



Commune de Fouesnant-Les-Glénan

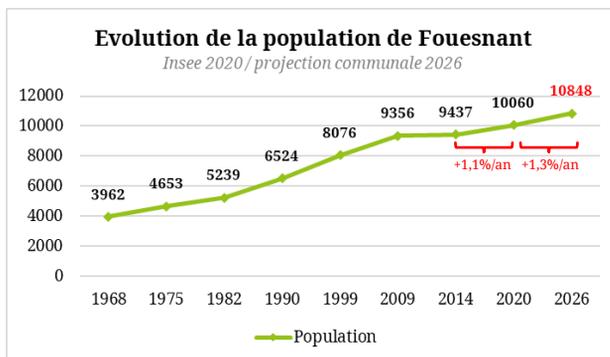
PLAN GUIDE

ETAPE 1 : RÉALISATION D'UN DIAGNOSTIC CIBLÉ

LA DÉMOGRAPHIE

1 Une croissance démographique depuis plus de 50 ans

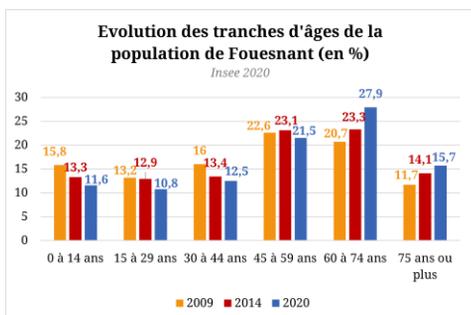
- ▶ Une **population croissante** depuis 1968, avec un léger ralentissement entre 2009-2014 (+0,2%/an), suivi d'une reprise sur la période 2014-2020 (+1,1%/an), qui se confirme jusqu'en 2026.
- ▶ Un **solde migratoire toujours positif** : >= à 1,5% (excepté entre 2009-2020) >> Territoire attractif pour les personnes venant de l'extérieur.
- ▶ Un **solde naturel très faible**, voire négatif (-0,6% entre 2009 et 2020) >> Décès > naissances (présence d'un EHPAD sur la commune et population vieillissante).



* population prévisionnelle au regard du nombre d'autorisations d'urbanisme accordées (création de logements individuels / collectifs)

2 Une commune confrontée au vieillissement de sa population

- ▶ Une **population vieillissante**, avec une part des 60 ans et + à la hausse en 2020. Ils représentent 43,6% des Fouesnantais. La pyramide des âges laisse présager une poursuite du vieillissement.
- ▶ Une **diminution progressive de la part des jeunes** : les tranches d'âge 0-14 ans, 15-29 ans et 30-44 ans.

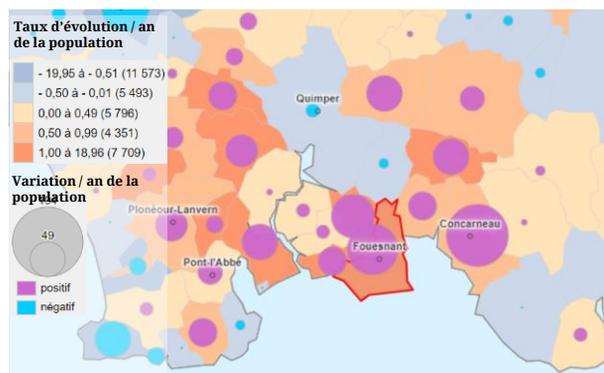


4 Une population relativement aisée, composée à plus de 40% de retraités

- ▶ Une **population de classe sociale supérieure**, plus aisée qu'à l'échelle de la CdC et du département, avec 63% des ménages fiscaux imposés en 2020.
- ▶ Une population (de 15 ans ou + selon la catégorie socioprofessionnelle) composée à plus de **40% par des retraités** en 2020. >> Part plus importante qu'à l'échelle du département (32,2%).

5 Fouesnant dans son environnement

- ▶ Fouesnant a un des taux d'évolution de population les plus importants de la CdC sur la période 2014-2020 (+1,1%/an), avec + 104 habitants/an.



Source : Observatoire des territoires, Insee 2020

3 Une réduction de la taille des ménages

- ▶ Une **diminution constante de la taille des ménages** depuis 1968 : 1,95 personne/ménage en moyenne en 2020.
- ▶ **38,1%** des ménages sont constitués d'une seule personne en 2020.
- ▶ Seuls 18% des ménages sont des couples avec enfant(s).

Atouts

> Un territoire attractif accueillant de nouveaux habitants (solde migratoire positif).

Faiblesses

> L'état constant d'un solde naturel très faible, voire négatif, reflétant le phénomène du vieillissement de la population.
> Un desserrement des ménages marqué.
> Des difficultés d'accueil de jeunes ménages en raison d'un marché immobilier inabordable.

