

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**COMMUNE DE BEUZEC-CAP-SIZUN**

**NOTE EXPLICATIVE DE  
PRESENTATION DU  
PROJET /**



## CONTEXTE D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*Beuzec-Cap-Sizun dispose d'un PLU approuvée le 10 décembre 2007.*

*Afin de garantir une évolution équilibrée et maîtrisée de son territoire et de disposer d'un document d'urbanisme conforme à la législation en vigueur, la commune a engagé la révision de son plan local d'urbanisme.*

### Les principales étapes

Par délibération en date du 24 septembre 2015, le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et par la délibération en date du 10 octobre 2016 il a précisé les objectifs de la procédure :

- Mettre en compatibilité le document avec les orientations du SCOT de l'Ouest Cornouaille approuvé en mai 2015.
- Prendre en compte l'évolution législative et notamment la loi ENE dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR du 24 mars 2014.
- Prendre en compte les grands enjeux sociaux et environnementaux de l'époque, et participer aux efforts nationaux et internationaux destinés à les résoudre.
- Ouvrir un large débat avec les habitants et acteurs socio-professionnels de la commune afin de faire ressortir les grands enjeux et de choisir pour chacun d'eux les réponses adaptées.
- Poursuivre un urbanisme maîtrisé tout en veillant à une utilisation économe de l'espace et en permettant

une mixité sociale et intergénérationnelle.

- Conserver et renforcer la qualité du cadre de vie de la commune.
- Permettre les changements de destination dans les zones rurales.
- Intégrer la jurisprudence récente de la loi littoral.
- Développer les services et activités économiques.
- Accentuer les pratiques de circulation douces afin de favoriser la mobilité durable.

Cette même délibération définissait les modalités de concertation qui ont été mises en œuvre tout au long de la procédure.

Après avoir dressé le diagnostic, les orientations pour l'élaboration du projet communal ont été définies au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce centrale du PLU qui traduit les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune à l'horizon 2030. Celles-ci ont été soumises à débat au conseil municipal le 28 novembre 2016. Les orientations du PADD ont ensuite été traduites dans les documents graphique et littéral qui composent le PLU.

Suite à l'arrêt par le Conseil municipal, le projet sera soumis

aux Personnes Publiques Associées qui devront émettre un avis dans les 3 mois. À la suite de ce délai, le projet de PLU sera soumis à enquête publique puis approuvé, toujours par le conseil municipal.

### **Les principaux éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement**

Le diagnostic a été réalisé dans un souci de cohérence entre plusieurs variables (sociales, démographiques, urbaines, économiques, environnementales), afin de dresser un portrait complet du fonctionnement du territoire à différentes échelles (quartiers, commune, intercommunalité, aire urbaine, bassin de vie).

Premier temps fort de la démarche de construction d'un PLU, cet état des lieux a permis de dégager les grandes dynamiques à l'œuvre sur le territoire et de réfléchir aux actions à engager afin d'accompagner le développement de la commune.

### **Les principaux constats du diagnostic sont présentés ci-après :**

Alors que le contexte territorial connaît un léger déclin, Beuzec subit également une légère baisse démographique depuis les années 2000. La structure démographique de la commune est équilibrée même si elle connaît une légère tendance au vieillissement, ce qui peut s'expliquer par l'arrivée de

retraités attirés par la qualité du cadre de vie de la commune.

On assiste à une recomposition de la typologie des ménages qui invite à une réflexion de fond sur l'offre en logements. Outre l'accueil des retraités, la commune souhaite attirer les familles et jeunes ménages pour stabiliser la population et retrouver sur le long terme une dynamique démographique. L'enjeu réside dans la capacité à assurer une offre de logements diversifiée, à des coûts adaptés aux ressources des ménages.

Le parc de logements est caractéristique d'une commune rurale et littorale : un taux de constructions individuelles et de propriétaires très élevé, une offre locative relativement faible pour la location annuelle malgré la réalisation d'un lotissement de logements sociaux dans le bourg et une part des résidences secondaires élevée dans la moyenne des autres communes du Cap Sizun.

Ainsi, les caractéristiques du parc de logements de la commune rendent difficile l'installation notamment des jeunes ménages. Il existe une déconnexion entre l'offre et la demande, notamment vis-à-vis de l'offre en locatif. 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.

La commune bénéficie d'un environnement physique et biologique exceptionnel. Le réseau hydrographique en est une composante majeure, notamment les zones humides qui recouvrent près de 7 % de la commune. De nombreux inventaires témoignent de cette richesse : ZNIEFF et ZNIEFF MER de type 1 et 2, sites inscrits et classés... La commune est notamment concernée par des zones de protection réglementaires d'intérêt européen, à savoir le site Natura 2000 (ZSC et ZPS) du « Cap-Sizun ». Ces derniers doivent faire face à une pression accrue liée à la fréquentation touristique qu'ils génèrent.

Il s'agit avant tout de préserver ce patrimoine, en accord avec les nombreuses dispositions réglementaires qui s'y appliquent. Le principal enjeu formulé est d'assurer les fonctionnalités des espaces environnementaux dans le cadre de la trame verte et bleue.

### **Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Les choix retenus dans le PADD visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti de la commune, vecteurs de son attractivité.

Le PADD débattu en Conseil municipal s'articule autour de 3 axes structurants :

- 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 traduction réglementaire à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement

Les orientations réglementaires du PLU se déclinent au travers de plusieurs documents.

#### Des documents graphiques qui comprennent notamment :

- Les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ;
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer conformément à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 (haies, talus, zones humides).

**Un règlement écrit** qui comprend 4 types de zones réglementées par 9 articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain et garantir la cohérence urbaine.

Ces documents seront opposables aux tiers suite à l'approbation du PLU par le Conseil municipal.

Par ailleurs, les OAP précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par la commune.

#### La concertation

L'élaboration du PLU a été l'occasion d'une concertation avec les personnes publiques associées (services de l'Etat, Chambres Consulaires, etc.) et avec les citoyens, notamment par l'organisation de réunions publiques, d'informations diffusées dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune, etc.

#### Conclusion

Le projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire, des enjeux environnementaux et agricoles et des potentialités de développement à long terme.

A la fois sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes, sur le plan social par la mise en valeur des lieux de vie de la commune par exemple, sur le plan environnemental en protégeant les espaces sensibles et sur le plan urbain en favorisant la densification des tissus existants, le projet de développement s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable.