au coût élevé du foncier, au manque d'appartements...
- Une population vieillissante avec une part plus importante de 60 ans et plus en 2012 que de moins de 20 ans. Une population aux revenus supérieurs aux revenus constatés à l'échelle de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Lézardrieux et du département.

ENJEUX

Revenir à l'équilibre dans l'évolution des différentes tranches d'âge de la population :

- Attirer de jeunes ménages
- Maintenir la population en place

Attirer les ménages de retraités, population pourvoyeuse d'emplois pour les plus jeunes.

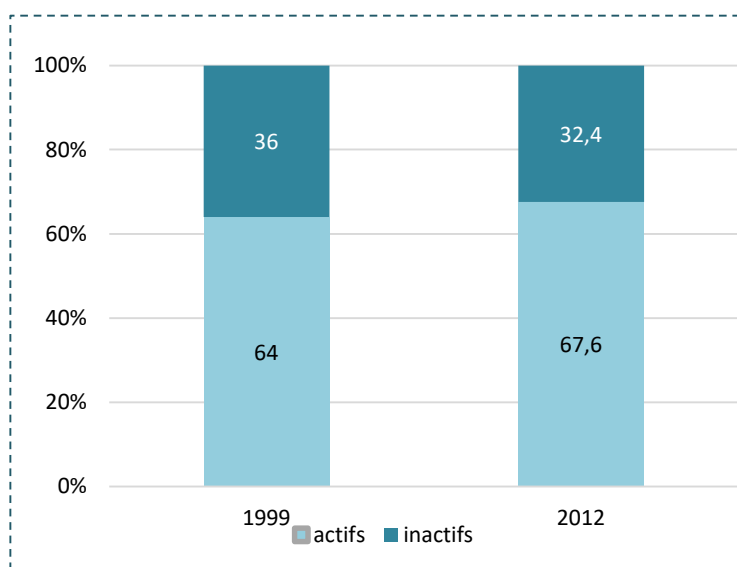
Assurer une mixité sociale et intergénérationnelle.

Renforcer l'attractivité de la commune.

1.2. L'ECONOMIE

1.2.1. UNE PART D'ACTIFS EN STAGNATION

Taux d'activité de la population de 15 à 64 ans en 1999 et 2012



Source : INSEE

Au sein de la population en âge de travailler (15-64 ans), deux catégories sont distinguées :

- les actifs, qui sont les personnes ayant un emploi ou étant en recherche d'emploi.
- les inactifs, qui sont représentés par les étudiants/scolaires, les retraités/préretraités et les autres inactifs.

La population de Lézardrieux, pour près de 50% en âge de travailler, connaît un taux d'activité assez faible (67,6% en 2012).

Cette proportion est en légère augmentation depuis 10 ans, puisqu'elle représentait 64% des 15-64 ans en 1999.

Ces proportions sont moins importantes qu'à l'échelle de la communauté de communes (69% d'actifs en 2012) et du département (71,7%). Ainsi Lézardrieux est une commune qui attire une population en âge de travailler mais qui compte une population moins active et occupée que la communauté de communes et le département.

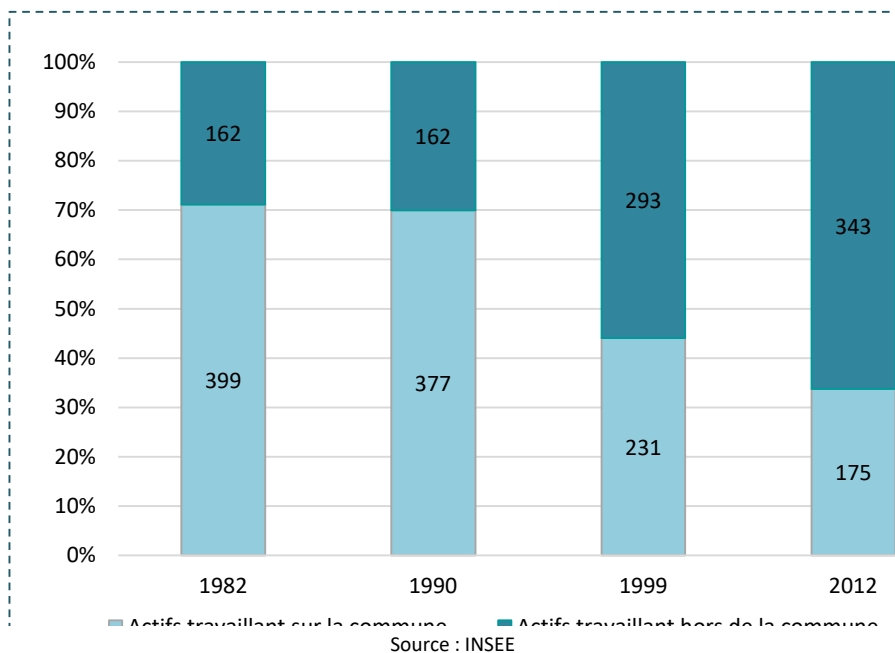
La population dite « inactive » est avant tout composée de retraités ou préretraités (51% des inactifs) et ce taux est en augmentation depuis 1999 (36%). La population d'élèves et d'étudiants représente quant à elle 20% des inactifs, soit une proportion en diminution au regard de celle observée en 1999 (39% des inactifs).

Le taux de chômage (11%), en très légère augmentation depuis 1999 (10,8%), est dans la moyenne au regard des valeurs observées à l'échelle du département (10,8%) et de la Communauté de Communes (10,7%). Ce taux de chômage affecte légèrement plus les femmes que les hommes sur la commune, les femmes qui représentent 57,1% du total des chômeurs.

1.2.2. DES ACTIFS TRAVAILLANT DE PLUS EN PLUS HORS COMMUNE

En 2012, la commune de Lézardrieux compte ainsi 518 actifs ayant un emploi alors que le territoire propose 435 emplois, ce qui équivaut à un peu moins d'un emploi pour un habitant.

A titre de comparaison, à l'échelle de la communauté de communes, l'indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emploi/nombre d'actifs) est de 72,3 contre 83,9 pour la commune. Cela correspond, au niveau des deux échelons, à des territoires offrant moins d'emplois qu'ils ne comptent d'actifs.

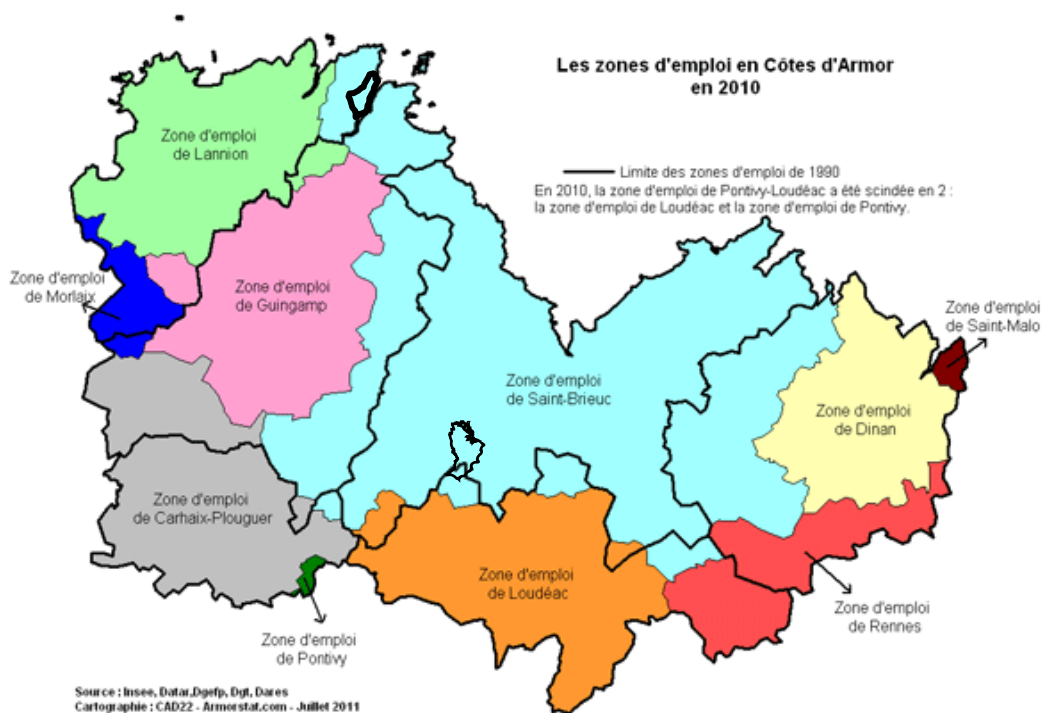
Lieu de travail des actifs de la commune ayant un emploi (effectif et pourcentage)

La vocation résidentielle de la commune a très rapidement été marquée. En effet, les actifs qui vivaient et travaillaient sur la commune représentaient 71% des actifs en 1982 et ont chuté depuis 1999, pour ne plus représenter que 33,9% des actifs.

A titre de comparaison, les actifs travaillant sur leur commune de résidence au niveau de la CCPL représentent 34,7% de la population active ayant un emploi (31,7% à l'échelle du département).

Les habitants de Lézardrieux travaillent donc préférentiellement dans d'autres communes et en particulier vers la zone d'emploi de Saint-Brieuc au Sud-Est.

Ainsi, on peut parler de phénomène de résidentialisation de la commune.

Zones d'emplois en Côtes d'Armor en 2010

Source : Armorstat

1.2.3. UN SECTEUR DE L'EMPLOI OÙ PRÉDOMINE LE SECTEUR TERTIAIRE

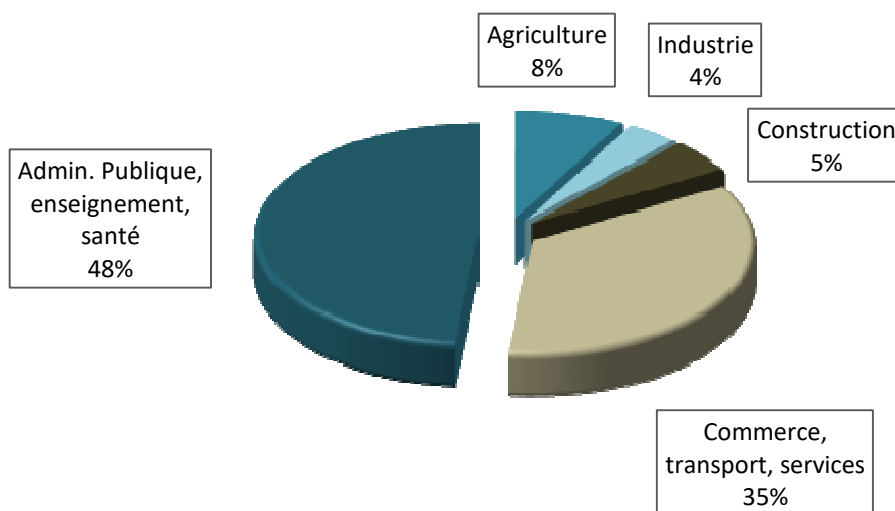
Les 435 emplois offerts sur la commune relèvent des trois différents secteurs économiques :

- secteur primaire : collecte et exploitation de ressources naturelles
- secteur secondaire : industries de transformation des matières premières
- secteur tertiaire : industries du service

Le secteur tertiaire est le plus représenté (construction, commerce, transports, services divers, administration publique, enseignement, santé, action sociale) regroupant 88% de la totalité des postes salariés de la commune, soit 232 au total sur 263.

L'agriculture et l'industrie représentent respectivement 8 et 3,8% des postes salariés. Cela s'explique du fait de la prise en compte uniquement des postes salariés représentant la moitié des emplois de la commune. En effet, nous ne disposons que des chiffres des postes salariés, qui sont rares dans le secteur de l'agriculture.

Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2012



Source : Insee

A RETENIR

- Une proportion d'actifs en augmentation au cours de la dernière décennie au sein de la population des 15-64 ans.
- Un taux de chômage communal de 11% en 2012, en augmentation, semblable à ceux de la CCPL et du département.
- Une majorité de la population active exerce un travail hors de la commune (66,1% en 2012).
- Un nombre d'emplois moins important que le nombre d'actifs, très majoritairement tournés vers les domaines du tertiaire.