Opportunités

> Répondre aux besoins des populations existantes et futures (en termes d'habitat, d'équipements, de commerces, de cadre de vie...)
> Mettre en place des actions permettant d'attirer de jeunes ménages.

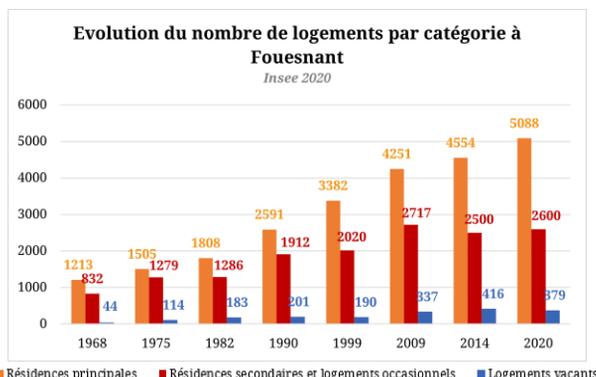
Menaces

> Le vieillissement croissant de la population, à l'instar des projections démographiques de l'Insee à horizon 2050.

L'HABITAT

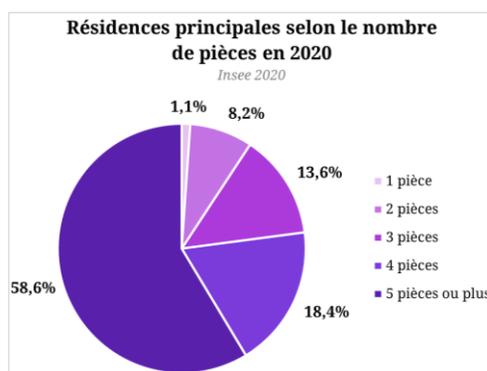
1 Fouesnant, une commune à la vocation résidentielle affirmée

- ▶ Un nombre de **résidences principales (RP) en constante augmentation**. 5 088 RP en 2020, représentant 63% du parc immobilier.
- ▶ Une **part de résidences secondaires (RS) plus instable** sur la période récente, représentant plus d'1/3 du parc immobilier en 2020.
- ▶ Une **part relativement faible de logements vacants (LV)** représentant 4,7% du parc immobilier >> Conséquence de l'attractivité de la ville.



2 Des logements ne répondant pas à tous les profils de ménages

- ▶ Une **majorité de logements individuels** : 78,5% de maisons et 21,2% d'appartements en 2020.
- ▶ Une **prédominance de logements de 5 pièces ou +** (58,6% en 2020), avec une répartition décroissante pour les autres typologies (du 4 pièces au 1 pièce).
- ▶ Des proportions de typologies de logements identiques sur la dernière période de recensement (2014-2020).
- ▶ 12% du parc immobilier de la CCPF a fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE). **40% de ces bâtiments sont classés en E, F et G** >> Donne une idée de la tendance à l'échelle de Fouesnant.
- ▶ Des logements datant pour près de 80% d'après la réglementation thermique (RT) de 1974 (seulement 21,3% des logements datent d'avant 1970).
- ▶ Depuis une dizaine d'années : constat d'un phénomène de vente des grandes maisons pour aménager dans de plus petits logements (couple d'une 60aine d'années avec enfants proches de l'âge adulte).



5 Un parc locatif privé relativement faible

- ▶ Représente 20% du parc immobilier.
- ▶ Il s'agit essentiellement d'appartements.

6 Un marché de l'immobilier tendu sur la commune

- ▶ Un prix du m² qui a augmenté de 7% en 1 an sur Fouesnant, avec un prix médian d'environ 3522 € /m² (Source : Figaro immobilier, 06/2024). >> Inaccessibilité du foncier et de l'immobilier pour certains ménages. Tendance observée de manière générale sur le littoral.

3 Des résidents fouesnantais de longue date et généralement propriétaires

- ▶ En 2020, **plus de la moitié des fouesnantais sont installés depuis 10 ans ou +** dans leur RP.
- ▶ Un **taux important de propriétaires** (73,50% en 2020), mais une part de locataires plus élevée qu'à l'échelle intercommunale

4 Un besoin de logements sociaux

- ▶ **En 2020, Fouesnant compte 4,8% de locataires de logements sociaux.**
- ▶ Il y a actuellement **381 logements sociaux de réalisés** sur la commune et près de 90 à venir.
- ▶ Forte dynamique de production à l'échelle de la CCPF. A noter qu'environ 4 logements sur 10 sont localisés à Fouesnant.
- ▶ + 25% de demandes d'attribution d'un logement social entre 2022 et 2023 à l'échelle du Pays Fouesnantais.



