

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BEUZEC-CAP-SIZUN

PROJET  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT  
DURABLES /

*Arrêté par délibération  
du Conseil municipal du 27 / 11 / 2017*



# SOMMAIRE

**PRÉAMBULE / 5**

**LES AXES FÉDÉRATEURS POUR LE DÉVELOPPEMENT  
DE LA COMMUNE / 7**

**LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES / 11**

**PERMETTRE UNE URBANISATION MAÎTRISÉE ET ORGANISÉE AUTOUR DU BOURG / 12**

**PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE ET L'IDENTITÉ RURALE DE LA  
COMMUNE / 15**

**TROUVER L'ÉQUILIBRE ENTRE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU BOURG, DU MILIEU RURAL  
ET MISE EN VALEUR DES ATOUTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE / 17**

**SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE / 19**



# PRÉAMBULE

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

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui. Le PADD en lui-même n'a donc pas de portée juridique normative. Il exprime un projet politique.

Il permet notamment :

- ❖ la tenue d'un débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet.

- ❖ de fournir une information claire à la population des engagements des élus.
- ❖ de définir la limite entre la révision générale et la modification par l'équation entre le projet politique énoncé et sa cohérence avec les évolutions réglementaires projetées. En ce sens, les modifications, modifications simplifiées et révisions allégées ne devront pas porter atteinte à l'économie générale du PADD.

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'occasion pour les élus de se pencher sur les problématiques identifiées sur le territoire et sur les atouts et opportunités à saisir pour le développement de la commune. Ce moment de réflexion partagée est l'occasion de dessiner un projet de territoire réaliste en proposant des orientations d'aménagement à court, moyen et long terme. Le présent PADD constitue un plan directeur pour les 15 années à venir.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, sur l'ensemble de la commune et pour la durée de vie du Plan local d'urbanisme (PLU), les orientations générales des politiques





# LES AXES FÉDÉRATEURS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Le PADD est issu des conclusions du diagnostic territorial.

Beuzec-Cap-Sizun est une commune littorale et rurale située à 40 kilomètres à l'ouest de Quimper dans le Cap Sizun sur la route de la pointe du Raz. Les qualités paysagères, combinées à la richesse environnementale des espaces naturels participent très largement à son attractivité, notamment touristique.

À l'instar de la plupart des communes littorales bretonnes, son développement s'est opéré, au fil des siècles, sous la forme d'une urbanisation diffuse, répartie sur l'ensemble du plateau agricole. Ces dernières décennies, les maisons se sont principalement construites sur les points hauts de la commune, le plus souvent le long de la route départementale 7 située sur la ligne de crête, où elles jouissent d'une vue panoramique mais sont très exposées au vent et visibles dans le grand paysage.

Beuzec-Cap-Sizun dispose d'un bourg avec quelques commerces qui sont des atouts fragiles à préserver. La commune possède également un environnement très attractif du point de vue touristique. Par ailleurs, outre l'existence d'une activité agricole de qualité (malgré la forte baisse du nombre d'exploitants), un réseau de petites entreprises existe sur la commune. Ces quelques activités sont des atouts fragiles à préserver.



▼ **Le contexte administratif et géographique**

Source : Perspective. Atelier d'urbanisme



**Le projet de la commune s'appuie sur un développement maîtrisé et adapté à la réalité de son territoire.** Il promeut un développement permettant l'accueil de tous et favorise le maintien et le développement des activités économiques tout en préservant les multiples richesses naturelles et paysagères de la commune qui font partie des fondements de son attractivité.

Dans un contexte de développement contraint, le principal enjeu pour la municipalité est d'assurer un développement suffisant afin d'éviter tout déclin démographique à long terme. De façon plus générale, les élus souhaitent que le bourg soit un véritable espace de vie et que le milieu rural puisse accueillir de nouveaux ménages, notamment via la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles. **Trois axes d'actions ont été identifiés :**

- ❖ **Permettre une urbanisation maîtrisée et organisée autour du bourg**
- ❖ **Préserver les équilibres écologiques du territoire et l'identité rurale de la commune**
- ❖ **Trouver l'équilibre entre développement économique du bourg, du milieu rural et mise en valeur des atouts touristiques du territoire**

La stratégie de développement durable de la commune s'articule autour de ces axes. Ceux-ci ont été

déclinés en sous-objectifs afin de définir clairement les orientations à mettre en œuvre dans le futur.

Les thèmes présentés sont transversaux et peuvent être abordés sous plusieurs angles. Une orientation peut répondre à plusieurs objectifs.





# LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

**PERMETTRE UNE URBANISATION MAÎTRISÉE ET ORGANISÉE AUTOUR DU BOURG / 12**

**PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE ET L'IDENTITÉ RURALE DE LA COMMUNE / 15**

**TROUVER L'ÉQUILIBRE ENTRE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU BOURG, DU MILIEU RURAL ET MISE EN VALEUR DES ATOUTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE / 17**

**SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE / 19**

## PERMETTRE UNE URBANISATION MAÎTRISÉE ET ORGANISÉE AUTOUR DU BOURG

### Permettre une légère augmentation de la population

Entre 1999 et 2013, la population communale est restée globalement stable. Une baisse démographique est toutefois constatée depuis 2013 avec une perte d'environ 40 habitants en trois ans.

Les élus souhaitent dans un premier temps stabiliser la population, puis dans un second temps, permettre une croissance très légère du niveau de la population sur les 15 années à venir. Sur la période 2016 / 2031, la commune souhaite accueillir environ 60 habitants supplémentaires.

Afin d'atteindre cet objectif, il est estimé que la production de 135 logements nouveaux sera nécessaire sur la période 2016/2031, soit un rythme moyen de 9 logements neufs par an.

### Favoriser l'accueil d'une population diversifiée par la création d'une offre en logements adaptée

La commune souhaite attirer une population diversifiée (familles, jeunes ménages, retraités). Les caractéristiques du parc de logements de la commune rendent difficile l'installation des ménages les plus modestes. L'enjeu est de diversifier l'offre et de tendre vers une meilleure adéquation entre l'évolution et les besoins de la population et la structure du parc de logements.

Les objectifs de densité préconisés dans le Schéma de Cohérence Territoriale seront respectés, tout en permettant la commercialisation de terrains de taille variée.

La municipalité s'efforcera d'être attentive à proposer une offre en logement locatif social suffisante.

Il s'agira également d'éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier et de l'immobilier en prévoyant suffisamment de foncier constructible et en poursuivant une politique de constitution de réserves foncières.

### Relever le défi de la lutte contre l'étalement urbain

La municipalité souhaite que l'urbanisation permette, d'une part, le développement démographique, et d'autre part, un impact minimal sur l'environnement et les paysages. La commune souhaite proscrire toute nouvelle forme de mitage du territoire.

#### ❖ Concentrer l'urbanisation dans le bourg

Les nouveaux logements seront essentiellement édifiés au niveau du bourg. Cela présente pour ce dernier l'avantage de contribuer à le redynamiser et à atténuer son caractère linéaire. De plus, la proximité des services constitue un élément favorable au bien-être des habitants. Enfin, cela permet de maîtriser les coûts, notamment d'extension des réseaux.

### ❖ **Compléter le tissu existant**

La commune possède quelques secteurs non bâtis situés dans le tissu urbain. Dans un souci de maîtrise foncière, de respect des espaces naturels et agricoles, et de préservation des paysages, la densification du tissu urbain existant sera favorisée.

### ❖ **Favoriser la réhabilitation de l'existant**

Plusieurs logements vacants sont présents dans le centre-bourg. La réhabilitation de ces bâtiments, sera à favoriser afin d'offrir la possibilité à de nouveaux ménages de s'installer en cœur de bourg.

### **Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants**

La commune dispose d'un réseau d'énergie existant (électricité). L'évolution de l'urbanisation envisagée (par densification du bourg) permettra de favoriser l'optimisation de ce réseau.

### **Assurer un développement urbain de qualité, à travers une réflexion sur une organisation d'ensemble à l'échelle du bourg**

Le choix des aménagements devra prendre en compte plusieurs points pour s'intégrer au mieux dans le paysage de la commune.

La préservation des points de vue de qualité sera recherchée. Une attention sera à porter aux franges urbaines en privilégiant la plantation de végétaux

endémiques de la région dans le but de préserver un paysage bocager. La qualité paysagère des deux entrées de bourg (est et ouest) sera maintenue.

Le lieu de vie central de la commune, situé autour de la place de la mairie, devra être affirmé.

Tout projet d'ensemble futur fera l'objet d'une recherche d'organisation urbaine qualitative, notamment à travers une réflexion sur l'implantation du bâti (topographie, vent, orientation...), sur la création d'espaces publics structurants (rue, placette, cour, ...), et sur la ponctuation des parcours par des temps forts (point de vue particulier, couvert végétal remarquable...). Afin de préserver le caractère rural du bourg, les opérations d'urbanisation s'accompagneront d'espaces de respiration (espaces verts, espaces de jeux...).

La commune souhaite notamment porter un projet de lotissement communal qui proposera des formes urbaines diversifiées et qualitatives.

### **Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés**

Les élus souhaitent développer le réseau des liaisons piétonnes, notamment les liaisons inter quartiers, par exemple entre le bourg et le stade municipal.

La commune souhaite développer les sentiers de randonnée. Elle est traversée par le circuit de randonnée GR 34 qui longe la côte. La commune souhaite améliorer la visibilité du départ du sentier piéton dans le bourg et renforcer le lien entre ce dernier et le circuit GR. Elle souhaite en outre favoriser la création de nouveaux sentiers piétons, permettant notamment de relier le patrimoine bâti communal.