1.2.4. UN SECTEUR AGRICOLE ENCORE PRÉSENT

Une agriculture en perte de vitesse mais toujours importante

La commune de Lézardrieux compte 22 exploitations professionnelles en 2010 selon le recensement de l'Agreste. Elles sont au nombre de 19 en 2014 suivant le diagnostic agricole mené en 2014.

La SAU est connue en 2000 et 2010 et enregistre une baisse de 102 hectares (de 639 à 537 hectares).

L'agriculture représente une part relativement importante du foncier de la commune : la superficie agricole utilisée (SAU) des exploitations dont le siège est référencé sur la commune couvre 45% de la superficie communale.

Le paysage agricole de la commune

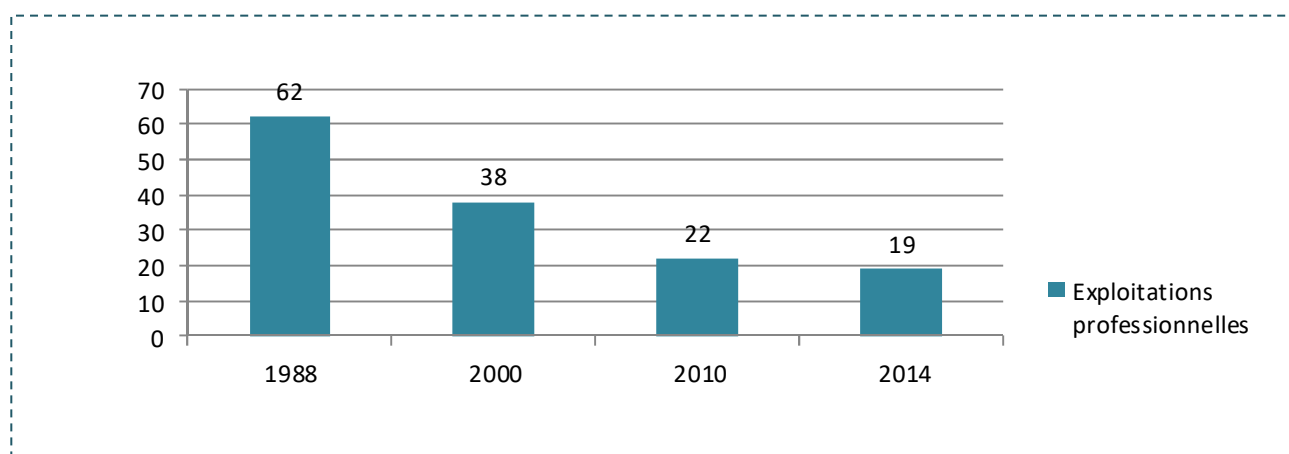


Source : Géolitt

Le secteur agricole connaît à Lézardrieux les mêmes phénomènes que ceux observés au plan national :

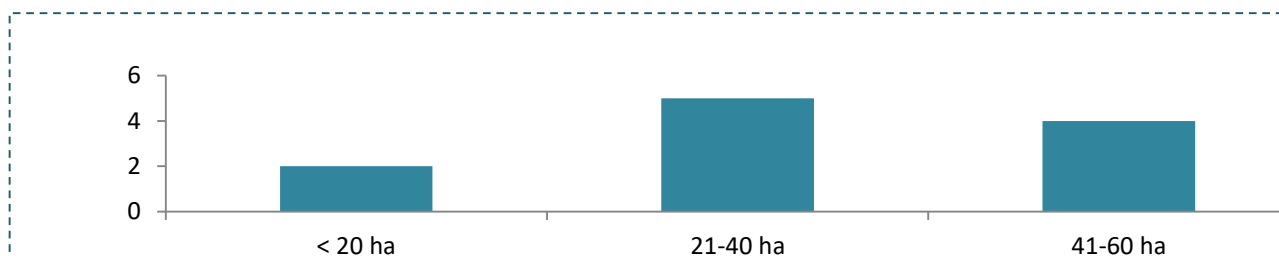
- baisse du nombre d'exploitations professionnelles (19 sièges en 2014, 22 en 2010, 38 en 2000 et 62 en 1988).
- baisse de la Surface Agricole Utilisée entre 2010 et 1988 (537 contre 850 ha en 1988).

Evolution des exploitations professionnelles



Une baisse importante du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 à 2000 peut être observée, puis un ralentissement de celle-ci depuis 2010.

Répartition des exploitations selon leur superficie (en 2014 sur les 11 exploitations professionnelles ayant répondues au questionnaire)



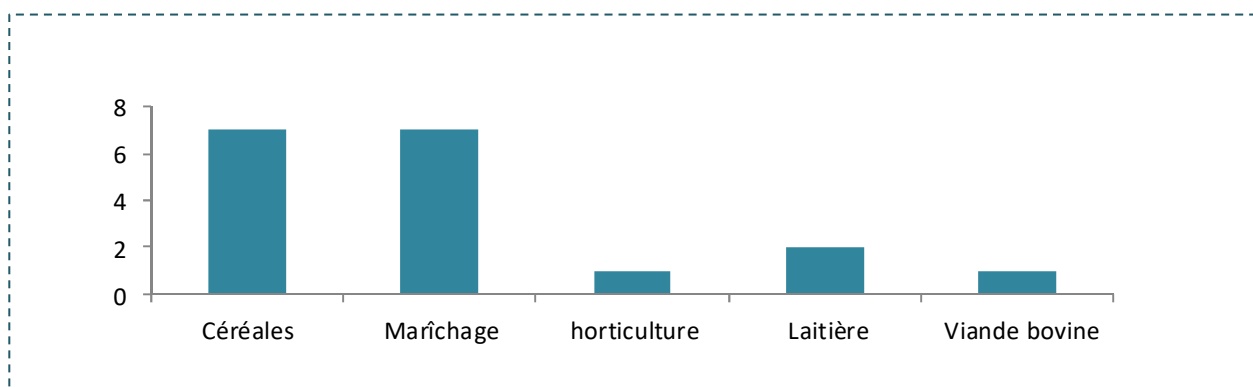
La Surface Agricole Utile (SAU) est en baisse depuis 1988. En effet, la surface agricole connue en 2010 est de 537 hectares. En 2000, la SAU était de 639 hectares et de 850 hectares en 1988.

En revanche, la taille des exploitations est en augmentation, comme au niveau national. En effet, la taille moyenne des exploitations sur Lézardrieux est passée de 28 hectares de moyenne en 2000 à 29 hectares en 2014. La SAU moyenne est donc inférieure à la moyenne départementale qui est de 46 hectares.

Des exploitations de dimension familiale

Les exploitations présentes sur le territoire de la commune sont principalement des structures familiales. Sur les 11 exploitations professionnelles ayant répondu au questionnaire, toutes sont des exploitations individuelles.

Une agriculture tournée vers la culture



Ce graphique indique que la majorité des productions sont végétales.

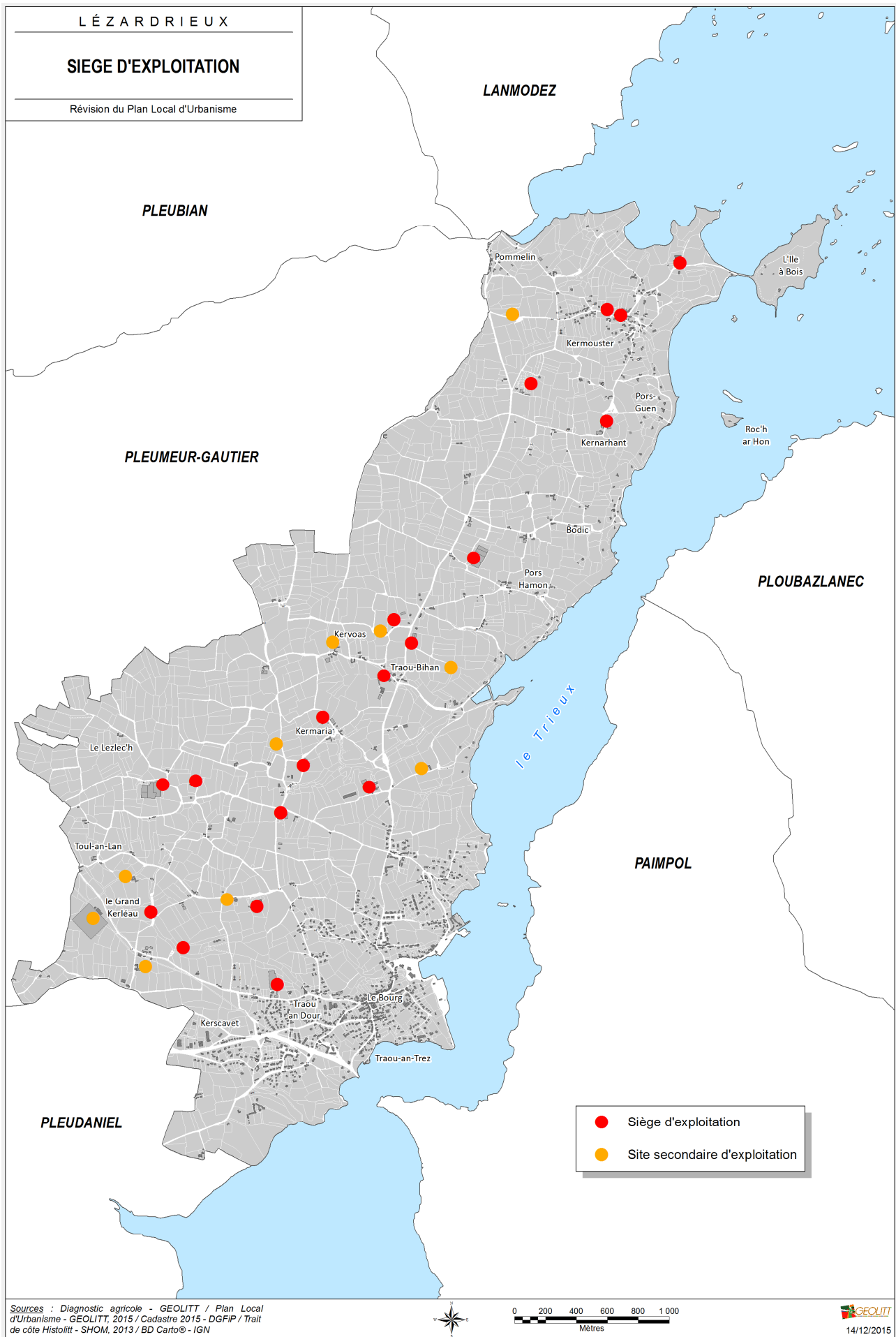
Seules trois exploitations sont tournées vers l'élevage.

Une majorité limitée de ses sièges d'exploitation sont dit spécialisés, soit ayant au moins deux types de production différenciées. En effet, la commune de Lézardrieux compte 5 exploitations mixtes et 6 exploitations spécialisées.

Du foncier agricole potentiellement libéré dans les 5 prochaines années

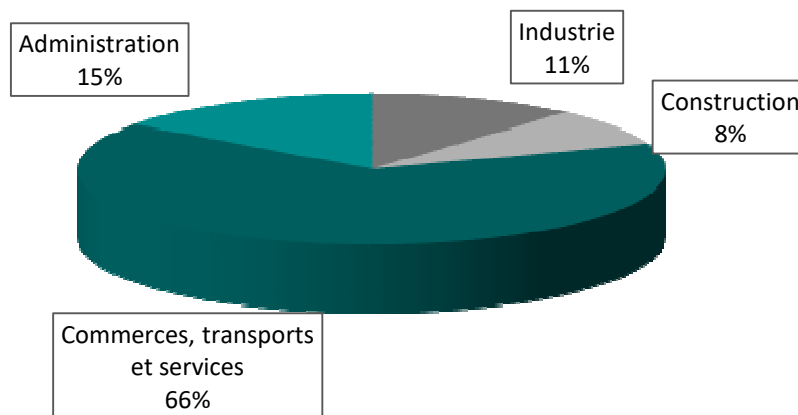
Au cours des 5 prochaines années, ce sont 3 chefs d'exploitations (sur les 11 questionnaires reçus) qui arrivent en âge de prendre leur retraite. Un seul ne connaît pas de successeur à la date du diagnostic de 2014. La viabilité de son exploitation est donc incertaine.