Source : Observatoire des territoires, Insee 2020

L'HABITAT

7 Des réponses apportées / à apporter aux publics spécifiques

► Les jeunes :

- Primo-accédants : besoin de logements abordables.
- Foyer de jeunes travailleurs : pas de besoin.

► Les personnes âgées :

- EHPAD Ti Avalou (88 lits) – bâtiment de Finistère Habitat, géré par CIAS Pays Fouesnantais.
- 2 résidences seniors privées (Résidence Ovelia, 119 lits – livraison juillet 2024 + résidence à venir de 127 lits – actuellement en contentieux).
- Opération de petits collectifs (42 logements) – actuellement en contentieux.

► Les personnes en situation de handicap :

- Projet de centre d'accueil temporaire des enfants en situation de handicap (dispositif « Le petit chêne ») au sein du pôle associatif au Quinquis (dans les bâtiments de l'ancienne colonie de vacances « La Vaillante »).
- Projet de logements pour travailleurs handicapés indépendants au Park ar C'Hastel.

► Les saisonniers :

- Saisonniers longs (contrats 6-9 mois), assimilés à un actif « classique » : besoin de location à long terme.
- Saisonniers courts (contrats 2 mois) : pistes de réflexion en cours (ancien bâtiment des impôts à Bénodet – gestionnaire association Ailes, la cale au-dessus de la capitainerie et ancien office de tourisme à Beg-Meil à Fouesnant)

► Les gens du voyage :

- Aire permanente d'accueil : au sein de la ZA de Park ar C'Hastel (fléché par la CCPF).
- Aire de passage estival : 2 terrains communaux (capacité de près de 150 caravanes) à Fouesnant.
- Aire de grand passage : besoin de 4 ha (à formaliser) à Fouesnant.

► Les logements d'urgence :

- Pas d'offre aujourd'hui. A court terme, à flécher : 2 logements (opération OPAC).

Atouts

- > Un potentiel de grands logements déjà existants.
- > Un taux de vacance faible à l'échelle de la commune.

Faiblesses

- > Un prix à l'accession élevé.
- > Une uniformité des typologies de logements.

Opportunités

- > Produire suffisamment de logements pour répondre à la demande et à l'objectif démographique retenu.
- > Tendre vers une diversification de l'offre pour répondre aux besoins des habitants actuels et pour l'accueil de nouveaux profils de ménages.
- > Assurer le parcours résidentiel des habitants sur la commune (statut d'occupation et taille des logements).
- > Promouvoir des logements à haute performance énergétique et accompagner la réhabilitation des logements anciens (passoires énergétiques).
- > Des capacités foncières et immobilières élevées au sein de l'enveloppe urbaine de la commune (grandes parcelles, réhabilitation de bâtiments...).
- > Une politique de l'habitat menée à l'échelle intercommunale à travers l'élaboration du PLH (Programme Local de l'Habitat).

Menaces

- > L'absence de réponses aux différents besoins : logements accessibles (primo-accédants), logements de petites taille adaptés aux besoins des personnes vieillissantes, ...
- > La poursuite de la hausse du prix de l'immobilier et du foncier constructible.

L'HABITAT

Type d'opérations immobilières (réalisées / en cours entre 2018 - 2024)

-  Maison pavillonnaire
-  Logement collectif
-  Logement social

Publics spécifiques

-  Résidence seniors
-  Personne en situation de handicap
-  Saisonnier
-  Gens du voyage

Logements construits entre 2018 - 2024

- > 166 logements pavillonnaires
- > 583 logements collectifs
- > 381 logements sociaux (90 à venir)

Une concentration des opérations de logements sociaux dans le centre-ville et à proximité

Une concentration des opérations de logements collectifs dans le centre-ville

Pont-Henvez

Cap-Coz

Une répartition des opérations d'aménagement d'ensemble à dominante de maisons pavillonnaires sur l'ensemble des secteurs urbanisés

Plusieurs réflexions / projets en cours pour apporter des réponses aux publics spécifiques

Le Quinquis

Beg-Meil

Les Îles Glénan

Mousterlin

0 750 1 500 m

L'ÉCONOMIE – La dynamique économique du territoire

1 Une population active croissante sur la commune

- ▶ Une **proportion d'actifs qui augmente progressivement** (+3,8 points en une dizaine d'années) >> Témoigne de la dynamique économique du territoire.
- ▶ Une **part de retraités** (au sein de la population des 15-64 ans par types d'activités) **qui stagne** autour des 12%.
- ▶ Une **diminution de la part de chômeurs** entre 2014 et 2020 (-2 points environ) avec 7,1% de chômeurs en 2020. >> En comparaison : 8,3% de chômeurs à l'échelle du Finistère et 9,2% au niveau national.

