

TREGASTEL

ELABORATION DU PLU

RÉUNION 3 DU 30 AVRIL 2015



BUREAU D'ETUDES EN AMENAGEMENT ET EN URBANISME

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

rennes@prigent-associés.fr



Les enjeux du territoire au travers du paysage, environnement, occupation, déplacement et consommation d'espace

Le diagnostic du territoire permet d'aboutir à la définition de plusieurs enjeux à prendre en compte dans le futur projet de territoire :

- 2 lignes de crêtes qui organisent le territoire
- une hétérogénéité des unités paysagères à valoriser
- une trame verte et bleue à préserver
- 2 corridors écologiques à maintenir : la vallée des Traouiero et l'axe est-ouest de la vallée des Traouiero à Brengwiler
- une coupure verte intéressante à différents niveaux : paysage, environnement, loi Littoral
- un bon maillage du territoire à poursuivre dans sa diversité
- une reprise des terres agricoles intéressante pour la gestion de la coupure verte
- une consommation de l'espace qui ralentit à 2.65 ha / an entre 2004 et 2014

Les éléments naturels et réglementaires cadrant le document d'urbanisme



-  Site Natura 2000 - Côte de Granit rose - Sept-Iles
Zone de Protection Spéciale (ZPS)
-  Site Natura 2000 - Côte de granit rose - Sept Iles
Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
-  ZNIEFF de type 1 - Côte de Coz Pors à la Grève Blanche
-  ZNIEFF de type 2 - Vallée des Traouiero
-  Zones humides et cours d'eau inventoriés
SAGE Baie de Lannion
-  Zones vulnérables au risque de submersion marine
Aléa «fort», aléa «moyen» et aléa «lié au changement climatique»
-  Coupures d'urbanisation définies au S.Co.T. du Trégor

La population de TREGASTEL en 2012 était de **2451 habitants**.

Depuis le début du siècle, la population de TREGASTEL **a doublé** entre 1901 (1250 hab) et 2012.

Les deux **périodes les plus marquantes** de l'évolution de la population de TREGASTEL sont :

- sa plus forte baisse entre 1906 et 1911 (-5.5%),
- sa plus forte augmentation entre 1968 et 1975 (+15.6%) correspondant au boom de la téléphonie de LANNION.

Depuis 1975, le taux de croissance annuel de la population oscille entre **0.2% et 0.9% par an**. Entre 2006 et 2011, le taux était de **0.6% par an**.

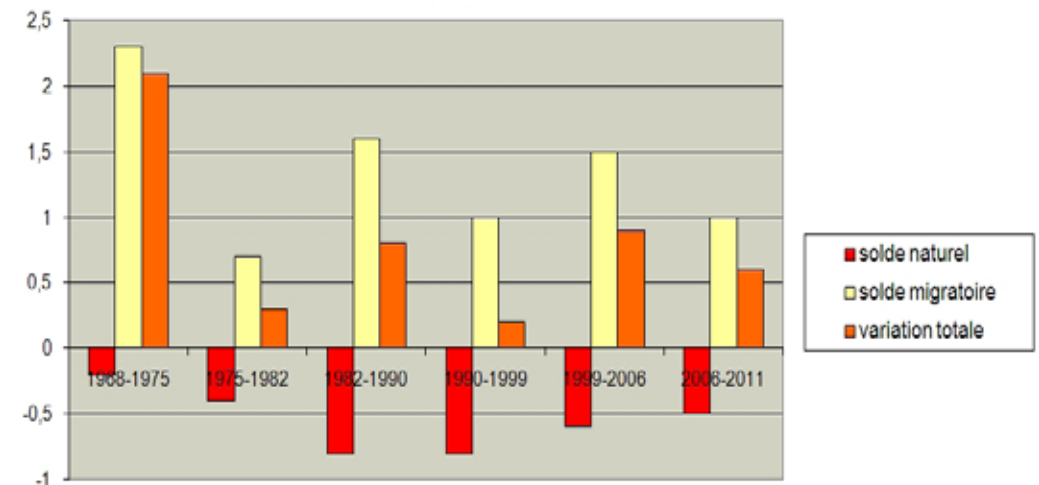
Un solde naturel toujours négatif depuis 1962. Il est de - 0.5% par an entre 2006 et 2011.

Une croissance de la population essentiellement donc poussée par l'arrivée de nouveaux habitants (+1%).

Evolution de la population depuis le début du siècle

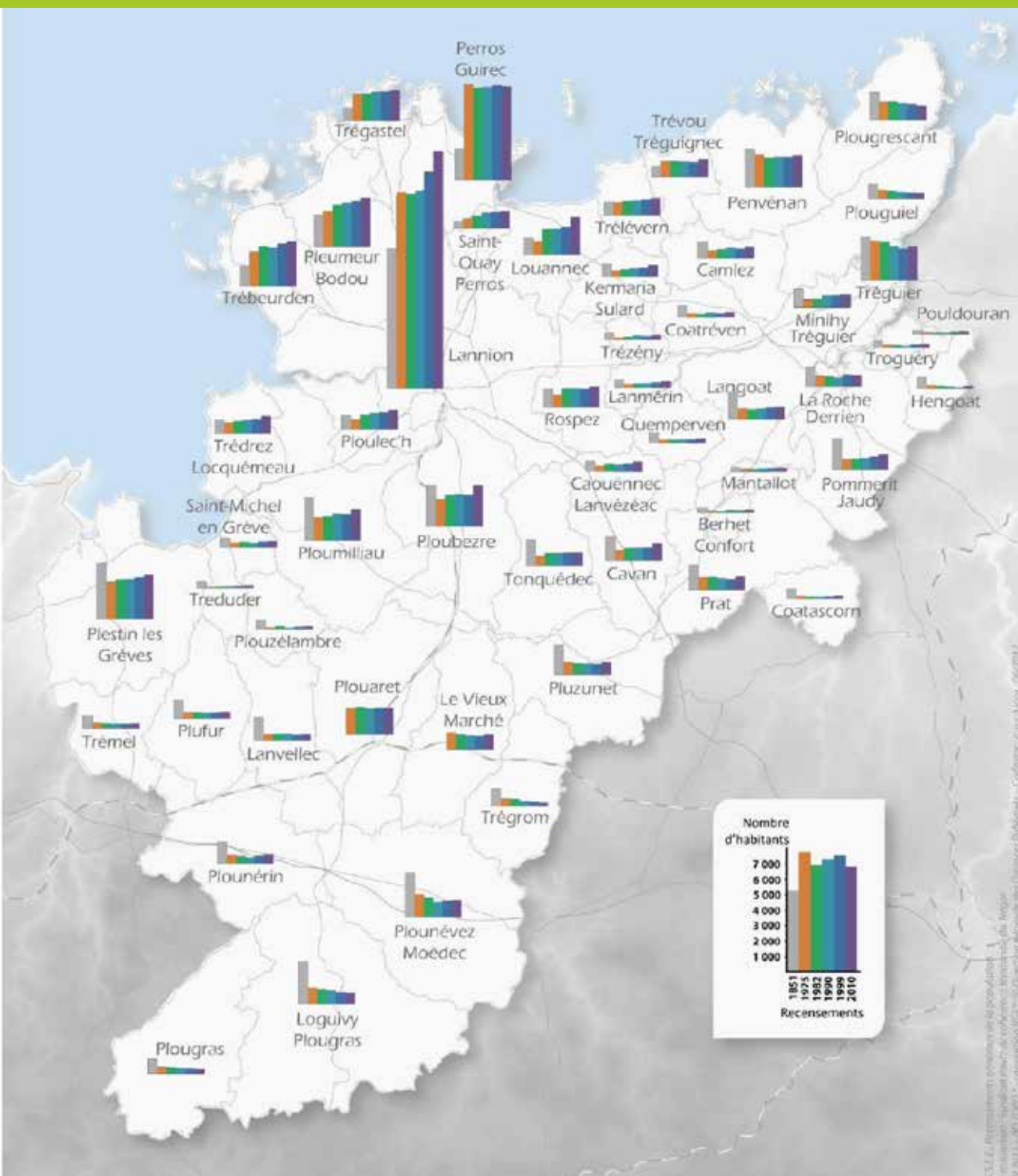


Evolution des indicateurs démographiques entre 1968 et 2011



L'évolution démographique dans le Trégor depuis 1975

Commune de TREGASTEL
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Entre 1851 et 1975, Trégastel a vu sa population doubler, ce qui est relativement rare par rapport à l'ensemble des communes du SCoT du Trégor.