La reprise des exploitations est une question prépondérante.



1.2.5. L'IMPORTANCE DES COMMERCES ET DES SERVICES DE PROXIMITE

Répartition des entreprises selon les secteurs d'activité au 1^{er} janvier 2013



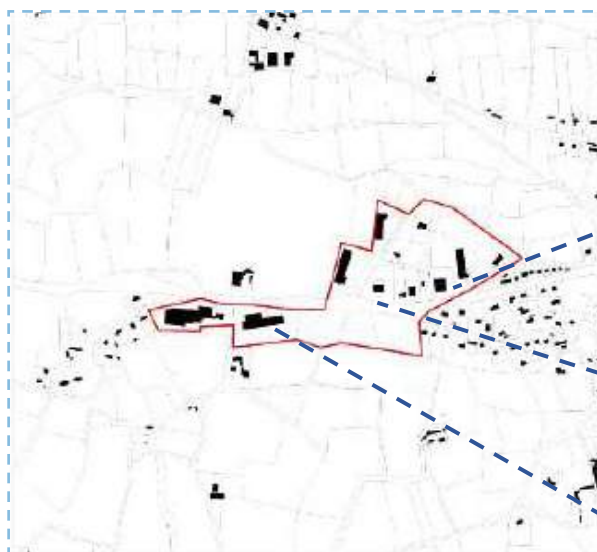
Source : Insee

L'ACTIVITÉ INDUSTRIELLE ET ARTISANALE

La commune est dotée d'une zone d'activités, la ZA de Kerscavet d'une superficie de 30 hectares. Située au Sud-Ouest du bourg, le long de la départementale n°786, la zone est d'intérêt communautaire. Elle accueille les établissements suivant :

- Matériaux du Trieux
- Signalisation, Publibus
- Béton
- Station de lavage
- Combustible
- Sable
- Pneu
- Biscuiterie
- Pompes Funèbres
- ...

La zone d'activité de Kerscavet



Les activités artisanales sont principalement orientées vers la construction et secondairement vers le soin de la personne qui représentent respectivement 7 et 4 entreprises en 2014. 3 entreprises de paysagistes sont également présentes.

L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

La commune de Lézardrieux constitue un pôle commercial ayant vocation à proposer en centralité une offre commerciale alimentaire complète, associée à une offre non alimentaire axée sur les services.

En effet, le territoire dispose d'un maillage fort en commerce de détail et non alimentaire, du fait notamment de la proximité du port de plaisance et du centre-bourg.

La commune compte au 1er janvier 2013, pas moins de 11 commerces de détail. On note la présence d'un panel relativement étoffé de commerces qui participe à l'animation du bourg (boucherie, boulangerie, cave, fleuriste, tabac-presse, droguerie,...) ; à signaler également la présence d'une moyenne surface alimentaire ouverte à l'année, permettant d'animer la vie locale et d'être un support d'attractivité touristique. Cette offre est complétée par le marché hebdomadaire, qui permet de mettre en valeur les produits locaux.

Malheureusement, le projet d'une zone commerciale, située sur Pleudaniel, mais en limite de Lézardrieux et à seulement 1,2 km du centre-bourg, constitue une menace directe pour l'attractivité commerciale de celui-ci. Des commerces de la commune projettent de s'y délocaliser. Les élus ont essayé de faire valoir leurs arguments pour éviter que ce projet ne voit le jour, qui est en totale contradiction avec les politiques actuelles de revitalisation des bourgs ruraux.

En raison de son caractère littoral et touristique, Lézardrieux accueille également de nombreux restaurants, hôtel et bars (9).

LES SERVICES

La commune est dotée de nombreux services de « proximité » (banques, taxis, salon de coiffure, esthétique, architecte...).

Les services de santé sont également bien développés avec la présence de :

- 2 dentistes
- 3 infirmiers
- 2 kinésithérapeutes
- 1 pharmacie
- 1 psychothérapeute.

Les services accessibles à la population couvrent l'ensemble des besoins des habitants. Ces activités se concentrent essentiellement dans le centre-bourg et sur la ZA de Kerscavet.

1.2.6. LES ACTIVITÉS LIÉES A LA MER

La façade estuarienne permet le développement d'activités de production liées à la mer :

- 1 pêcheur
- 3 ostréiculteurs, situés à Mi-ville, les viviers du Moulin et à la pointe de l'Armor
- 1 entreprise de culture d'algues (Moulin à Mer)

L'activité portuaire engendre également des activités :

- 1 activité d'extraction du maërl
- 2 activités d'accastillage – réparation
- 1 voilerie

1.2.7. UN TOURISME DÉVELOPPÉ

Commune littorale, prisée pour ses paysages, Lézardrieux possède un nombre important de possibilités d'accueil :

- 1 hôtel 2 étoiles au bourg
- 1 camping municipal de Kermarquer** (71 emplacements)
- des chambres d'hôtes
- de nombreux hébergements en gîtes (23) de ** à ****

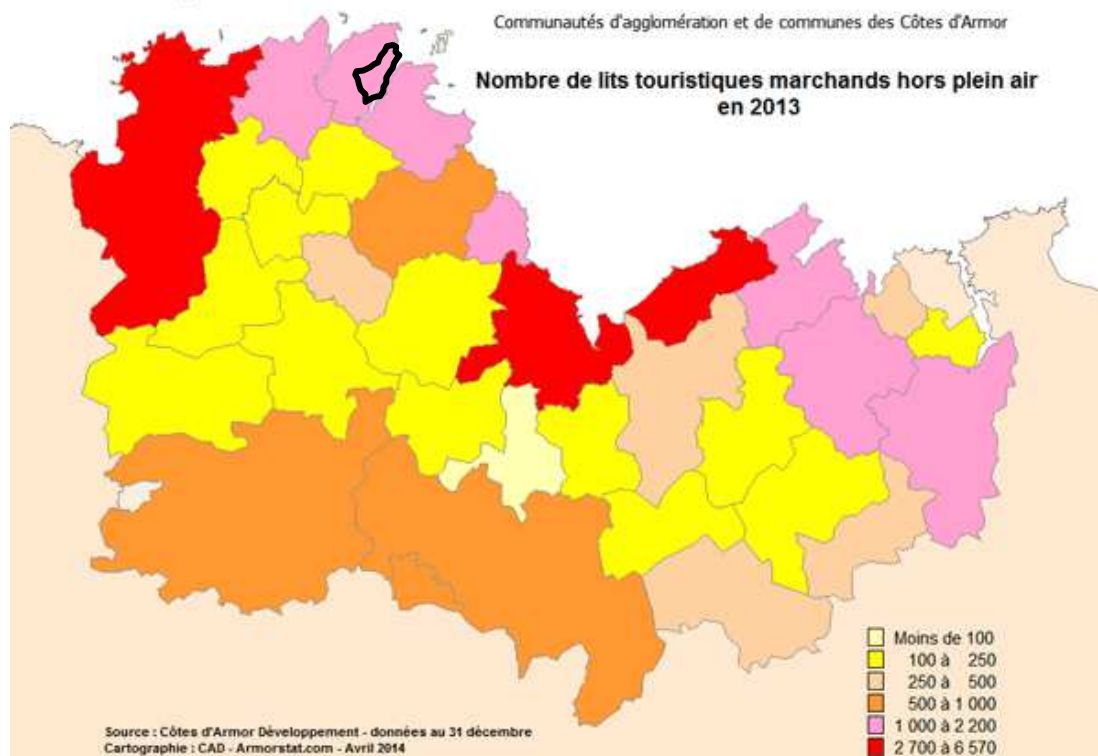
L'hôtel-restaurant du port vient en revanche de fermer ses portes (en 2015) et la mise aux normes importante du bâtiment réduit la faisabilité économique de sa reprise.

L'offre touristique sur Lézardrieux est majoritairement une offre de locations saisonnières en gîte. L'hébergement est qualitatif car de nombreux établissements sont répertoriés par 2 à 4 étoiles. Malgré une capacité d'accueil relativement importante, ces capacités sont insuffisantes en saison.

En matière d'équipements touristiques ou de loisirs, la commune dispose de :

- 1 port de plaisance en eau profonde d'une capacité de 750 places qui fait l'objet d'un projet d'extension et des zones de mouillage et d'échouage
- des sentiers de randonnée : GR 34, un espace botanique, boucles communales
- 1 centre équestre
- 1 club de plongée
- 1 stand de tir

Les résidences secondaires représentent une catégorie de logements importante sur Lézardrieux, avec 317 logements en 2012, soit 26,9% de l'ensemble des résidences.

Nombre de lits touristiques marchands hors plein air en 2013

Source : Armorstat

A RETENIR

- Malgré la diminution du nombre d'exploitations, l'activité agricole reste très présente et dynamique sur le territoire communal.
- L'activité plaisance occupe une grande partie des résidents, et génère à la fois du tourisme et quelques activités artisanales et de services (entretien, voilerie, découverte de la plongée...).
- La commune dispose d'un bon niveau de commerces et de services à la population, mais une menace de dévitalisation pèse sur le bourg.
- L'accueil touristique est développé et de bonne qualité sur la commune.

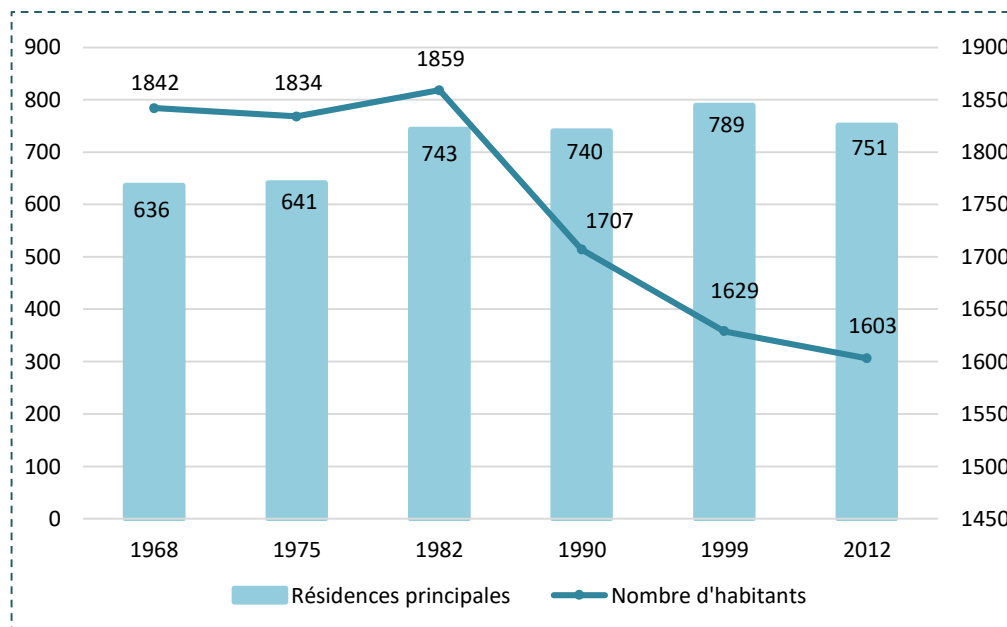
ENJEUX

- Préserver l'activité agricole, prépondérante sur le territoire.
- Protéger la diversité commerciale et la centralité au sein de la commune.
- Accompagner le développement touristique.