Population de 15 à 64 ans par types d'activités (Insee 2020)

	2009	2014	2020
Ensemble	5 634	5 474	5 414
Actifs en %	68,5	71,5	72,3
Actifs ayant un emploi en %	61,9	62,6	65,2
Chômeurs en %	6,6	8,9	7,1
Inactifs en %	31,5	28,5	27,7
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,1	9,6	9
Retraités ou préretraités en %	14,3	12,6	12,2
Autres inactifs en %	7	6,4	6,6

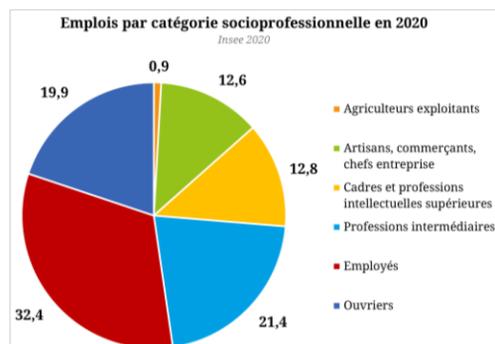
2 Un léger recul de l'emploi sur le territoire

- ▶ Une **forte concentration d'emplois** sur la commune de Fouesnant, mais en **diminution** par rapport à 2014, passant de 84,2 à 80,5 en 2020.
- ▶ Une **baisse du taux d'activité** des 15 ans et + sur la commune (45,1% en 2020).
- ▶ Un peu plus des 2/3 des actifs Fouesnantais travaillent en-dehors de leur commune de résidence, dans le bassin quimpérois.

- L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone
 - Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs et l'ensemble de la population correspondante.

3 Catégories socioprofessionnelles : une majorité d'employés et une représentation très faible des agriculteurs

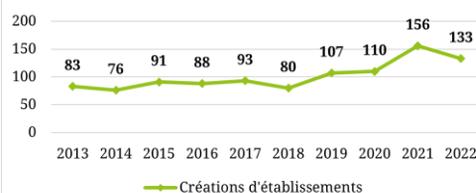
- ▶ Une **prédominance d'employés** (32,4% en 2020), suivis des professions intermédiaires et des ouvriers (respectivement 21,4% et 19,9%).
- ▶ Des proportions de catégories socioprofessionnelles identiques en 2020 et 2014, à l'exception des artisans / commerçants / chefs d'entreprise, dont la part a augmenté (+2,7 points) et les ouvriers, dont la part a diminué (-2,3 points).
- ▶ Une faible proportion d'agriculteurs : moins de 1% en 2020.



4 Etablissements professionnels : une majorité de commerces/transport/hébergement/restauration

- ▶ Au 31/12/2020, **852 établissements** étaient recensés sur Fouesnant.
- ▶ Il s'agit majoritairement de commerces de gros et détail/transports/hébergements/restauration (26,1% de l'ensemble des établissements), suivis des administrations publiques/enseignement/santé/action sociale (16,7%) et des activités spécialisées/ scientifiques/techniques/activités de services administratifs et de soutien (16%).
- ▶ **Pas d'entreprise « locomotive »**. Les plus gros employeurs : Tipiak, Biscuiterie François Garrec, Ateliers fouesnantais.
- ▶ La commune comptait 133 créations d'établissements en 2022, principalement dans le domaine des autres activités de services (23,3% des créations). >> Une diminution par rapport à 2021, mais le nombre de créations d'établissement recensées en 2022 reste plus élevé que celles observées depuis 2013.

Créations d'établissements entre 2013 et 2022
Insee 2020



L'ÉCONOMIE – La dynamique économique du territoire

5 Le projet de stratégie de développement économique de la CCPF

💡 La CCPF dispose d'un **pôle dédié au développement économique et touristique du territoire**, dont la compétence porte notamment sur les volets suivants :

- La création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des ZA industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ;
- La politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ;
- La promotion du tourisme.

Les 4 priorités dans le développement économique sur le territoire communautaire sont :

- Engager le territoire dans la transition écologique ;
- Renforcer l'attractivité, le dynamisme et l'ancrage territorial des activités économiques ;
- Accompagner le développement des filières d'excellences : le tourisme et le nautisme ;
- Favoriser une économie de proximité, raisonnée au service de la population.

1- LES ENJEUX TRANSVERSAUX & LES PROJETS MAJEURS

I- Les transitions: soutenir les acteurs économiques dans les évolutions à mener vers un nouveau modèle

- ✓ **Projet n° 1** – Guider et informer les entreprises sur les évolutions liées aux transitions qui impacteront l'activité économique.

II- Aménager le foncier de manière raisonnée

- ✓ **Projet n° 1**- Commercialiser le foncier de manière raisonnée en réduisant la consommation foncière: dimensionner, diversifier l'offre, favoriser la mutualisation des usages...
- ✓ **Projet n° 2**- Gérer et adapter l'outil de développement économique communautaire

III – Accompagner les entreprises face aux mutations

- ✓ **Projet n° 1**- Mener des actions ciblées pour faciliter le recrutement des travailleurs saisonniers

IV- Soutenir la vitalité des commerces de centres-villes.