Depuis 1975, l'évolution de la population de Trégastel est similaire aux communes limitrophes.



Source : le Trégor Illustré

Un vieillissement de la population, amplifié par l'apport migratoire des plus de 60 ans

Commune de TREGASTEL
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Une baisse constante des - 20 ans depuis les années 1970. Cette tranche d'âge représentait 30% de la population en 1975 (la plus forte représentation), pour ne représenter en 2011, **18%**.

A l'opposé, **les 20-64 ans** représentent quasiment la moitié de la population.

Les + de 65 ans représentent la tranche d'âge qui a connu la plus forte progression ces dernières années. Ils représentent en 2011, **33.6% de la population**.

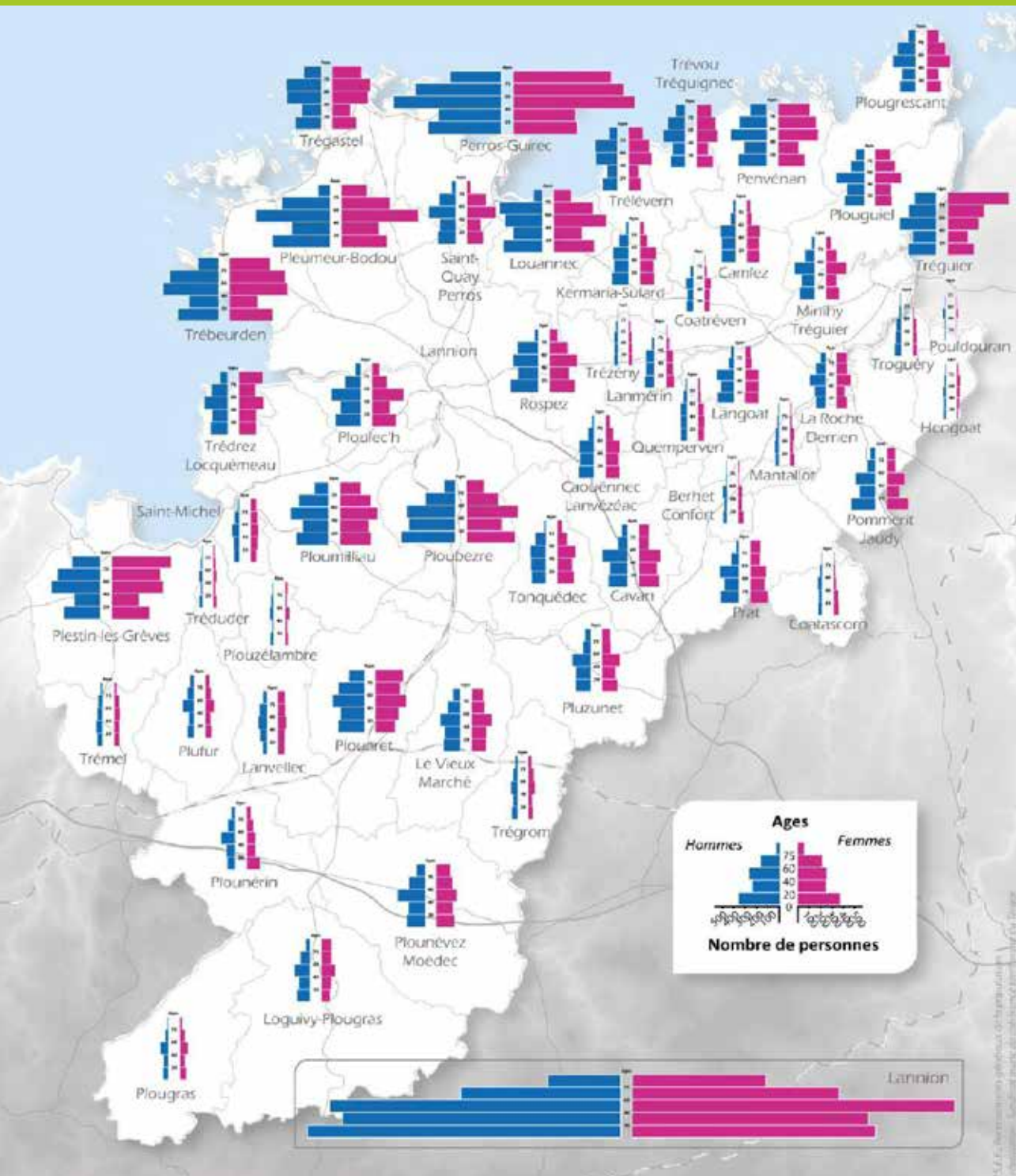
Evolution de la répartition des classes d'âge de la population depuis 2006



	2011
0 à 19 ans	18.0%
20 à 64 ans	48.4%
65 ans ou plus	33.6%

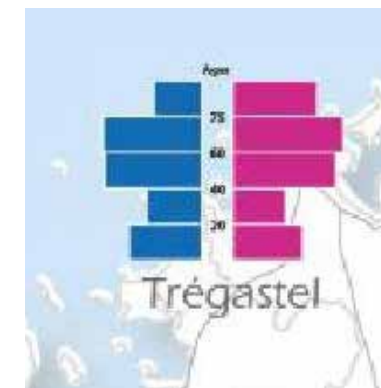
L'âge des habitants dans le Trégor en 2010

Commune de TREGASTEL
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Le vieillissement de la population est confirmé sur cette carte avec une **forte représentation des plus de 40 ans**.

Trégastel dispose de caractéristiques similaires autres communes littorales du SCoT du Trégor.



Source : le Trégor Illustré

Un parc de logements en augmentation continue et régulière, ce parc comptait en **2011, 2656 logements**.

Entre 1968 et 2011, le parc de logements a été **multiplié par 3**. Le taux de croissance annuel est **0.7%** entre 2006 et 2011.

Une part importante de **résidences secondaires** depuis les années 1980 et en forte progression entre 1999 et 2009.

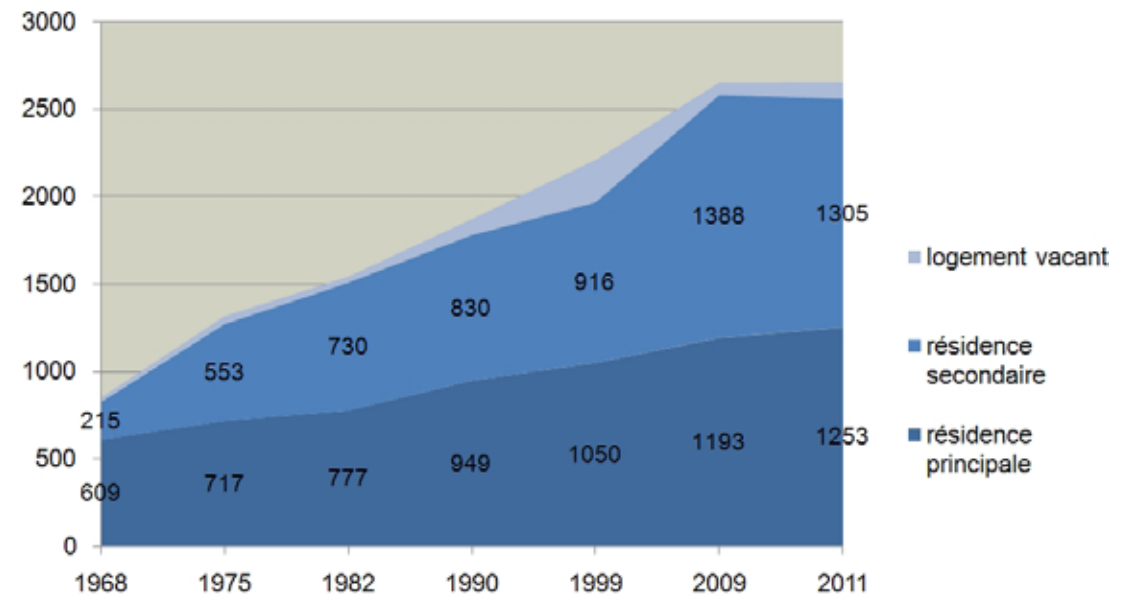
Depuis 2006, le nombre de résidences secondaires (1305) tend à diminuer mais reste toujours supérieur au nombre de résidences principales.

Les résidences principales représentent **1253** logements. Elles représentent 47.2% du parc et ont évolué de 1.4% par an depuis 2006.

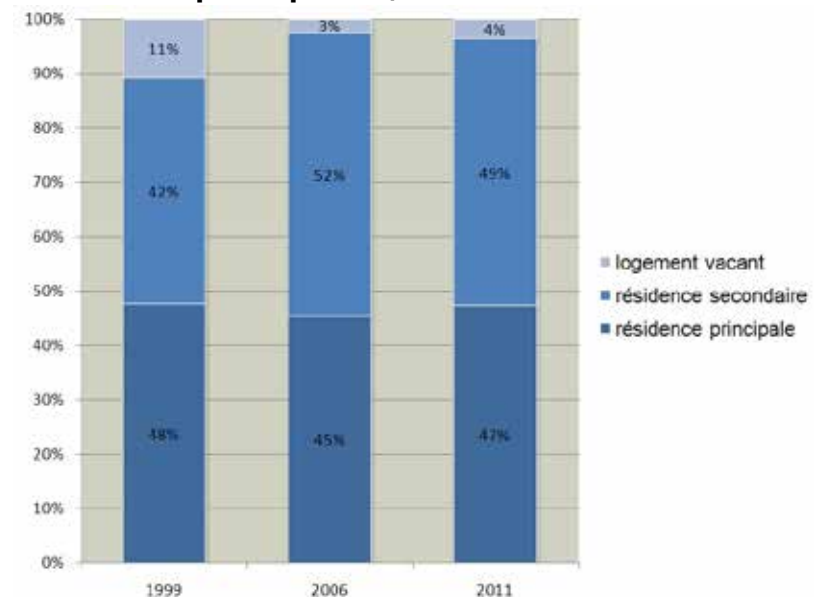
La part des **logements vacants (97)** est relativement faible, 3.7% en 2011.

Le nombre moyen d'occupants par logement est de **1.96 en 2011**, il était de 2.8 en 1968.

Evolution du parc de logements depuis 1968 sur Trégastel



Evolution de la répartition
Résidences principales / Résidences secondaires



Année	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	total	moyenne
Logements autorisés	14	90	73	51	106	41	9	16	13	24	14	451	41

62.5 / an

15.2 / an

Une production qui oscille entre **9 et 106 logements par an** ces 11 dernières années.

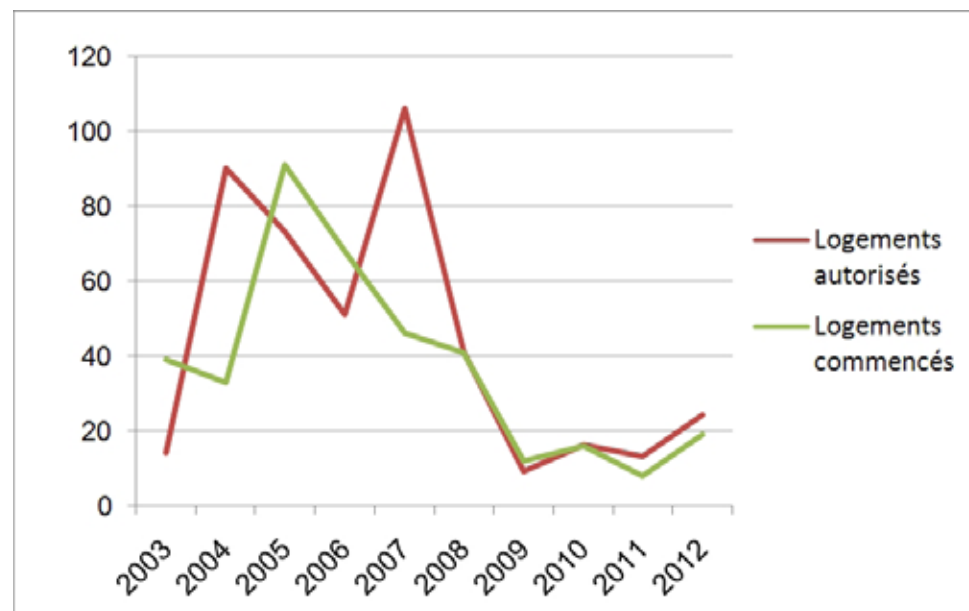
Plus de 78% du parc de logements sont des maisons individuelles en 2011, une situation supérieure à l'ensemble de département.

	1999	2006	2011
Maisons	1765	1992	2074
Appartement	345	396	528

Une **part de locatifs en progression** : 22.4% en 2011 soit 280 logements.

152 logements sociaux estimé en 2013 (PLH Lannion Trégor Agglomération) soit 12% des résidences principales. *L'INSEE en identifie 116 en 2011.*
Objectif PLH 2016 : 164 logements. Où en est-on?

La production de logements entre 2003 et 2013



REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Nom du propriétaire	Adresse des logements	Nombre de logements
Commune de Trégastel	11 route de Golgon	3
Commune de Trégastel	4 rue des écoles	3
Côtes d'Armor Habitat	rue Ti Ker - Picherel	9
Côtes d'Armor Habitat	Lotissement Gwaz Al Lann	11
Bâtiments et Styles de Bretagne	Kerlan 1 route du Calvaire	22
Bâtiments et Styles de Bretagne	Kerlan 2 route du Calvaire	10
Bâtiments et Styles de Bretagne	Golgon (ancienne école)	7
Bâtiments et Styles de Bretagne	Maezou Gwenn	25
Foyer Personnes Agées	Ty Langastel	45
<i>En projet pour 2016</i>	<i>Sainte Anne</i>	6
TOTAL		141

Objectifs du PLH de 2007 à 2013 puis 2016 pour TREGASTEL

LOGEMENT

Parc social au 1 janvier 2007 : 134, soit 11% des résidences principales

Objectifs 2016 :

- production nouvelle 2007 - 2016 : 30
- total parc social 2016 : 164, soit 12% des résidences principales

Taux d'évolution des Résidences Principales : **1.68 %**

POPULATION

Taux d'évolution annuelle : **1.54%** soit 2800 hab

Nombre moyen d'occupants par ménage 2016 : **2.07**

Des objectifs plus élevés que le contexte de 2011

- 2451 habitants en 2012
- 2656 logements en 2011 dont 1305 résidences secondaires
- 3 hôtels d'une capacité de 64 chambres
- 2 campings d'une capacité de 179 emplacements
- 3 résidences de tourisme - Résidences hôtelières d'une capacité de 493 places lit (chambre, appartements, dortoirs...)
- une aire de service pour camping-car pouvant accueillir 62 véhicules
- capacité de la station d'épuration : 15 000 équivalents / habitant
En période estivale : utilisation à **7000 - 7500 équivalents / habitant**
Projet de mutualisation avec Pleumeur-Bodou effectif en avril 2016 : rajout de 2000 à 2500 éq/hab supplémentaires.

► Une population qui triple en période estivale

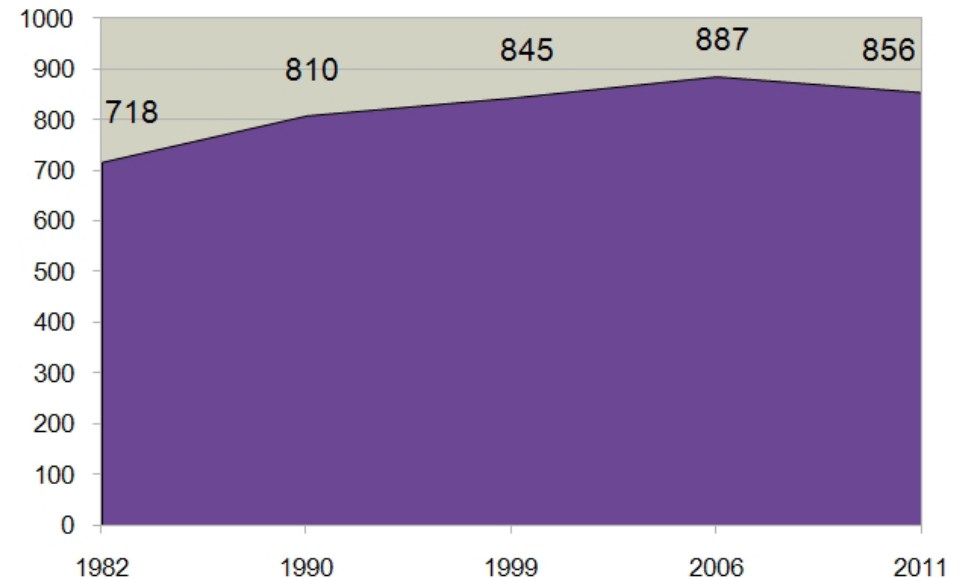
La population des **15 à 64 ans est 1272 habitants** en 2011.

Le nombre d'actifs se maintient à **856 habitants**. Il représente **environ un tiers de la population totale**.

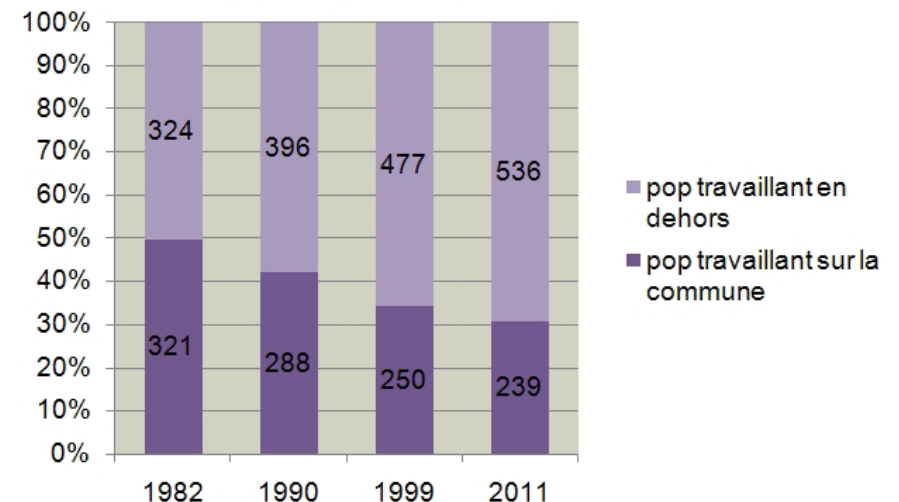
Le **taux de chômage** baisse depuis 1990 (15.6%) pour être à **11.3% en 2011**. Il est globalement plus élevé que sur l'ensemble du département (9% en 2011).

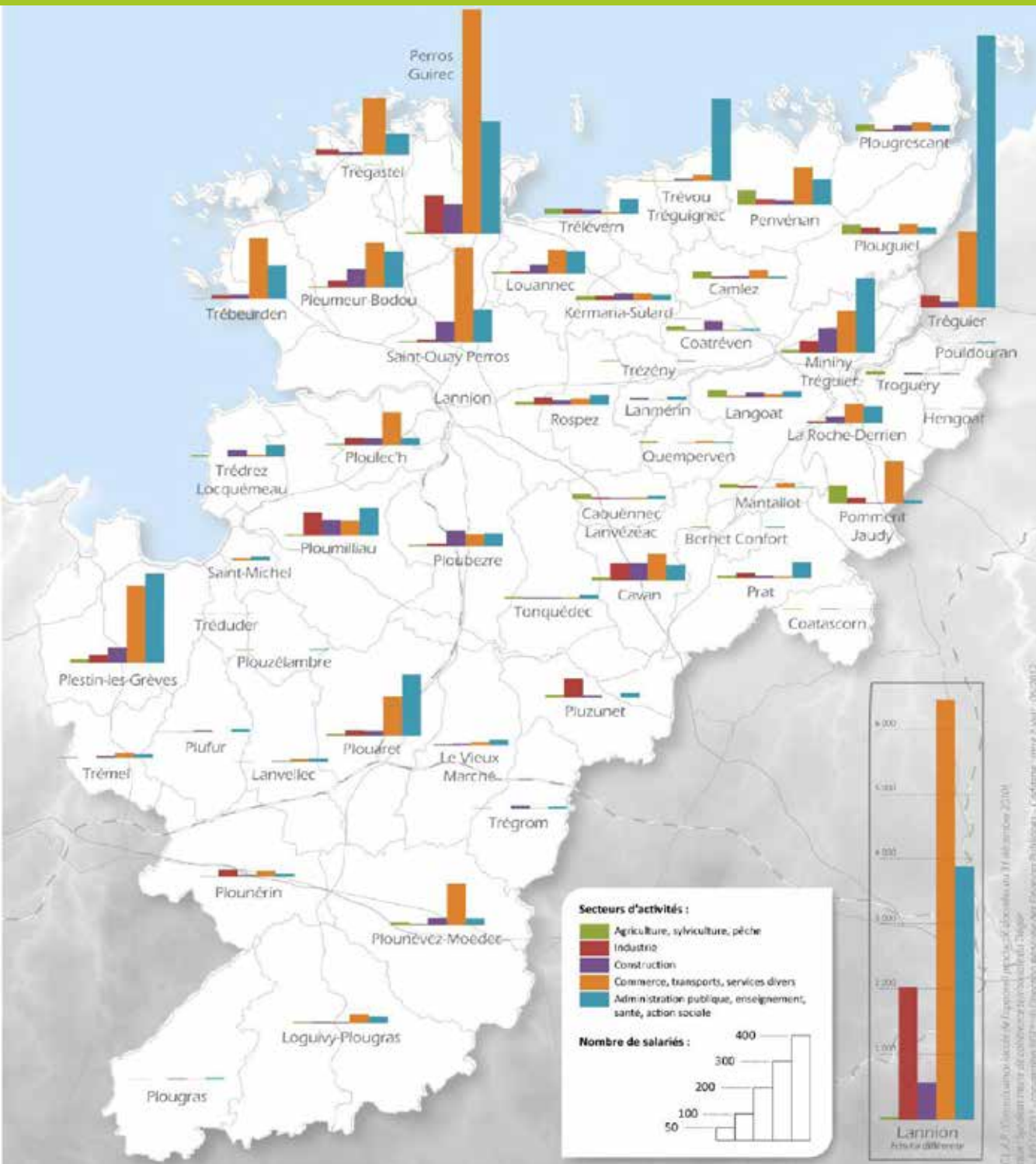
La part des **actifs travaillant sur la commune** ne cesse de baisser. Elle est passée de 45% en 1982 à 28% en 2011.