Le développement urbain devra se faire en priorité à proximité de la desserte existante en transport en commun pour les scolaires. Le covoiturage est aussi une piste à explorer.

En matière de stationnement, la commune souhaite conserver les stationnements sur et autour de la place de la mairie et les circonscrire à cette localisation. Elle souhaite également créer une aire de stationnement pour les camping-cars.

### **Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements en adéquation avec la structure démographique de la commune**

La commune possède actuellement une offre en équipements qui correspond à sa structure démographique. À moyen terme, l'évolution programmée de la population communale n'engendrera pas de besoins supplémentaires en termes d'équipements.

Toutefois, des dispositions seront prises pour favoriser leur utilisation (facilité d'accès, proximité des principaux projets urbains, stationnement adapté...).

Par ailleurs, la commune souhaite permettre l'accueil d'un équipement culturel intercommunal au sud de la place de la mairie et l'extension de la salle polyvalente.

## PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE ET L'IDENTITÉ RURALE DE LA COMMUNE

**Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité du territoire (les continuités écologiques, réservoirs de biodiversité, coupures d'urbanisation) ...**

Ce désir se traduit d'abord par la protection des espaces remarquables reconnus (site Natura 2000 « Cap Sizun », site classé de Kastel Koz, site inscrit du Cap Sizun, réseaux hydrographiques, zones humides...).

Afin de maintenir la qualité de son milieu naturel dans son ensemble, les coulées vertes nécessaires à la biodiversité et à la préservation des milieux seront préservées et renforcées. Il s'agit d'assurer leur rôle de corridor offrant un système d'échanges pour la faune et la flore. Ce sont également des lieux de refuge, de nidification, de reproduction et d'alimentation pour la faune.

Le territoire est parcouru par un maillage bocager relativement dense. Outre sa valeur paysagère, ses qualités sur le plan environnemental (niches et corridors écologiques, lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols...) incitent à la préservation voire au remaillage de certaines zones (en tenant compte des pratiques agricoles).

L'utilisation d'espèces floristiques locales sera favorisée afin d'éviter l'introduction d'espèces invasives et la concurrence sur les niches écologiques.

**... tout en préservant les activités de plein air**

La mise en valeur de la biodiversité locale et des paysages est nécessaire au développement communal. La poursuite du développement d'une offre touristique respectueuse de l'environnement, tournée autour de la valorisation des cultures et du patrimoine local (maintien et développement des chemins de randonnées, ouverture au public d'espaces naturels à des fins pédagogiques, valorisation des accès aux vues remarquables...), constitue l'un des axes de développement des prochaines années.

**Relever les défis de la modération de la consommation des espaces**

La commune souhaite mettre en place différentes actions visant à réduire la consommation foncière. Ainsi, la consommation d'espace liée à l'habitat sera limitée à 4,6 hectares sur les 15 prochaines années (0,31 ha/an) pour 60 logements prévus contre 4,25 hectares consommés entre 2003 et 2012 (0,47 ha/an).

Par ailleurs, la zone artisanale existante à l'est du bourg, d'une superficie de 2 hectares sera supprimée.

Pour limiter la consommation des espaces, la commune compte notamment :

- ❖ Augmenter les densités au sein des opérations



d'aménagement, avec comme objectif une densité moyenne de 13 logements / hectare pour les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble et de 16 logements / hectare au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Mettre en place des orientations d'aménagement sur les principaux secteurs à enjeux afin d'y promouvoir des opérations combinant des formes d'habitat denses.

### **Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire**

Le PADD affiche comme objectif d'offrir aux habitants et visiteurs des paysages de qualité et accessibles à tous.

La valorisation des paysages naturels passe nécessairement par la préservation des activités agricoles, des coupures d'urbanisation et des vues remarquables sur le grand paysage. À cette fin, l'urbanisation diffuse le long de la route départementale 7 située sur la ligne de crête sera stoppée.

Cette orientation se traduira également par des actions en faveur du maintien des talus, haies et arbres remarquables qui participent à l'identité communale. Enfin, il conviendra d'assurer la mise en œuvre de limite qualitative entre espace urbain et espace naturel.

La commune dispose d'un patrimoine bâti diversifié et identitaire d'une commune littorale bretonne. Celui-ci est pleinement garant de l'image du territoire et est donc reconnu comme tel. L'objectif est d'éviter son abandon tout en protégeant ses caractéristiques patrimoniales.

### **Limiter les impacts du projet sur l'eau**

Le réseau hydrographique joue un rôle majeur pour l'écosystème en général. La qualité des eaux présente des enjeux particuliers, notamment pour l'activité agricole. En compatibilité avec les orientations du SDAGE « Loire-Bretagne » et des SAGE « Baie de Douarnenez » et « Ouest Cornouaille », le PADD fixe plusieurs objectifs pour améliorer la qualité des eaux.