1.3. L'HABITAT

1.3.1. UN NOMBRE DE MÉNAGES EN DIMINUTION

Evolution du nombre de ménages (=résidences principales) entre 1968 et 2012 comparée à l'évolution de la population



Source : INSEE

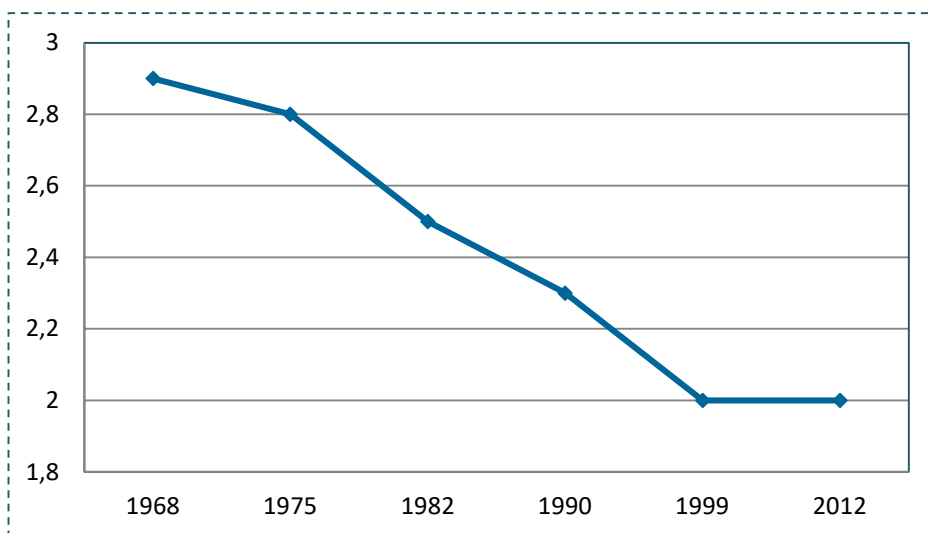
Le nombre de ménages (ensemble de personnes partageant le même logement) correspond au nombre de résidences principales (habitation occupée de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes d'un même ménage).

Le nombre de résidences principales (=ménages) est en augmentation sur la commune de Lézardrieux entre 1968 et 1982 avant de baisser tout comme la population, mais de manière nettement moindre, jusqu'en 1990. Il est de nouveau en baisse sur la dernière décennie, passant de 789 à 751, soit une diminution de 5% correspondant à 3 ménages en moins par an.

LA RÉDUCTION PUIS LA STAGNATION DE LA TAILLE DES MÉNAGES

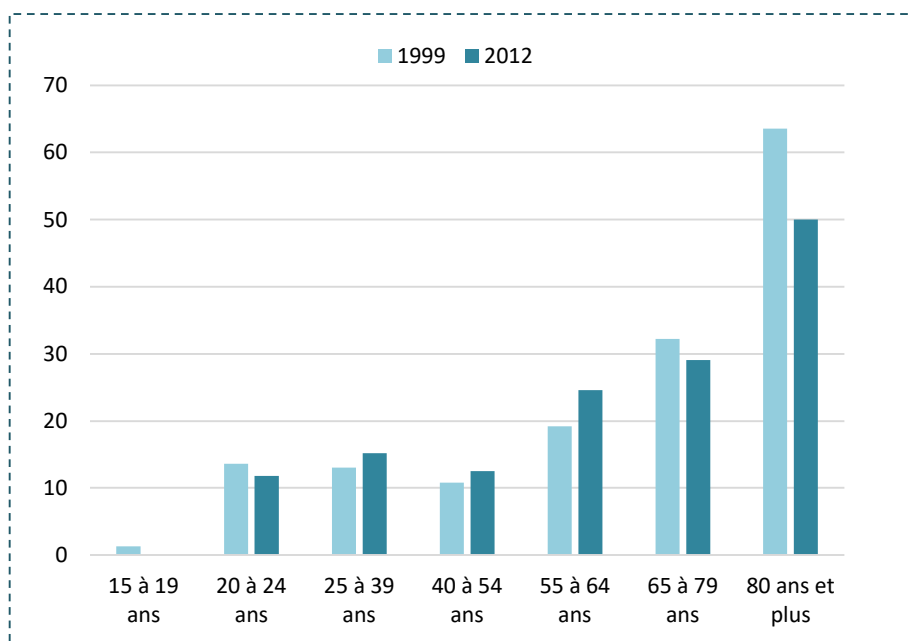
La baisse générale du nombre de ménages est due, outre un solde naturel négatif, à une stabilisation du nombre d'habitants par ménage.

Le phénomène de desserrement des ménages, rencontré à l'échelle nationale, est la diminution de la taille moyenne des ménages (nombre de personnes par ménage) due aux séparations, aux familles monoparentales, aux jeunes quittant le domicile parental, au vieillissement de la population. Il conduit à une augmentation du nombre des ménages, qui comprennent alors moins d'habitants, et à un accroissement des besoins en logements. En effet, pour conserver le même nombre d'habitants, il faut produire davantage de logements.

Evolution de la taille moyenne des ménages

Source : Insee

La courbe d'évolution de la taille des ménages montre que les logements sont aujourd'hui moins peuplés en 2012 qu'en 1968. Ce phénomène semble par ailleurs stabilisé, en effet, le nombre d'occupants était de 2 en 1999 tout comme en 2012.

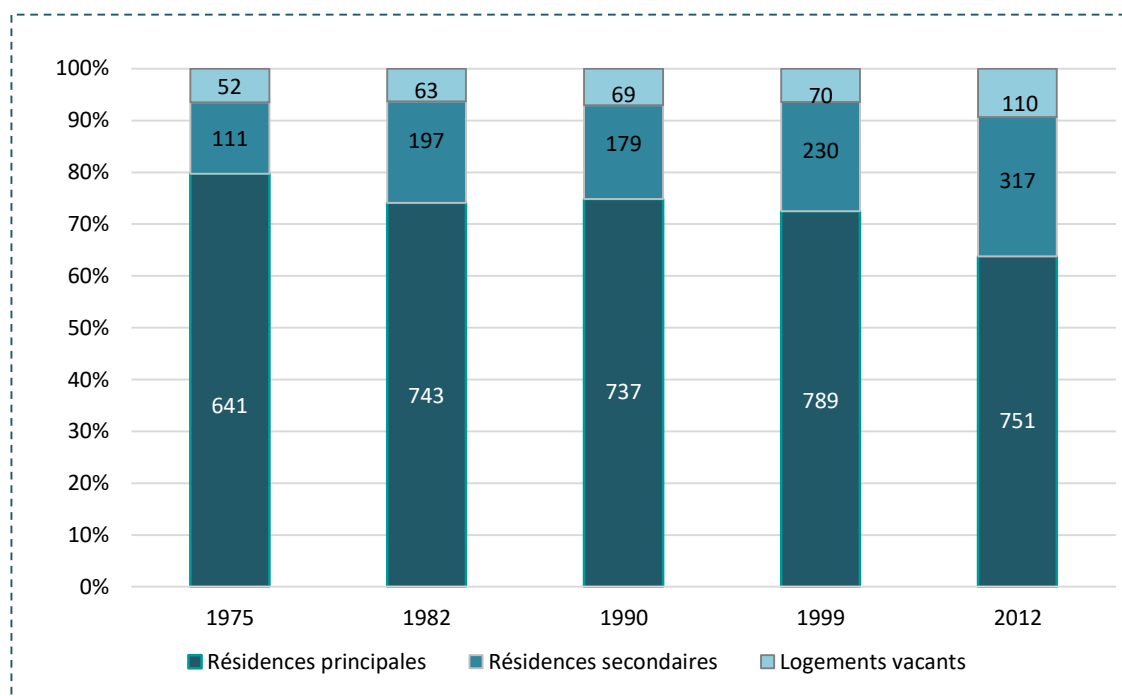
Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - en %

Source : Insee

La population des ménages de personne seule n'a pas foncièrement évolué depuis 1999, si ce n'est une part plus importante des 25-64 ans. Cela peut s'expliquer par des divorces plus nombreux.

La forte population âgée à vivre seule pose une question importante : le parc de logement actuel permet-il de répondre aux besoins de cette population âgée, nécessitant moins d'espace ? Permet-il également à ces jeunes actifs vivant seuls de se loger ? La demande de petits logements est donc grandissante.

DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DE PLUS EN PLUS NOMBREUSES AU DÉTRIMENT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES**Evolution des catégories de logements entre 1990 et 2012**



Source : Insee

En 2012, Lézardrieux compte 1178 logements, dont 63,7% constituent des résidences principales. Les résidences secondaires représentent 26,6% du parc. Ces chiffres sont représentatifs du développement résidentiel de la commune, avec toutefois une demande grandissante de logements secondaires du fait de la situation littorale. Ainsi, depuis 1975, la commune a gagné 374 logements, soit environ 10 par an en moyenne (pour rappel, sur cette même période, le nombre de nouveaux ménages sur la commune est de 3 par an).

Les résidences principales représentent la part la plus importante au sein du parc de logements depuis 1975. Leur proportion est toutefois en diminution, elles représentaient 80% du parc total de logements en 1975 contre 64% en 2012. On compte 110 nouvelles résidences principales sur cette période (1975-2012).

Les résidences secondaires (et logements occasionnels) représentent 27% du parc de logements, soit une part de plus en plus importante des logements communaux. En effet, les résidences secondaires représentaient 16% du parc en 1975, soit une augmentation de 68%. On compte 206 résidences supplémentaires soit une quasi multiplication par 3 depuis 1975. La vocation touristique et saisonnière de la commune s'affirme de plus en plus.

Le taux de logements vacants représente 9% du parc de logements en 2012, ce qui est très élevé. Cette proportion est en hausse, particulièrement depuis 1999 (6% du parc).

Ces chiffres démontrent une éventuelle inadéquation des logements à la demande (la taille des logements, des ménages, le confort...).

Part des logements vacants entre 1975 et 2012 en comparaison avec le territoire des intercommunalités

	1975	1982	1990	1999	2012
Lézardrieux	6%	6%	7%	7%	9%
CC de la Presqu'île de Lézardrieux	8%	8%	7%	6%	8%
Côtes d'Armor	7%	7%	7%	6%	8%

Source : Insee

Le taux de logements vacants est globalement similaire sur la commune et sur la CCPL et le département avec toutefois, une hausse continue et plus importante sur la commune. Sur les deux intercommunalités de référence, le taux de logements vacants était en baisse en 1990 et 1999, pour augmenter à nouveau en 2012.

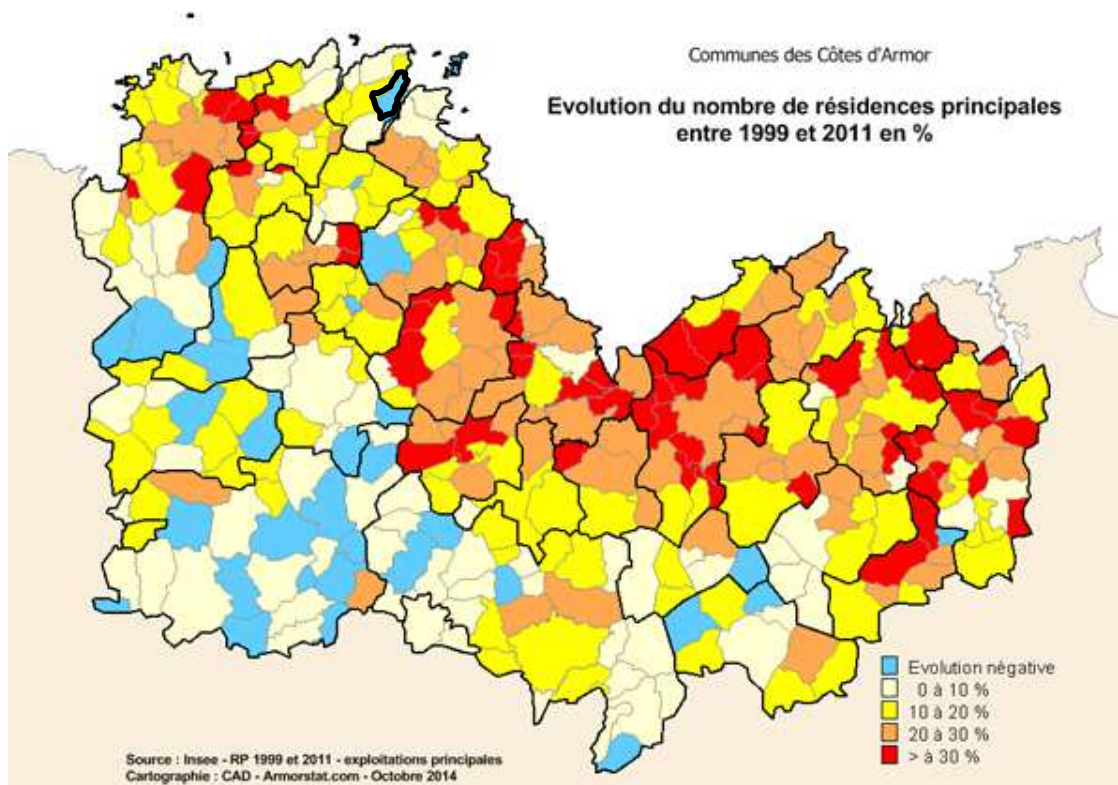
Part des catégories de logements en 2012