Evolution de la population active



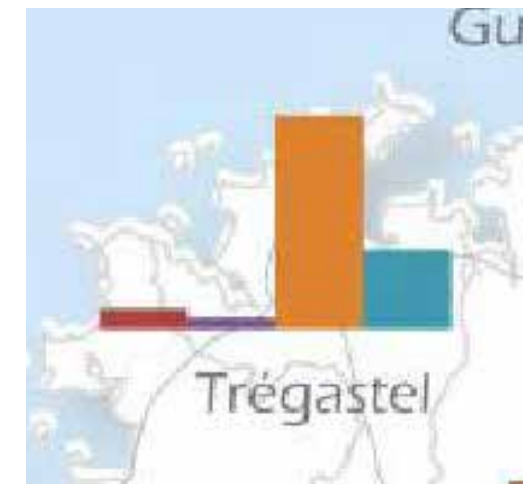
Une population active travaillant de moins en moins sur la commune





La population active de Trégastel travaille majoritairement dans le **commerce, transport, services divers**.

Trégastel dispose de caractéristiques similaires aux autres communes limitrophes.



Source : le Trégor Illustré

L'urbanisation et la typologie du bâti

Différentes **typologies bâties** se dégagent au cours de l'urbanisation du territoire :

- les édifices religieux
- le bâti traditionnel de qualité (du bourg et des hameaux)
- le bâti balnéaire apparu à la fin du XIXe s
- l'habitat individuel et collectif ainsi que les équipements et commerces liés au tourisme construits depuis la seconde guerre mondiale.
(50-60 puis 70-2005)

EVOLUTION DE L'URBANISATION

- urbanisation la plus ancienne autour de l'église du bourg datant du 12e siècle
- urbanisation du XVI XVIIe siècle
- urbanisation fin du XIXe siècle
- urbanisation d'après guerre à aujourd'hui
- projet de 34 logements

■ Les édifices religieux

Eglise du bourg. Chapelle Sainte Anne des Rochers, le père éternel, le Castel Sainte Anne, ...etc.



Eglise du bourg, construite entre le XIIème et le XIXème siècle.

Chapelle Sainte Anne des Rochers,
édification à partir de 1635.

■ Le bâti traditionnel de qualité

Le bourg ancien, le bourg de Sainte Anne, les hameaux agricoles, ...



Maisons de bourg



Bâti agricole



Maisons traditionnelles

■ Le bâti balnéaire apparu à la fin du XIXème siècle

Villas balnéaires, Hôtels, cabines de plage ...etc.



Villas construites à la fin du XIXème siècle.



Armoric Hôtel



Les cabines de plage



■ L'habitat collectif et individuel dans la seconde moitié du XXème siècle

situé en grande partie à Ste Anne, il s'agit souvent de résidences secondaires, caractérisée par un habitat pavillonnaire pour la plupart et quelques collectifs construits ponctuellement.

■ Habitat collectif présent à toutes les époques



■ Habitat individuel réalisé dans le cadre d'opération de lotissement ou bien sur des parcelles isolées.

Résidence secondaire ou principale ce type d'habitat a été trop consommateur d'espace.

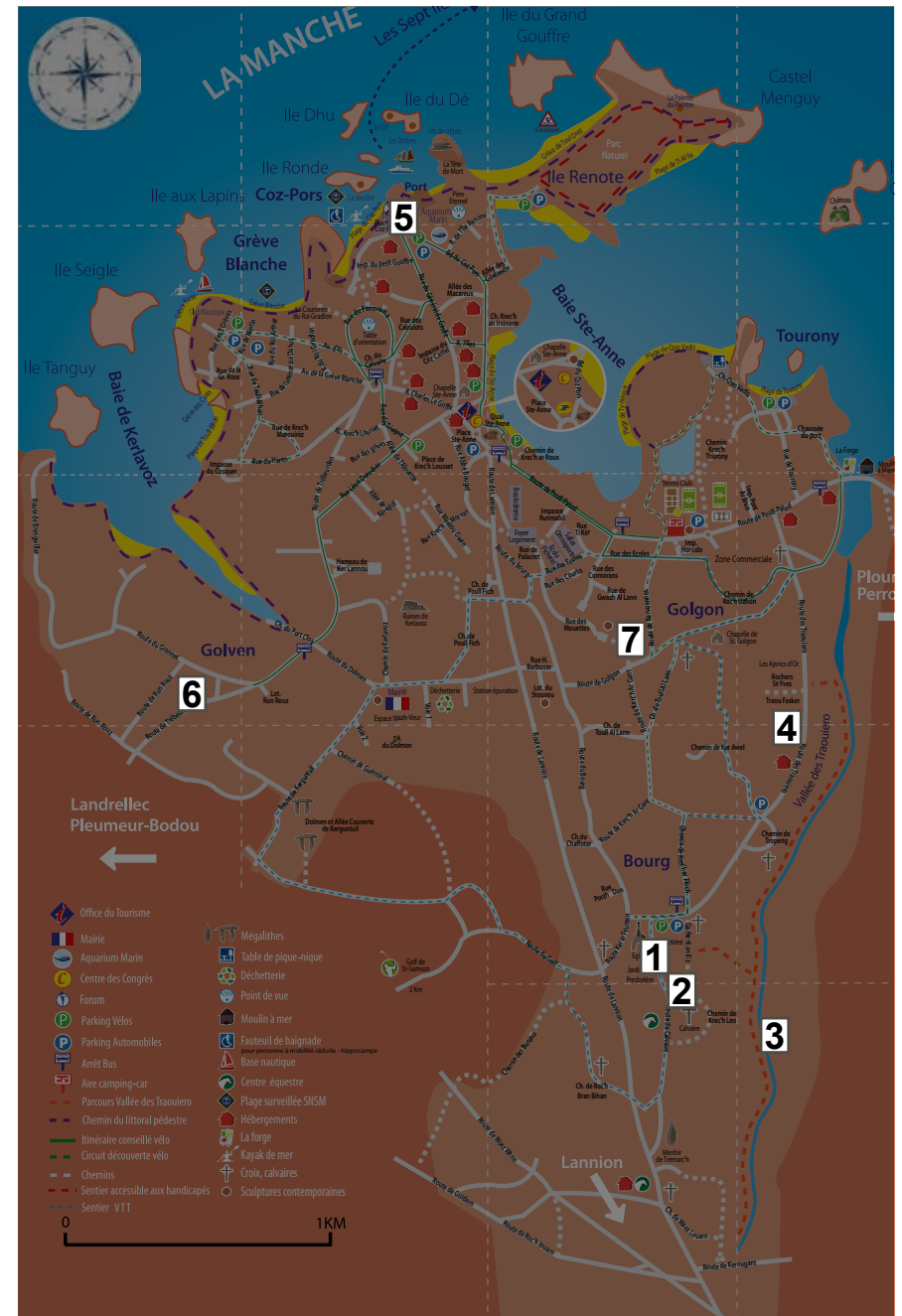


A la fin du XXème siècle, on a observé un retour à une diversité architecturale ainsi que l'apparition de typologies bâties plus variées (habitat groupé ou semi-groupé).



■ Petit patrimoine

- 1 - Puits à l'entrée du presbytère
- 2 - Chêne situé sur l'espace au Nord des logements «Ker Lann»
- 3 - Pont en pierre se situant dans la vallée des Traouiëro entre l'entrée par le chemin de Kerricour et les piliers
- 4 - Pierre se trouvant route des Traouiëro appelée «Salut ar Sklerde»
- 5 - Statue du «Père Eternel»
- 6 - Puits et fontaine situés sur le chemin reliant la route de Trébeurden à Run Rouz
- 7 - Grange dite «Troglodyte»