- ✓ Proj **I- Filière à enjeux :**
 - les activités nautiques
 - l'industrie
 - la plaisance
 - la course au large
- ✓ Proj

V- Garantir l'activité économique du territoire par l'accompagnement des entreprises

- ✓ Proj

2- LES ENJEUX SPÉCIFIQUES AUX FILIÈRES & LES PROJETS MAJEURS

I- Filière à enjeux :

- les activités nautiques
- l'industrie
- la plaisance
- la course au large

- ✓ **Projet n° 1**- Accompagner les projets de modernisation des équipements/sites
- ✓ **Projet n° 2**- Favoriser la lisibilité de l'offre et le développement de nouveaux produits touristiques
- ✓ **Projet n° 3** - Promouvoir les activités nautiques et la plaisance auprès des différents publics
- ✓ **Projet n° 4**- Soutenir les initiatives menées par les pôles d'excellence.
- ✓ **Projet n° 5**- Participer et développer les réseaux professionnels des acteurs de la filière.

II- Filière à enjeux :

- le tourisme

- ✓ **Projet n° 1**- Développer la fréquentation touristique sur les ailes de saison
- ✓ **Projet n° 2**- Accompagner la montée en gamme des prestations touristiques.
- ✓ **Projet n° 3**- Sensibiliser les visiteurs à la préservation de la destination

III- Filière à enjeux:

- l'agriculture

Remarque: La collectivité devra définir si elle souhaite s'investir sur ce secteur et si tel est le cas, préciser le programme d'actions adaptées.

➤ Elle pourra s'adosser aux dispositifs d'aides proposés par la Région Bretagne dès 2024

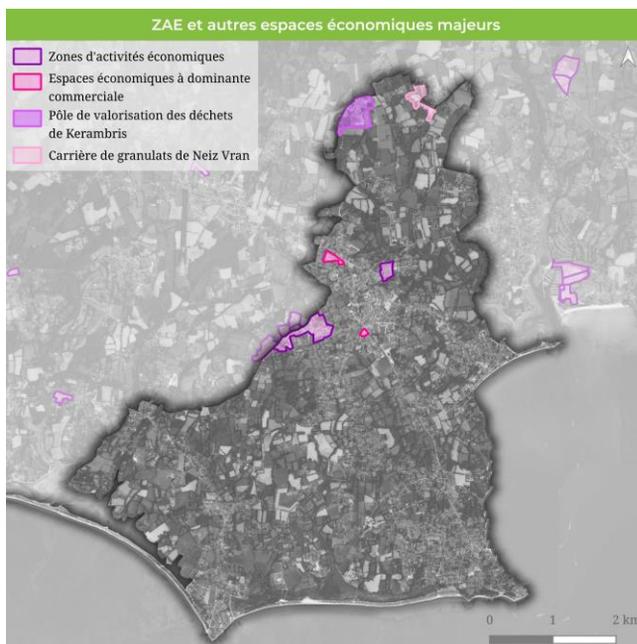
Support de présentation du projet de stratégie de développement économique de la CCPF (2023-2028)