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Lézardrieux	64%	27%	9%
CC de la Presqu'île de Lézardrieux	65%	27%	8%
Côtes d'Armor	76%	16%	8%

Source : Insee

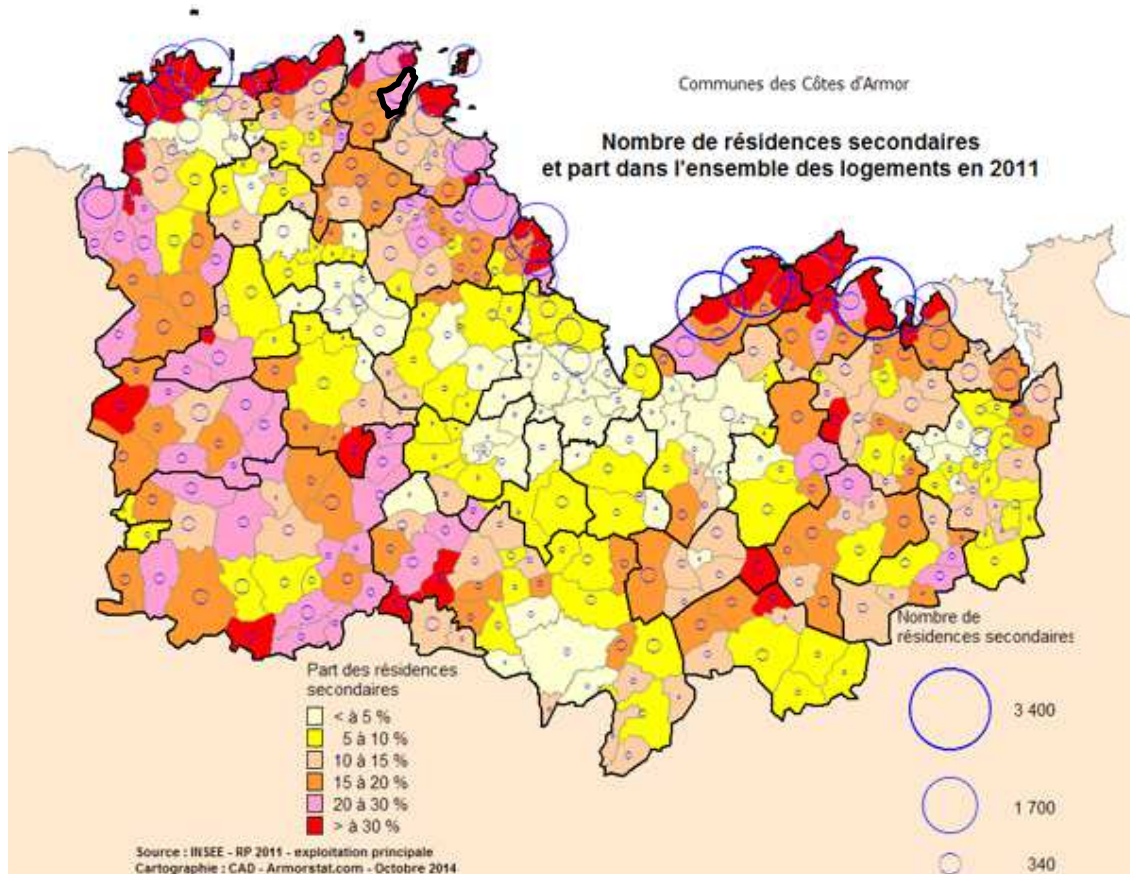
La répartition des logements sur Lézardrieux est similaire à celle de CCPL. La part des résidences secondaires est par contre bien inférieure à celle des Côtes d'Armor, alors que la part des résidences secondaires est plus importante au niveau de la commune et de la communauté de communes.

On remarque sur la carte ci-dessous, l'évolution négative du nombre de résidences principales sur Lézardrieux et le caractère unique parmi les communes du Nord des Côtes d'Armor.

Evolution du nombre de résidences principales entre 1999 et 2011 en %

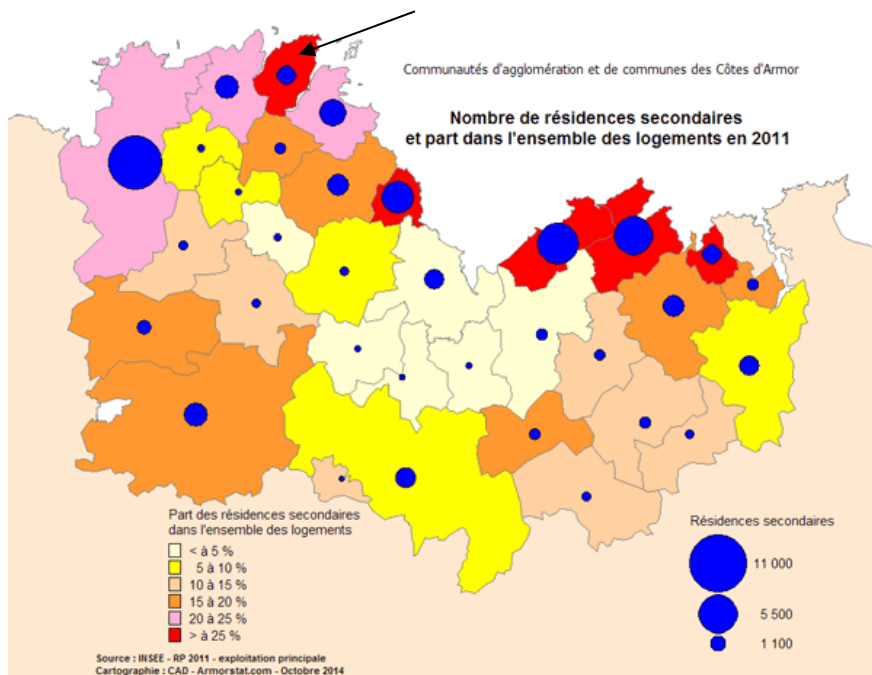
Source : Armorstat

Evolution du nombre de résidences secondaires et part dans l'ensemble des logements en 2011



Source : Armorstat

On remarque sur la carte ci-dessus, à l'inverse de la carte précédente, la part importante des résidences secondaires sur la commune en 2011. Ce constat se fait sur les communes principalement éloignées de l'aire de Saint Brieuc. Il est à noter une part plus importante de ces résidences secondaires sur les communes littorales et sur celles de la CCPL. L'occupation saisonnière de la commune est ainsi de plus en plus marquée.



DES LOGEMENTS GRANDS ET MANQUANTS DE CONFORT POUR UNE PART

Le parc de résidences principales est peu diversifié en 2012. En effet, les logements considérés de grande taille (4 pièces et plus) représentent 80,3% du parc de résidences principales, laissant peu de place aux logements de taille inférieure. En effet, les deux pièces ne représentent que 4,3% du parc de logements, et les studios ne représentent que 2,6% des logements. Les logements de la commune possèdent de ce fait, en moyenne, 4,7 pièces.

Ces proportions de grands logements sont légèrement en augmentation, puisque le recensement de 1999 permet de constater que les grands logements étaient présents dans une moindre mesure (42,5% de logements de 5 pièces et plus en 1999 contre 54% en 2012). Le nombre moyen de pièces par résidence principale était de 4,1.

A l'échelle de la communauté de communes, le parc de logements est plus diversifié avec plus de logements de petite taille ; le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4,5. Le taux de résidences principales de 4 pièces et plus étant de 77,6%. La part des 2 pièces est de 6,3%. Soit une proportion de grands logements moins importante.

En matière de confort sanitaire, 4,7% des résidences principales n'ont pas de baignoire ou de douche, cette proportion est importante et supérieure à celle constatée à l'échelle de la CCPL (3,7%) et du département (2,6%).

Cette proportion de logements manquants de confort peut s'expliquer par l'ancienneté des logements. En effet, 37,4% des résidences principales ont été construites avant 1946 et 47,6% entre 1946 et 1990.

DES LOGEMENTS COLLECTIFS PEU NOMBREUX

Résidences principales par type d'immeuble en 2012

	Maisons individuelles	Logements collectifs
Lézardrieux	93,1%	6,2%
CC de la Presqu'île de Lézardrieux	95,5%	3,8%
Côtes d'Armor	82%	17,3%

Source : Insee

Les résidences principales de la commune sont en très large majorité représentées par des maisons individuelles (93,1% du parc de résidences principales), la part des logements collectifs est donc quant à elle faible avec seulement 6,2% de logements collectifs sur la commune en 2012.

Le poids des logements collectifs a cependant tendance à augmenter depuis 1999. Il représentait en effet 4% à cette période ce qui équivaut à la création de 30 logements collectifs en 12 ans.

La faible représentativité du logement collectif s'explique par le caractère balnéaire de la commune et le fait que les personnes venant s'installer sur le territoire sont principalement des retraités recherchant particulièrement la maison de famille avec jardin. Cela démontre également que la commune a su garder un caractère rural.

La prédominance des maisons individuelles se retrouve aux échelles intercommunales.

LES LOGEMENTS LOCATIFS MINORITAIRES SUR LA COMMUNE

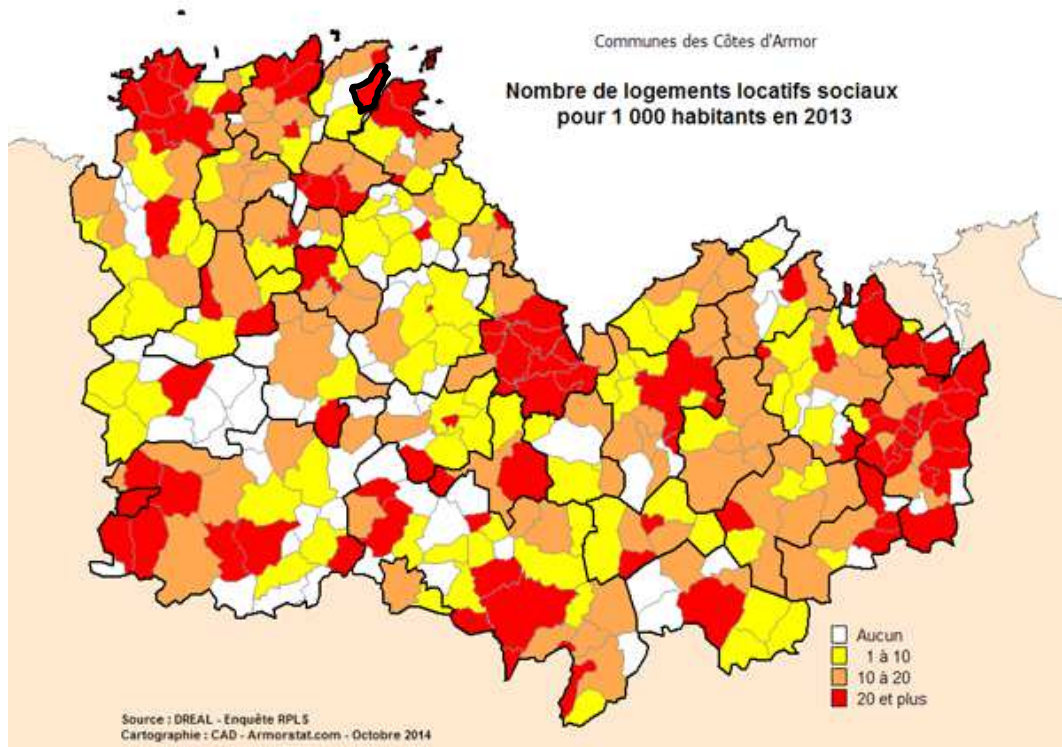
En 2012, la grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 76,8% des ménages. Les locations représentent 20,3% des résidences principales en 2012 et les logements gratuits représentent 3% du parc des résidences principales.