Arbre chemin de
Ker Awel



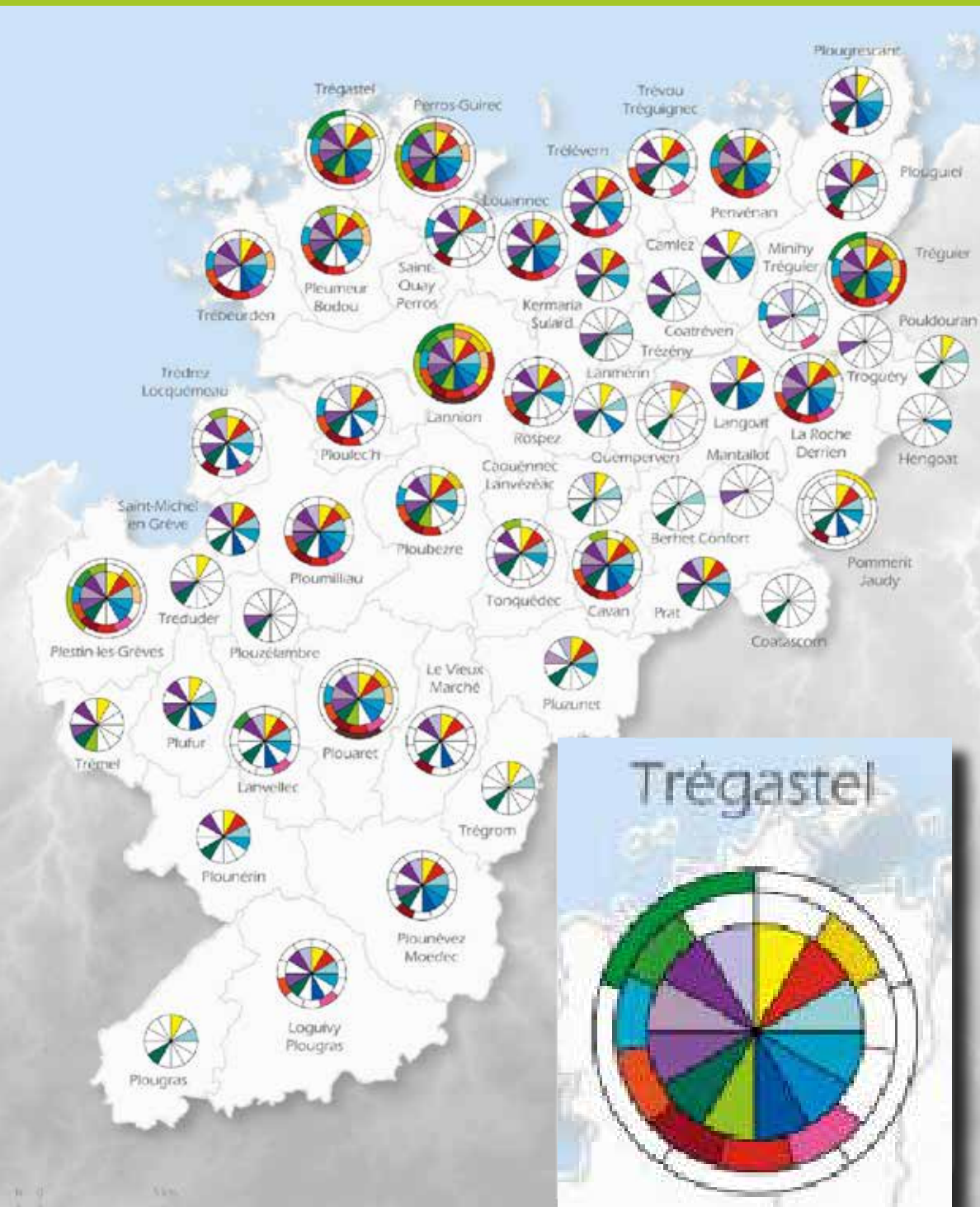
Croix de chemin
dite Roch Uzon



Protection du petit patrimoine?

Le permis de démolir est appliqué sur
l'ensemble du territoire communal.

Une belle offre en services structurants :



Zone Commerciale de Poul Palud et ZA du Dolmen, un potentiel de développement limité par les sites naturels

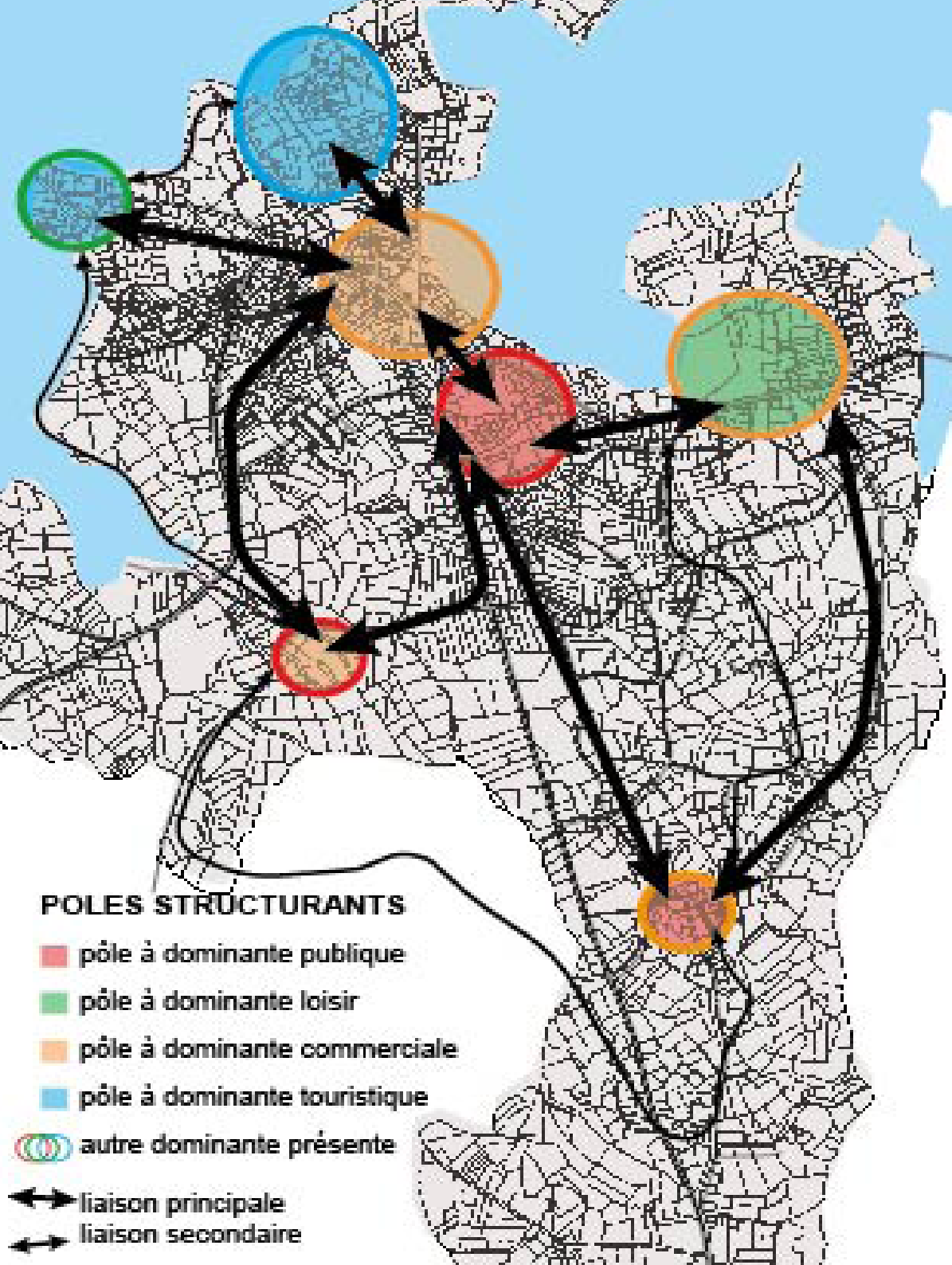
Les équipements et services

Un taux d'**équipements public** satisfaisant et diversifié : mairie, bureau de poste, école, terrains de sports (football, tennis), centre des congrès, aire de camping car.

Des équipements correspondant au **caractère touristique** de TREGASTEL : Forum, aquarium marin, office du tourisme, des campings, une base nautique, des stationnements, des sentiers de randonnées.

Un territoire organisé en plusieurs pôles :

- Le pôle **Bourg**
- Le pôle **Sainte Anne**
- Le pôle **Pichernel**
- Le pôle **Coz Pors**
- Le pôle **Poull-Palud**
- Le pôle **Grève blanche**
- Le pôle **du Dolmen**



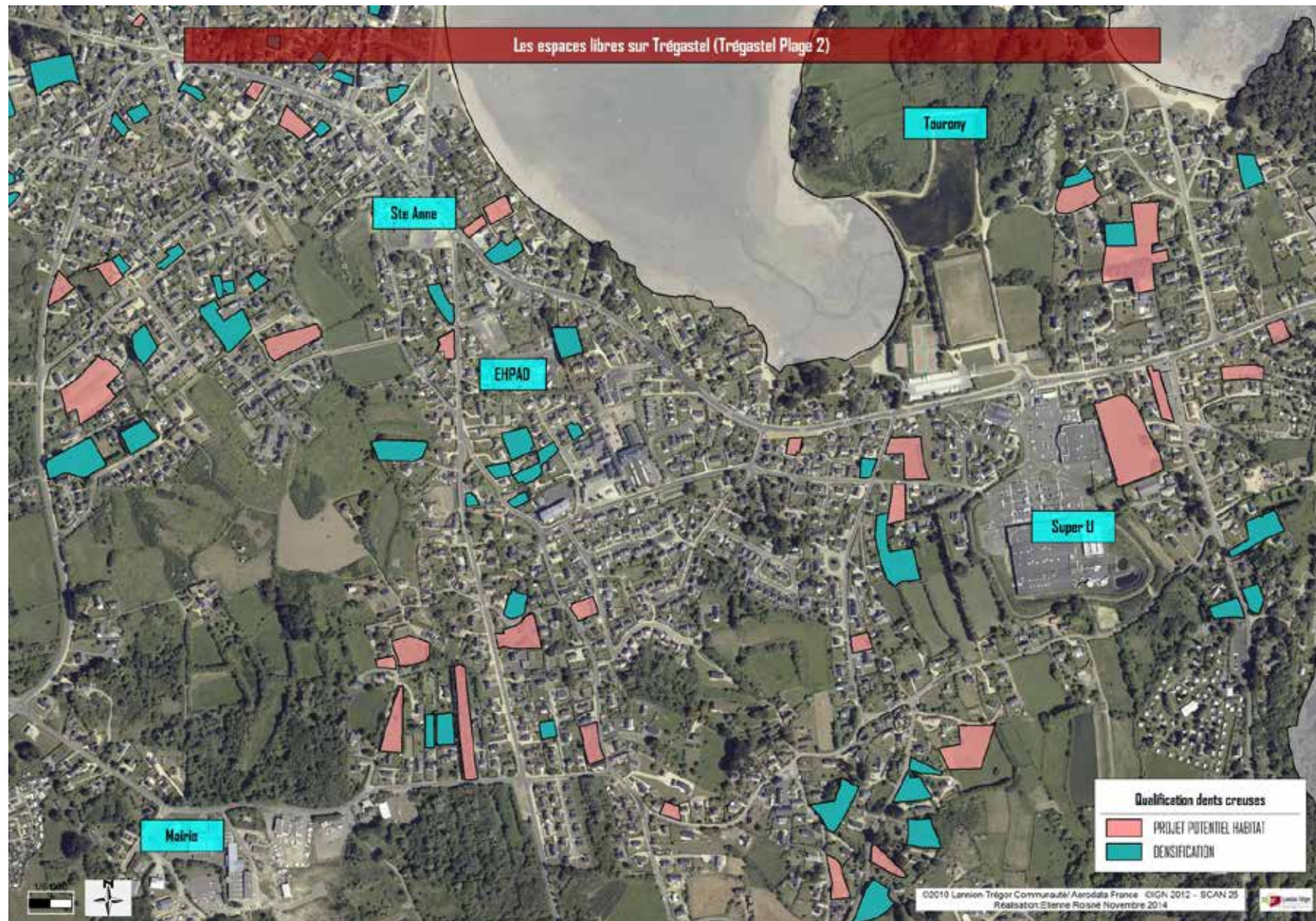
Un inventaire et une analyse réalisée en 2014 avec Lannion-Trégor Communauté.

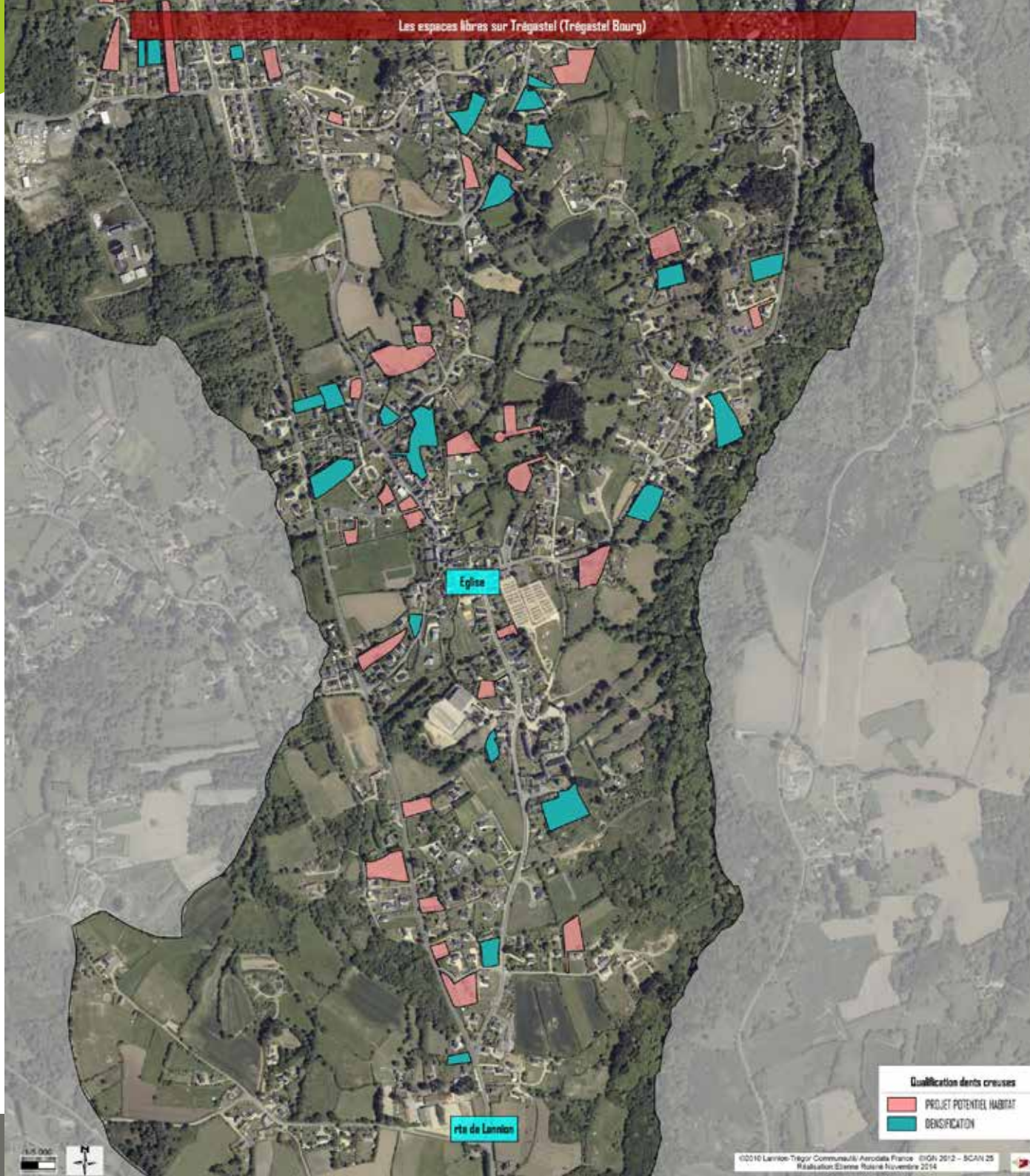
Potentiel urbanisable de **21.3 ha** répartis en :

- **10.7 ha** liés à la densification, c'est à dire à l'urbanisation de parties de propriétés privées. non pris en compte car difficilement mobilisables et dépendant d'un projet personnel. (rose)
- **10.6 ha** en dent creuse correspondant aux projets potentiels de plus de 750 m². (bleu)

secteur relativement important







En parallèle de cette étude, un travail sur les **logements vacants** est en cours avec LTC.