Il s'agira de :

- ❖ Protéger et valoriser les espaces ayant un rôle hydraulique : talus et haies, cours d'eau, zones humides...
- ❖ Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en œuvre des mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux.
- ❖ Inciter à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

### **Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances**

La commune concentre sur son territoire plusieurs risques, notamment de mouvement de terrain. Il convient, afin de protéger les biens et les personnes face à ces risques, de les anticiper selon le principe de précaution. Cette anticipation passe notamment par une adaptation du projet de développement de la commune. Le projet communal limite les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles. Par ailleurs, des dispositions réglementaires conduisent à une constructibilité limitée, voire nulle, selon le degré d'exposition aux risques.



## TROUVER L'ÉQUILIBRE ENTRE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU BOURG, DU MILIEU RURAL ET MISE EN VALEUR DES ATOUTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE

### Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique

La municipalité souhaite préserver au maximum l'activité agricole qui participe activement à l'entretien des paysages et à l'identité rurale du territoire.

Plusieurs orientations sont associées à cette démarche, notamment :

- ❖ Reconnaître un usage strictement agricole sur les terres et les bâtiments d'exploitation.
- ❖ Limiter les possibilités de création et d'extension de logements afin de ne pas nuire aux exploitations.
- ❖ Promouvoir les produits locaux.

Les moyens de protection de l'activité agricole consistent également à permettre la diversification des activités agricoles pour apporter une source de revenus complémentaires aux agriculteurs (vente à la ferme, camping à la ferme, gîte, ferme pédagogique, halte de randonneur...).

Par ailleurs, il apparaît souhaitable de ne pas figer le bâti n'ayant plus de vocation agricole. Il s'agit d'éviter la disparition du patrimoine bâti rural disséminé dans la campagne. Ainsi, les changements de destination de bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial seront autorisés

tant qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour les exploitations en activité.

### Maintenir les activités économiques existantes et favoriser leur développement

Le tissu économique de la commune est caractérisé par quelques commerces présents en centre-bourg d'une part et par un réseau de petites entreprises présent dans le milieu rural d'autre part. Les élus souhaitent valoriser ces activités et permettre leur évolution sur leur lieu d'implantation. Ainsi, le PADD affiche comme objectif de mettre en valeur l'offre commerciale de proximité de la commune et de permettre son développement dans le bourg. Le maintien des activités sur l'ensemble du territoire, notamment en milieu rural est également favorisé.

L'installation des activités nouvelles compatibles avec l'habitat sera permise au sein du tissu du bourg. Dans ce cadre, il sera propice de développer l'aménagement des réseaux numériques (très haut débit), en s'appuyant sur le programme Bretagne Très Haut Débit.

### Soutenir l'activité touristique par la promotion des activités de plein air.


Les élus fixent comme objectif d'assurer une gestion dynamique des richesses liées au littoral et à son patrimoine bâti qui sont les principaux supports de l'activité touristique.


La promotion des activités de plein air, telle que la randonnée, est un levier d'actions pour le développement touristique de la commune. Il s'agit également de mettre en valeur le patrimoine bâti (religieux, menhirs, moulins...).

La municipalité souhaite conforter les structures d'accueil touristique et autoriser leur évolution afin qu'elles puissent s'adapter aux évolutions des attentes de la clientèle. De plus, il est constaté que l'offre d'accueil mérite d'être étoffée. Ainsi, outre le maintien de l'offre existante, il sera favorisé une diversification des types d'hébergement touristique (camping à la ferme, gîte de randonneurs, etc.).





**UNE URBANISATION MAITRISEE ET CONCENTREE DANS LE BOURG**


 Privilégier l'urbanisation du bourg, en mobilisant notamment le potentiel de densification du tissu urbain existant


 Permettre l'accueil d'activités artisanales au sein du bourg

**UNE COMMUNE RURALE ET LITTORALE A METTRE EN VALEUR**

 Affirmer la qualité rurale du bourg et permettre l'accueil d'activités économiques compatibles avec l'habitat dans le bourg

 Développer les liaisons douces entre le bourg, les sites touristiques et le chemin de grande randonnée

 Mettre en valeur les sites d'intérêt touristique

 Favoriser la visibilité du chemin de grande randonnée

**UN ENVIRONNEMENT A VALORISER**

Protéger les espaces remarquables terrestres et maritimes, les fonds de vallées et les boisements associés

Protéger et conforter les corridors écologiques par...

... le maillage bocager

... le réseau hydrographique (cours d'eau, zones humides,...)

Maintenir les coupures d'urbanisation

Préserver la qualité paysagère des entrées de bourg