Cette répartition est différente à l'échelle de la communauté de communes, où les locations représentent 17,3% des logements et sont donc moins importantes que sur Lézardrieux. A l'échelle du département la part de locataires est bien plus importante (27,7%).

UNE BAISSSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

La commune de Lézardrieux, en 2012, possède 27 logements sociaux, ce qui représente 3,6% du parc des résidences principales.

Cette proportion est supérieure à celle constatée au niveau de la CCPL (2,7%) et inférieure à celle du département (7%).



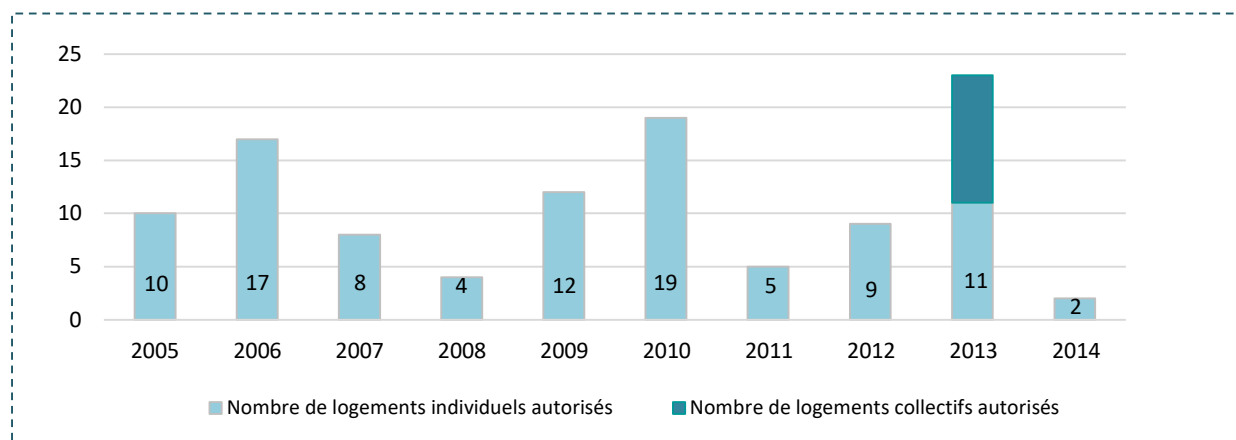
A RETENIR

- Depuis 1968, Lézardrieux connaît une augmentation discontinue du nombre de ménages sur son territoire avec une baisse sur la dernière décennie.
- Un parc de logements majoritairement représenté par des résidences principales (63,7%), où les résidences secondaires sont toutefois de plus en plus nombreuses ; le parc de logements vacants est élevé et en progression.
- Le parc de résidences principales se compose à 93,1% de maisons individuelles, avec des logements de plus en plus grands (4,7 pièces en moyenne par logement).
- Avec 20,3% de locataires, le parc de logements de la commune est principalement occupé par des propriétaires.
- La commune de Lézardrieux comprend peu de logements sociaux, 27 en 2012.

1.3.3. LE MARCHÉ IMMOBILIER

RYTHME DISCONTINU ET SOUTENU DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Nombre de nouveaux logements autorisés sur Lézardrieux entre 2005 et 2014 inclus



Source : Sítadel

Le nombre de logements autorisés au cours de l'intervalle 2005 - 2014 a été assez variable selon les années, oscillant entre 2 et 23 logements par an. Au total, 109 nouveaux logements ont été autorisés, soit une moyenne de 11 par an environ.

Cette évolution a connu trois pics de production en 2006, 2010 et 2013.

Celle-ci s'explique notamment en 2013 par la production de 12 logements collectifs.

1.3.4. LA POLITIQUE DE L'HABITAT

L'absence de SCOT et de PLH ne permet pas d'avoir une vision d'ensemble des besoins à l'échelle de la presqu'île de Lézardrieux.

Néanmoins, les études menées dans le cadre de l'élaboration du SCOT Goëlo – Trégor (dissous en 2014) pointait les besoins suivants :

Constats du projet de SCOT :

Vieillessement de la population

Nécessité d'accueillir de jeunes ménages pour assurer le renouveau de la population et le dynamisme du territoire

Nécessité de développer l'emploi

Objectif du projet de SCOT :

Nécessité d'une politique du logement ambitieuse et novatrice qui permette, dans le même temps, de fixer les habitants, de favoriser l'accueil de populations jeunes et de faciliter pour tous le parcours résidentiel avec un objectif : rendre accessible le territoire à tous.

Orientation du projet de SCOT :

Ceci passe, notamment, par la prise en compte dans les différentes opérations d'aménagement des objectifs suivants :

- La diversification du statut des logements
- Le développement de l'accession sociale et du locatif intermédiaire

- La diversification des types de logements en proposant une offre complète pour répondre aux attentes des différentes populations, notamment des jeunes ménages (logements individuels, logements en bande, intermédiaires, petits collectifs...)
- La réduction de la taille des parcelles qui limitera le coût des acquisitions foncières et la consommation d'espace
- La maîtrise du foncier par les collectivités afin d'offrir des terrains à moindre coût pour les jeunes ménages
- L'accroissement du parc social locatif pour répondre aux besoins d'une partie de la population qui dispose de revenus modestes, réparti de manière équilibré sur l'ensemble du territoire

1.3.5. CARACTÉRISTIQUE ET RÉPARTITION DE L'HABITAT

Le territoire de Lézardrieux possède plusieurs visages. La commune littorale compte une entité agricole importante, ponctuée de zones naturelles. L'urbanisation est concentrée au Sud du territoire le long du littoral.

En plus de 50 ans, on peut remarquer l'urbanisation importante de l'agglomération de Lézardrieux. Ces cartes mettent en évidence l'extension de l'urbanisation qui s'est opérée le long du littoral, au Nord et à l'Ouest.

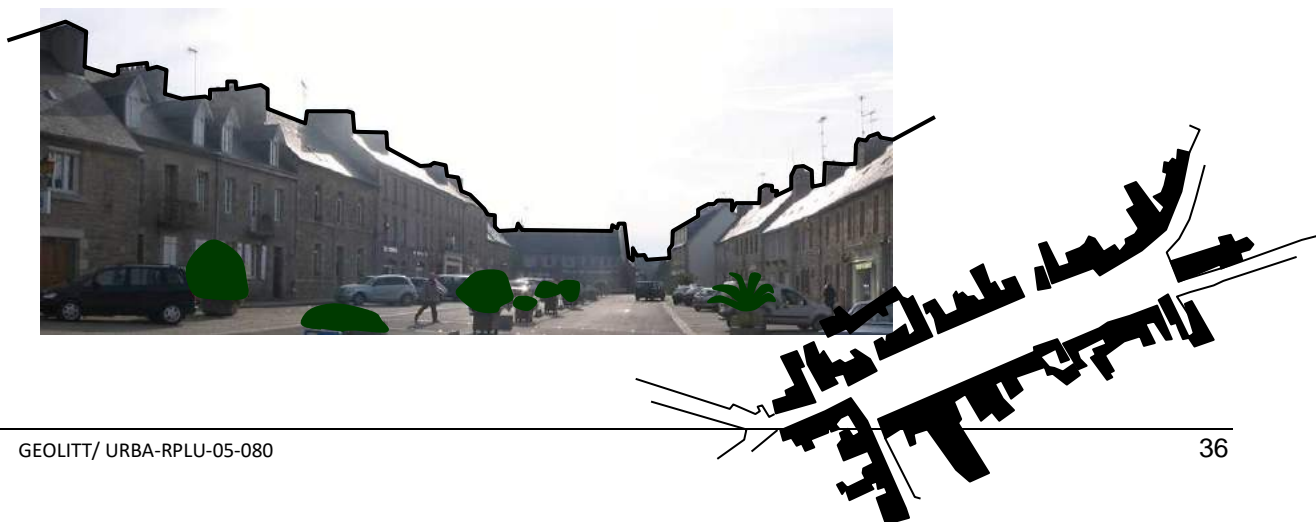
L'urbanisation de Lézardrieux en 1950 et 2012



Source : Geobretagne

L'habitat présent sur le territoire de Lézardrieux se caractérise par :

- Un centre bourg structuré en continuité de l'Eglise, le long de la rue du 8 mai 1945. Cette structure correspond au développement du bâti initial, implanté de manière continue, à l'alignement de l'espace public. Le bâti est ancien et de qualité, de type R+1+combles à R+2+C. Une place importante est consacrée à l'espace public.





- La commune de Lézardrieux s'est développée au Nord du port et du bourg et à l'Ouest, contrainte à l'Ouest le long du littoral sous la forme de lotissement relativement dense le long des voies ou de quartiers anciens. Le bâti est souvent en retrait des voies et des limites même si une mitoyenneté sur un pignon est parfois observable. Un bon réseau de cheminements lie les quartiers et évite les enclavements.



- Le long du littoral et en surplomb du port, le bâti est disparate avec des maisons R+c, R+1, R+1+c et R+2 sur des parcelles de tailles variées. L'habitat y est ancien et de caractère.

- A cela s'ajoute le bâti à vocation initiale agricole ayant pu évoluer sous forme de hameaux traditionnels plus restreints que les quartiers cités précédemment. A citer également, l'habitat diffus, isolé.
- Le hameau de Kermouster constitue le second pôle urbanisé, situé au nord de la commune. Cet ensemble bâti à vocation résidentielle, comprenant environ 80 habitations, est organisé autour d'un noyau traditionnel : une chapelle, une ancienne école reconvertie en café et lieu d'exposition, un cimetière.



L'habitat y est également varié avec des habitations en pierre anciennes type R+c, de l'habitat à toit plat ou de l'habitat type pavillonnaire classique R+1.



A RETENIR

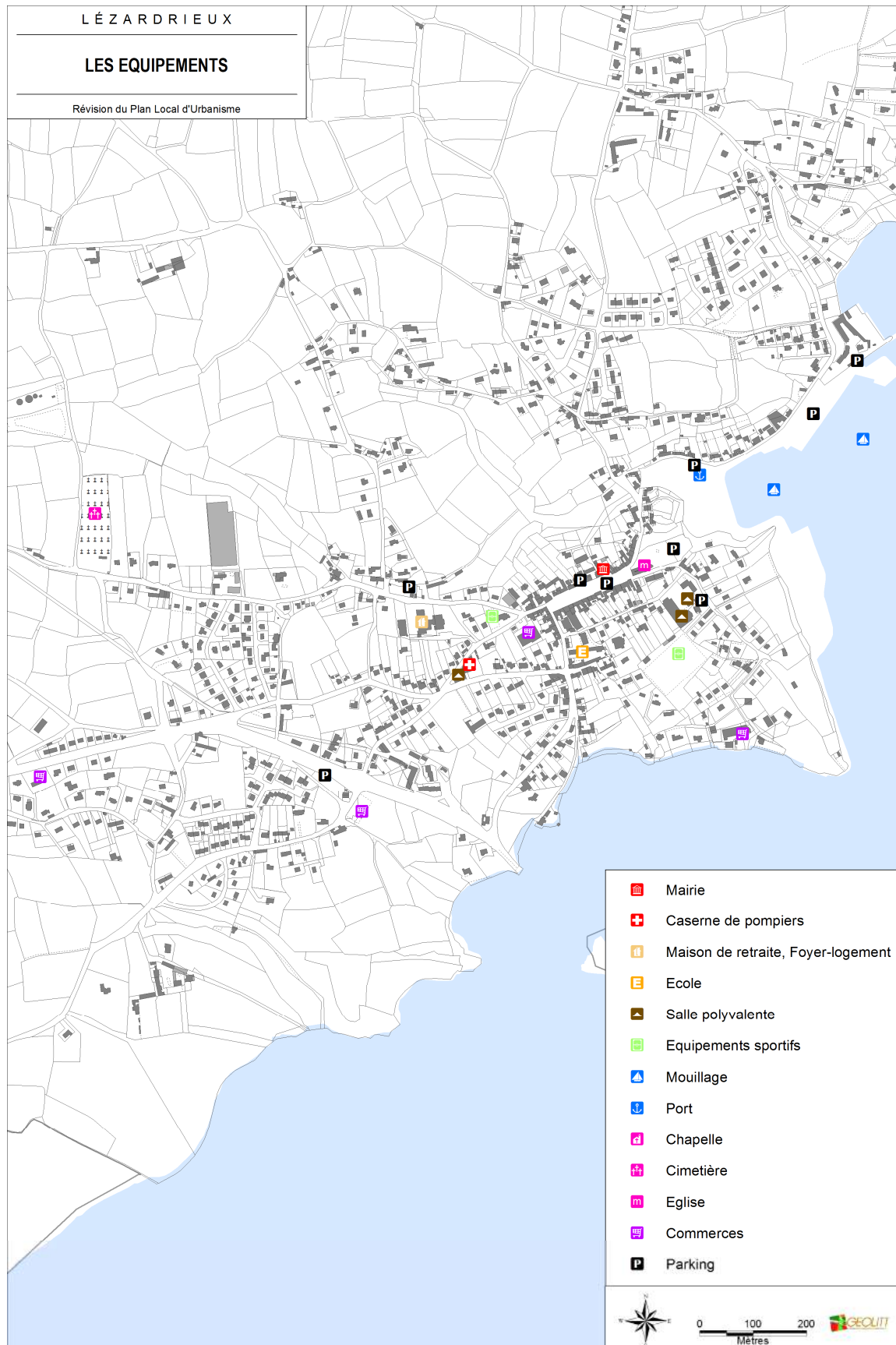
- Sur la dernière décennie, à savoir entre 2005 et 2014, 109 nouveaux logements ont été autorisés sur Lézardrieux, soit 11 par an.
- L'urbanisation des 50 dernières années s'est opérée au-dessus du port et au sud de la RD786.

ENJEUX

- Adapter l'offre de logements aux besoins de la population : petits ménages, personnes âgées,...
- Equilibrer le parc de logements.
- Permettre l'accueil de nouveaux arrivants.
- Etoffer l'urbanisation existante.
- Donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification.

1.4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

1.4.1. LES ÉQUIPEMENTS



La commune de Lézardrieux compte de nombreux équipements.

LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

- 1 mairie
- 1 caserne de pompiers

LES EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT

- 1 groupe scolaire public

LES EQUIPEMENTS CULTURELS

- 1 bibliothèque
- 3 salles polyvalentes et 1 salle informatique

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

- 1 salle omnisports
- des terrains de sports (foot-tennis)
- 1 boulodrome.

LES EQUIPEMENTS DE SANTE

- 1 maison de retraite-foyer

LA VIE ASSOCIATIVE

De nombreuses associations (une quarantaine) irriguent le tissu social de Lézardrieux et contribuent tout au long de l'année à l'animation de la vie locale, dans différents domaines (sport, culture manifestations festives...).

A RETENIR

- **Des services et équipements nombreux et adaptés aux besoins de la commune,**
- **Une vie associative bien développée.**

ENJEUX

- **Répondre aux besoins de la population**
- **Permettre aux équipements de se développer**
- **Penser les équipements à l'échelle intercommunale.**

1.4.2. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET LES DÉPLACEMENTS

LES ROUTES

Le territoire de la commune de Lézardrieux est traversé par plusieurs axes de communication, plus ou moins importants, parmi lesquels :

- La **RD 20**, qui traverse la commune de Lézardrieux du Sud en direction de la commune de Lanmodez au Nord. Cet axe traverse le bourg pour rejoindre la RD 786 au Sud.
- La **RD 786**, traverse le Sud du bourg d'Est en Ouest et permet de relier Trédarzec à l'Ouest à Paimpol à l'Est en passant sur le pont suspendu de Lézardrieux.
- La **RD 787**, correspond à la continuité de la D20, vers le Sud du bourg. Cet axe dessert la zone d'activité de Kerscavet en direction de Pleudaniel et plus largement Guingamp.

A ces principaux axes s'ajoutent de nombreuses routes de campagne, permettant d'accéder aux différents lieux-dits et hameaux de la commune.

LA VOITURE COMME MODE DE TRANSPORT DOMINANT

A Lézardrieux, commune littorale, excentrée des pôles d'emploi de Saint-Brieuc, Lannion et Guingamp, la voiture occupe une place majeure dans l'organisation de la vie des habitants dont elle constitue inévitablement le moyen de transport privilégié. Elle est autant utilisée pour les déplacements « extra-communaux » (déplacements domicile-travail par exemple), que pour les déplacements « intra-communaux » et notamment à la période estivale où la population se multiplie.

Le taux d'équipement automobile des ménages de Lézardrieux, qui est de 89,8% en 2012, a augmenté depuis le précédent recensement (78,3% en 1999). Près de 40% des ménages possédant une voiture en ont également une seconde ou davantage.

Ce taux d'équipement automobile, est similaire au niveau de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Lézardrieux (89,9% en 2012) ou du département des Côtes d'Armor (88,2%).

Le pont de Lézardrieux est un pont routier construit lors de l'aménagement de la voie ferrée d'intérêt local de Tréguier à Paimpol, ancienne ligne de chemin de fer à voie métrique comprenant un embranchement jusqu'à Pleubian depuis Pleumeur-Gautier. Au départ de Paimpol, la voie ferrée franchissait le Trieux via le pont suspendu remanié et renforcé pour l'occasion, desservait la gare aménagée au sud-ouest du bourg (actuel lotissement de la gare), puis continuait sa course vers le nord-ouest en direction de Pleumeur-Gautier. La ligne de chemin de fer Paimpol-Tréguier, fermée le 31 mars 1950, fut déclassée le 28 septembre de la même année. La voie du petit train fut supprimée en 1972 au profit d'un élargissement carrossable.

LE RESEAU DEUX ROUES ET PIETONS

La vocation touristique de la commune, le flux de transit, et la configuration de la commune, une urbanisation le long du littoral, demande un développement et une sécurisation des cheminements doux.

La commune ne possède pas de piste cyclable, sur les RD ni sur les voies communales. Le relief de la commune n'est pas favorable au développement des circulations cyclistes (excepté sur le plateau).

Toutefois, la route littorale traverse le Sud de la commune. Il s'agit d'une véloroute qui permet de rallier St Malo à Roscoff en parfaite itinérance. Ce sont des itinéraires pour cyclistes à moyenne et longue distance reliant des régions entre elles et empruntant des voies à faible trafic automobile et des sections de voies vertes.

La littorale

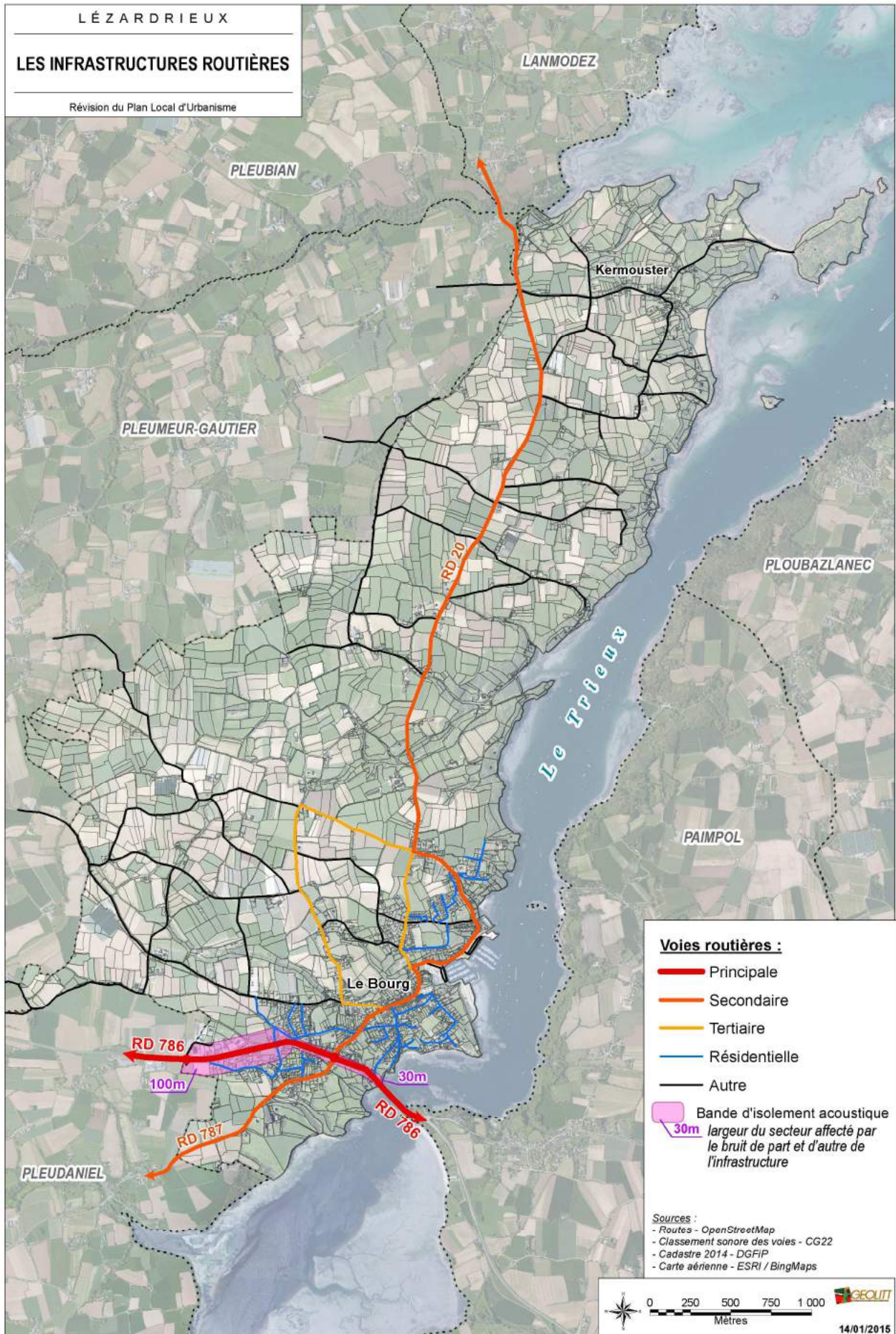
Les cheminements piétons sont assez peu développés dans la zone urbaine. Néanmoins, un sentier a été réalisé entre le square de l'église et le port, permettant d'éviter le passage sur la RD20.

En revanche, la commune comprend des sentiers de petite et grande randonnées.