Les enjeux du territoire au travers de la population, de l'habitat, de l'urbanisation

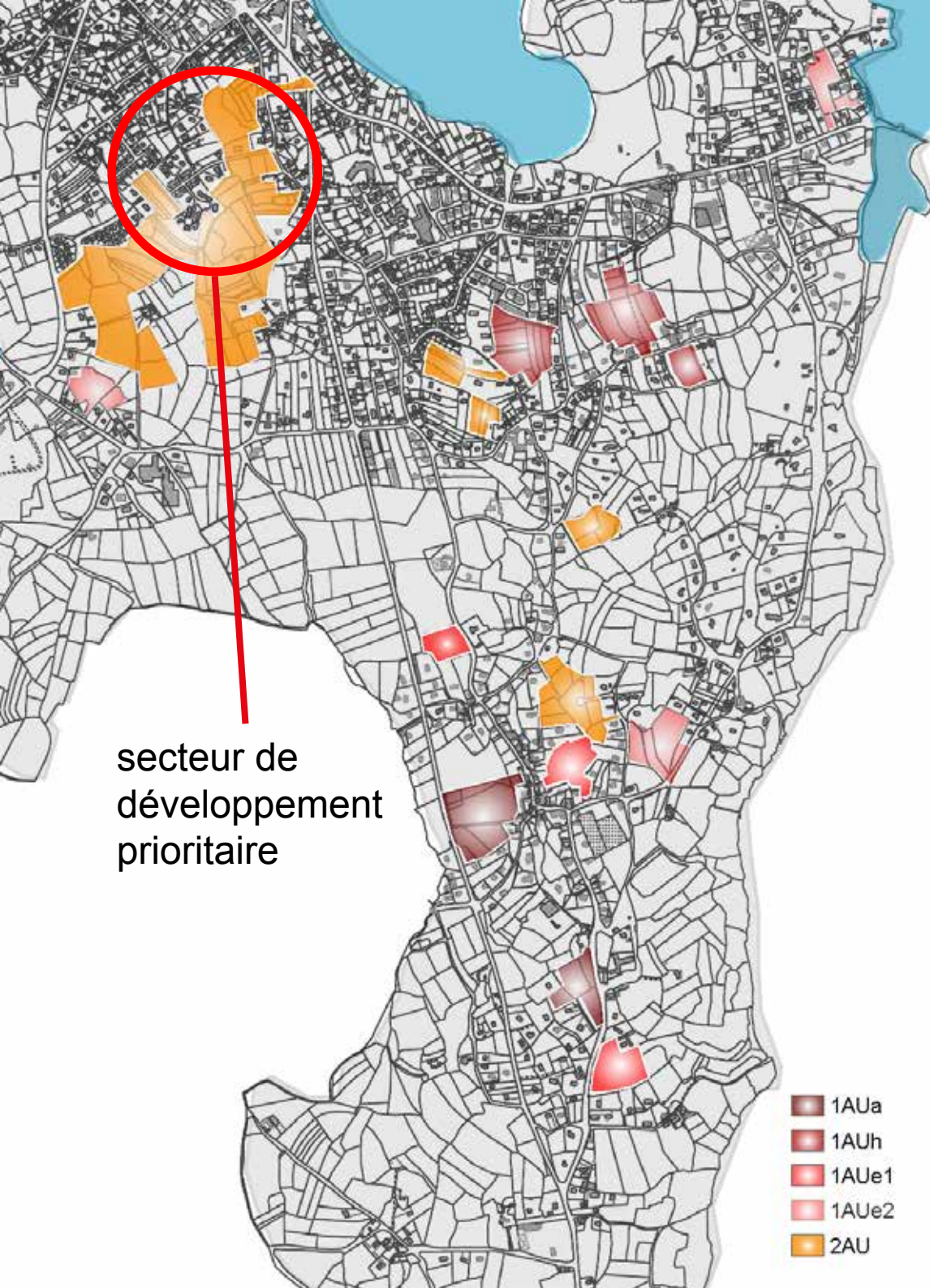
Cette partie du diagnostic permet d'aboutir à la définition de plusieurs enjeux à prendre en compte dans le futur projet de territoire :

- Une population en constante augmentation depuis le début du XXème siècle avec une croissance annuelle de **0.6%** depuis 2011
- Un solde naturel déficitaire depuis un quarantaine d'années
- Une représentation de plus en plus importante des plus de 60 ans (1/3 de la population)
- Un nombre d'habitants par logement en baisse (moins de **2** en 2011)
- La part des résidences secondaires (49%) reste supérieure aux résidences principales (47%) mais diminue
- Une grande part de maisons individuelles (78%)
- La production de **logements qui ralentit à 15 - 20 logements par an** ces 5 dernières années.
- une capacité d'accueil de **7000 à 7500 personnes en période estivale**
- Une population active qui se maintient (1/3 de la population)
- Un taux de chômage de 11.3% en 2011 qui stagne
- Un patrimoine bâti de qualité (4 monuments historiques, patrimoine maritime, architecture balnéaire, patrimoine religieux...)
- Une urbanisation constituée de deux gros pôles bâtis séparés par une coupure verte : le bourg et TREGASTEL plage et d'une quinzaine de hameaux et écarts
- Un développement urbain principalement pavillonnaire
- Une belle offre en services structurants correspondant au caractère touristique de TREGASTEL
- Un potentiel de **10.6 ha** d'espaces libres en zone agglomérée

Bilan du P.L.U.

Zone	Surface (ha)
1AUa	4.0 ha
1AUh	5.0 ha
1AUe1	3.1 ha
1AUe2	3.7 ha
2AU	19.4 ha
	35.2 ha

Quel avenir pour les secteurs du Grannec, Poul Bren et Run Rouz?
Ils sont situés dans la coupure d'urbanisation identifiée



secteur de
développement
prioritaire



Article L123-1-3 du code de l'urbanisme

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables **défini les orientations générales des politiques** de :

- aménagement,
- équipement,
- urbanisme,
- paysage,
- protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD **arrête les orientations générales concernant :**

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique
- les loisirs,

retenues pour l'ensemble de la commune.

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

Paramètres recommandés par l'Etat pour la définition et la justification des objectifs démographiques et de consommation de l'espace

Population	2451 habitants en 2012
Dernière population connue (recensement complémentaire)	
Nombre de logements (Résidences principales)	1253 RP en 2011
Nombre moyen par ménage	1.96 en 2011
Échéance prévue du PLU	10 ans

Nombre moyen par ménage à l'échéance du PLU (En cohérence avec le PLH, le SCoT – adapté à la dynamique locale)	2.06 avec le PLH / 2
---	----------------------

Cela permettra d'identifier :

Nombre de logements nécessaires pour la population actuelle

Croissance 2006-2011 : 0.6%

Taux de croissance retenue pour la population	1.54% avec le PLH / entre 0.5-0.8%
---	------------------------------------

Cela permet d'identifier :

Nombre de logements nécessaires à l'échéance du PLU

Nombre de logements vacants à échéance du PLU	97 en 2011
Nombre de résidences secondaires à l'échéance du PLU	1305 en 2011

Cela permet d'identifier :

Nombre total de logements nécessaires à l'échéance du PLU

Ventilation explicitée / argumentée de ces logements en :

Logements prévus en densification des zones U
Logements prévus par urbanisation de zones AU

Dans le cas des logements prévus en zones AU :

Nombre de logements prévus en collectif	
Nombre de logements prévus en individuel	
Densité prévue dans les secteurs « collectifs »	20 logts / ha SCOT
Densité prévue dans les secteurs « individuels »	