L'ÉCONOMIE – Les espaces à vocation d'activités économiques

1 La localisation de zones d'activités économiques (ZAE) sur le territoire communal

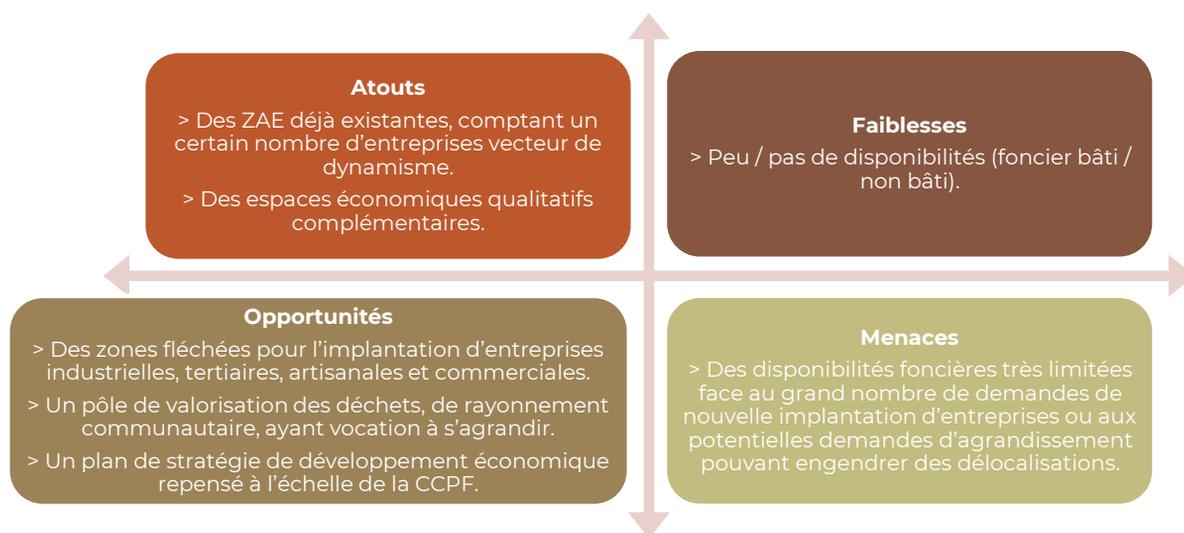
- ▶ Le **Parc d'activités les Glénan** : ZAE artisanale comprenant également quelques industries (Tipiak, La Biscuiterie Fouesnantaïse...) et entreprises tertiaires. Située sur 3 communes : Park ar C'Hastel à Fouesnant / Kerorié à Bénodet / Kerliverien à Pleuven. 6 ha sont encore disponibles à Bénodet (initialement 30 lots). >> *Gestion communautaire.*
- ▶ La **zone commerciale de Maner Kerelo** (ancienne zone d'aménagement commercial (ZACOM) fléchée comme structurante à l'échelle du SCoT). >> Plus de disponibilité foncière. Seul le supermarché existant peut s'étendre. >> *Gestion communautaire.*
- ▶ Peu de friches / peu d'offres de location dans ces secteurs.
- ▶ Taux de vacance très faible : Park ar C'Hastel : 3 locaux vacants / 1 local dans la zone Cascade. Pas de vacance de longue durée.



💡 Stratégie de développement économique repensée à l'échelle de la CCPF : face à la raréfaction du foncier constructible la CCPF veille à l'optimisation de ce dernier (via densification verticale notamment) et à accueillir des entreprises porteuses (répondant à des besoins et créant des emplois).

2 Une pluralité d'autres espaces économiques

- ▶ Plusieurs **espaces économiques à dominante commerciale** : **Cascade, Kervihan, Kerneveleck** (commerces, services, logements). Plus de disponibilité foncière. >> *Gestion privée.*
- ▶ Un **pôle de valorisation des déchets à Kerambris**, équipement intercommunal structurant de près de 20 ha. >> *Gestion de compétence communautaire.*
- ▶ Une partie de la **carrière de granulats à Neiz Vran**, qui est partagée avec Saint-Évarzec. >> Fin d'exploitation en 2037. Devenir : réserve d'eau.
- ▶ **Des ZAE et espaces économiques dynamiques, bien conçus, qui fonctionnent très bien mais qui ne présentent que très peu / pas de potentiel disponible (foncier bâti / non bâti).**



L'ÉCONOMIE – Le commerce

1 L'importance des activités de commerce sur la commune de Fouesnant

- ▶ Le commerce est le secteur d'activité comptant le plus d'établissements sur le territoire fouesnantais (*⚠ comprend également l'hébergement/restauration/transport dans le recensement effectué par l'Insee*) : plus d'1/4 en 2020.

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31/12/2020 (Insee 2020)

	Nombre	%
Ensemble	852	100
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	57	6,7
Construction	87	10,2
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	222	26,1
Information et communication	16	1,9
Activités financières et d'assurance	43	5
Activités immobilières	70	8,2
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	136	16
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	142	16,7
Autres activités de services	79	9,3

2 Une offre commerciale diversifiée et satisfaisante

- ▶ Fouesnant compte **environ 150 commerces** sur son territoire : des commerces du **quotidien** (boulangeries, presse, boucheries...), des commerces **anomaux** (décoration, artisanat...) et des **services** (coiffeurs, banques...) >> A la fois petits commerces (supérette, épicerie, petit artisanat, restaurant...) et grandes enseignes (supermarchés, enseignes de bricolage, de jardinage, de sport...), répondant aux besoins de la population.
- ▶ Les commerces et services sont **localisés principalement dans le centre-bourg** (auxquels s'ajoutera un projet de halle couverte), **le long d'axes principaux** (notamment route de Quimper), dans la **zone commerciale** (Maner Kerelo) et les **espaces à vocation économique à dominante commerciale** (secteurs de Kervihan, Cascade, Kerneveleck).
- ▶ L'offre de commerces de proximité est complétée toute l'année par un marché traditionnel et bio hebdomadaire et des marchés saisonniers supplémentaires l'été (centre-bourg de Beg-Meil).