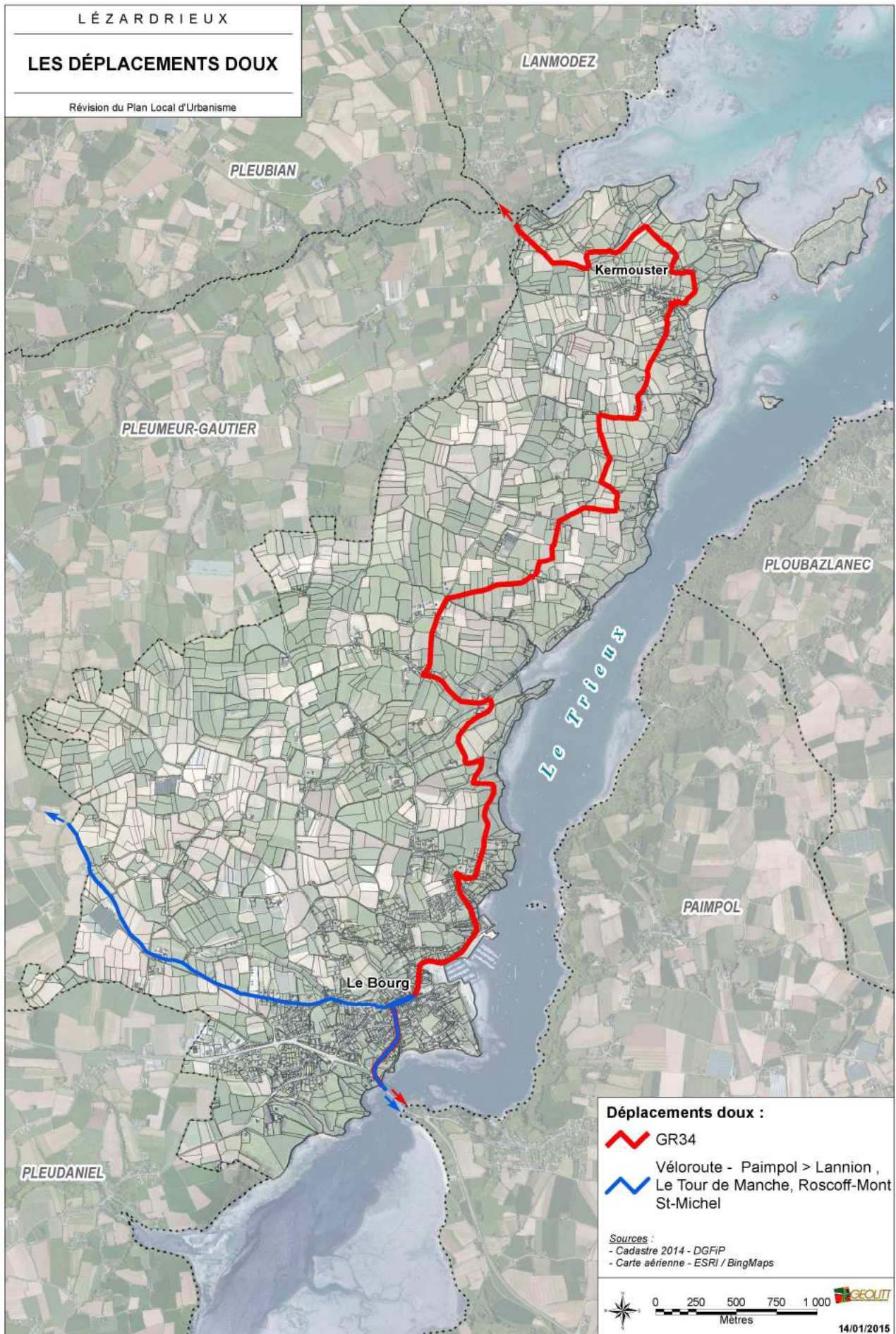
Le GR 34, parcourant les côtes bretonnes, propose un circuit de randonnées à la découverte de la presqu'île de Lézardrieux longeant la façade maritime.

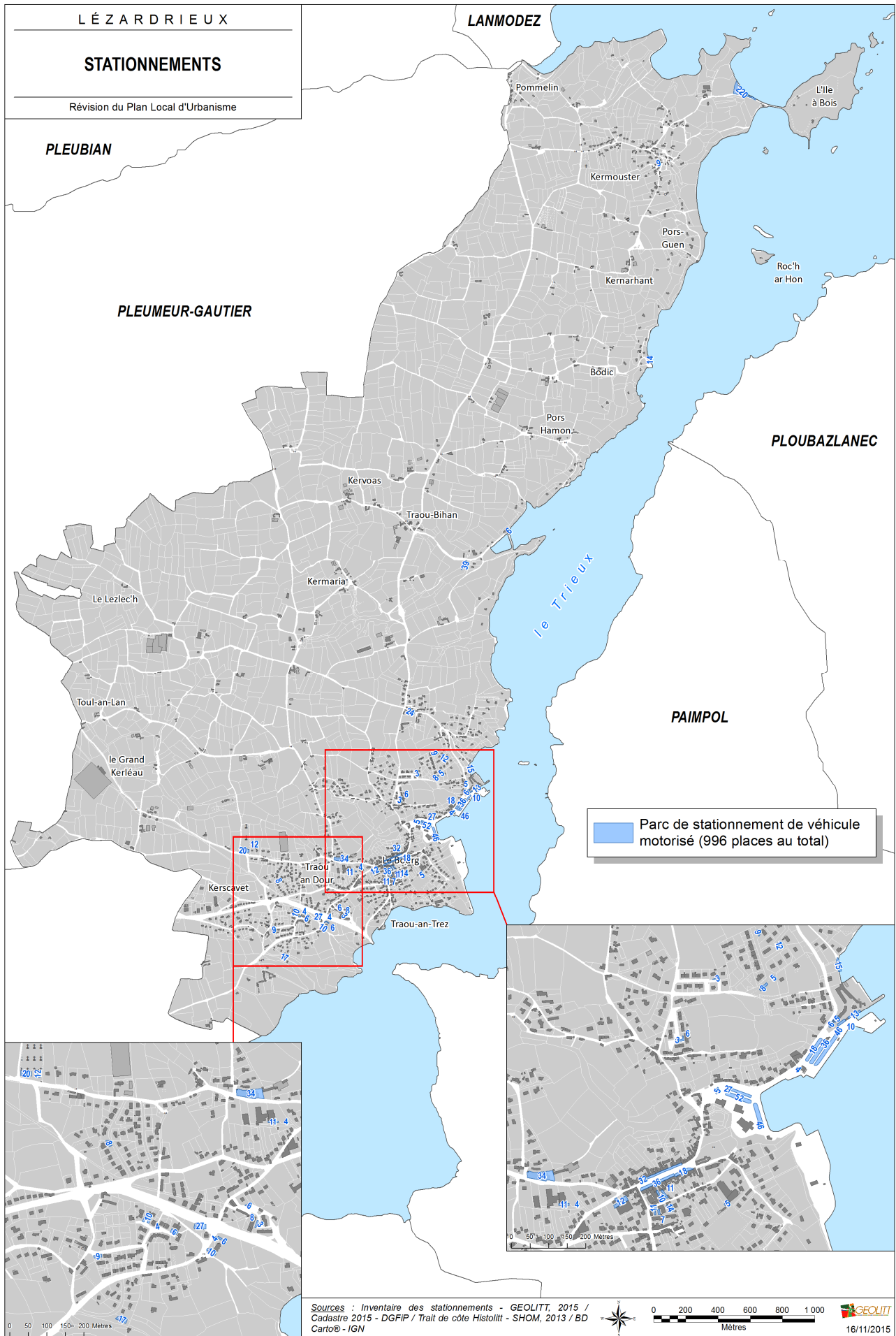
On peut citer également trois circuits de randonnées de 9,7 km, 11km et 17 km autour du Trieux proposés par l'office de tourisme de la Presqu'île de Lézardrieux.

Axes routiers



Déplacements doux





LE STATIONNEMENT

La commune dispose de suffisamment de **places de stationnement, 996 au total, situées :**

- sur la place de l'église et en arrière de celle-ci
- au port, au niveau du terre-plein
- au niveau de chaque équipement.

Un manque ou des difficultés de circulation du fait de l'étroitesse des rues peut être remarqué au niveau des écoles maternelle et primaire, mais il s'agit essentiellement de problème de comportement (stationner sa voiture et aller chercher son enfant à pied ne fait souvent pas partie des habitudes de l'automobiliste).

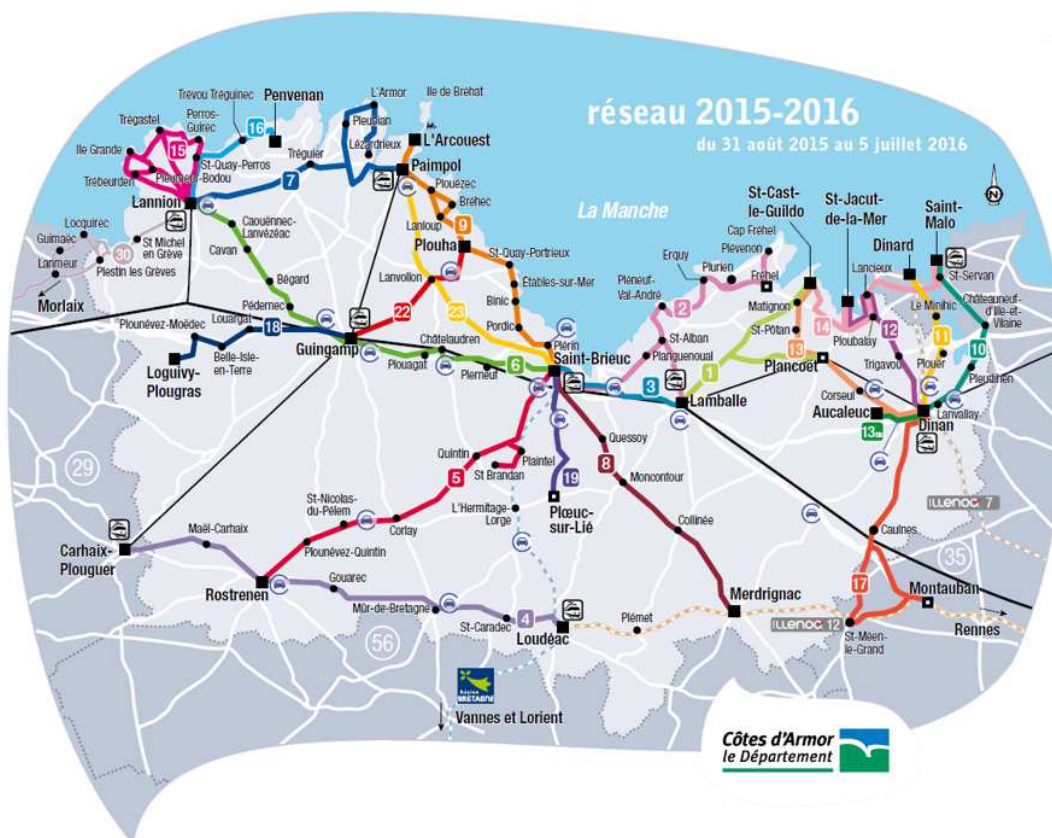
Un manque ou des difficultés d'accès peuvent également être remarqué au niveau de l'accès aux grèves, notamment pendant la période estivale.

LE RÉSEAU DE TRANSPORT COLLECTIF

Lézardrieux est desservie par le réseau de transport collectif Tibus.

La ligne 7 qui relie Paimpol à Lannion dessert également les communes de Rospez, Trézény, Lanmérin, Coatreven, Langoat, La Roche Derrien, Pommerit Jaudy, Tréguier, Lézardrieux, Trédarzec, Lanmodez, Pleubian, Pleumer-Gautier, Pleudaniel, Paimpol et Ploubazlanec. On compte 10 arrêts sur la commune de Lézardrieux et un passage de 8 bus par jour environ.

Plan du réseau



Source : <http://www.tibus.fr>

LE DÉVELOPPEMENT DU COVOITURAGE

La commune compte une aire de covoiturage au niveau du giratoire de la balise, avant le pont.

A RETENIR

- Des déplacements automobiles nombreux.
- De nombreux circuits de randonnées du fait de la position littorale de la commune.
- Un réseau de transports collectifs réduit mais qui dessert bien la commune.

ENJEUX

- Privilégier les modes de déplacements doux pour les déplacements quotidiens courts et la pratique des loisirs.
- Créer des voies de desserte adaptées aux projets et des cheminements piétonniers lors de l'aménagement des nouveaux quartiers.
- Poursuivre la communication autour des circuits de randonnées qui participe à l'attractivité du territoire.
- Développer les transports collectifs et notamment le covoiturage vers les pôles d'emploi.