3 Une activité commerciale dynamique, laissant peu de locaux vacants

- ▶ Constat d'une bonne dynamique commerciale sur le territoire, avec beaucoup de demandes et pas pénurie.
- ▶ Les zones commerciales fonctionnent bien : elles sont bien structurées, les entreprises implantées sont cohérentes sur une même zone.
- ▶ Très peu de locaux sont disponibles à Fouesnant (ZAE et centralité), avec seuls 2 ou 3 locaux vacants rue de Cornouaille (il ne s'agit pas d'une vacance structurelle).

4 Une politique affirmée en faveur d'un commerce dynamique et de proximité

- ▶ Plusieurs opérations de logements collectifs intégrant des rez-de-chaussée commerciaux.
- ▶ Le SCoT en faveur du renforcement des centralités : une priorité pour l'implantation des commerces.

💡 Convention avec la région Bretagne (2023-2027) qui prédéfinit les dispositifs d'aide et d'accompagnement pour les petits commerces (de centralité) et l'artisanat à l'échelle de la CCPF.

>> Pass commerce et artisanat (PCA) à l'échelle de la CCPF (plusieurs conditions à remplir pour en bénéficier).



L'ÉCONOMIE – L'agriculture

1 Une activité agricole en perte de vitesse sur la commune

- ▶ Une **diminution du nombre d'exploitations agricoles** : 14 exploitations professionnelles en 2021. Depuis 2010, 18 exploitations ont cessé leur activité et 3 nouvelles exploitations sont comptabilisées (dont 1 en circuit-court).
- ▶ Une **baisse progressive de la Surface Agricole Utilisée (SAU) des exploitations ayant leur siège sur la commune**. Mais une augmentation de la SAU moyenne/exploitation qui a doublé par rapport à 1988. >> Induit par une dispersion et un mitage du parcellaire.

RA*	1988	2000	2010	2021
Nombre d'exploitations**	79	40	32	14
SAU des exploitations de la commune	1022	776	583	340
SAU moy / exploitation	12.93	19.4	18.2	24.3

*Agreste - recensement agricole 2010 : les données sont localisées au siège d'exploitation agricole.

** exploitations professionnelles.

2 Un parcellaire agricole non valorisé

- ▶ Au total **820 ha de SAU** sur le territoire (agriculteurs avec siège sur et en-dehors de Fouesnant), représentant 26% de la surface de la commune.
- ▶ La commune présente **450 ha de parcelles délaissées** à potentiel agricole ou non valorisées par des tiers non agricoles.

3 L'enjeu d'un renouvellement des exploitants sur la commune

- ▶ Un **âge moyen des chefs d'exploitation** sur la commune de **52 ans**.
- ▶ La **démarcation de 2 classes d'âges** : 56-60 ans témoignant l'état du vieillissement de la population agricole / 41-45 ans mettant en évidence la reprise/création d'activité.
- ▶ **Prévision sur les 5-10 années à venir** : il y aura **12 exploitations** à Fouesnant, suite à la cessation d'activité de 4 exploitants, entraînant 2 disparitions d'exploitation et 2 transmissions (dans et hors du cadre familial).

4 Des productions diversifiées et des offres annexes

- ▶ Des **productions très variées sur la commune**, sans dominante : viande bovine, maraîchage, horticulture, aviculture, lait, vergers, équins, apicultures.
- ▶ **L'élevage conventionnel est devenu minoritaire (25%)** avec le recul du nombre d'exploitations. La réduction des effectifs d'élevage dénote une déprise agricole certaine de la commune.
- ▶ Le caractère touristique de Fouesnant amène au développement de nouveaux types d'exploitations avec des outils de diversification et de proximité : 6 exploitations sont en agrobiologie; 6 commercialisent leur production en vente directe, 2 proposent de l'accueil touristique et 2 font de la transformation.

5 Une activité agricole représentée par le lycée agricole de Bréhoulou

- ▶ Lycée agricole comprenant une exploitation laitière, un élevage de poulets, de cochons. >> Structure à conforter.

Atouts

- > L'implantation de nouvelles exploitations sur la dernière période de recensement.
- > Une diversité de productions (maraîchage, apiculture, viande bovine, ...) et la mise en place de circuits-courts et d'activités annexes (accueil touristique, ...).

Faiblesses

- > Une diminution constante du nombre total d'exploitations.
- > Un âge moyen des chefs d'exploitations élevé.
- > Une diminution de la SAU sur le territoire.

Opportunités

- > Un parcellaire à potentiel agricole délaissé ou non valorisé sur le territoire.
- > Favoriser l'installation de jeunes exploitants par la reprise des exploitations actuelles ou la création de nouvelles structures.
 - > Stopper la fragmentation des espaces agricoles.
- > La représentation de l'activité par le lycée agricole de Bréhoulou qui doit être pérennisé.

Menaces

- > La pression urbaine sur le parcellaire agricole.
- > La difficulté de cohabitation de l'activité agricole avec les milieux urbains et les nuisances induites.

L'ÉCONOMIE – Les activités économiques liées à la mer

1 Une activité de pêche professionnelle mineure

- ▶ La commune ne dispose, ni de port de pêche, ni d'infrastructure spécialisée pour l'activité de pêche professionnelle.
- ▶ Le port de pêche le plus proche est situé à Concarneau (98 navires de pêche professionnelle, majoritairement de la grande pêche).
- ▶ Fouesnant compte 10 pêcheurs professionnels : 2 sont basés aux Glénan, 3 sont à Beg-Meil et les 5 autres ont leurs bateaux dans des ports extérieurs.

2 Une activité conchylicole partielle sur la commune

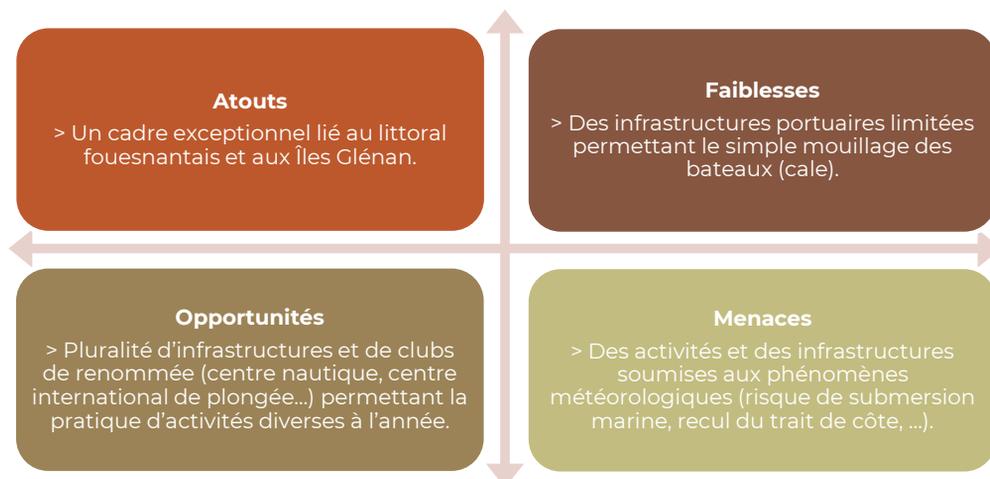
- ▶ Pas de siège d'exploitation conchylicole à Fouesnant, mais 19 ha de parc sont cultivés sur le territoire marin de la commune. 6 entreprises sont installées sur le secteur, dont 2 ayant un site physique à la Forêt-Fouesnant.

3 Une place importante donnée aux activités nautiques

- ▶ La commune propose plus de 600 mouillages sur son territoire, ainsi que des autorisations d'occupation temporaire (AOT) du domaine public maritime avec plus de 700 anneaux de plaisance au total.
- ▶ Fouesnant dispose d'un centre nautique au Cap-Coz (3^e centre en Bretagne) et d'un dock sur la plage, offrant une diversité d'activités : club de voile, kayak, découverte des Glénan en catamaran + stage et location de matériel et d'embarcations...
- ▶ La commune compte d'autres infrastructures :
 - Le centre nautique des Glénan (CNG) accueillant en moyenne 57 élèves et 12 encadrants à la période estivale aux Glénan ;
 - Le centre international de plongée (CIP) aux Glénan ;
 - Un centre UCPA basé à Bénodet mais dont les pratiques sportives se font sur Fouesnant, à la flèche de la mer blanche.
- ▶ Les Îles Glénan faisant partie intégrante du territoire fouesnantais, plusieurs vedettes à passagers, ainsi que des navires de plaisance à utilisation commerciale (NUC) permettent des croisières dans l'archipel, soit au départ de Beg-Meil ou de communes voisines (Bénodet, Concarneau...).
- ▶ A noter : projet d'extension de la réserve naturelle des Glénan >> constitue un enjeu pour les plaisanciers, les activités nautiques, la pêche et les navires à passagers.



Mouillage à la cale de Beg-Meil (Google Maps)



L'ÉCONOMIE – Le tourisme

1 Une commune littorale au caractère touristique affirmé

- ▶ Commune littorale, Fouesnant bénéficie de **nombreuses activités liées à l'océan** : plages et sentiers côtiers, centres nautiques, centre international de plongée, traversée vers l'archipel des Glénan...
- ▶ Présence du **pôle culturel l'Archipel (salle de spectacle)** avec une programmation toute l'année.
- ▶ La commune est également traversée par divers **circuits vélo** et **sentiers de randonnée**, notamment le GR34. 25 nouveaux circuits pédestres ont été récemment balisés et sécurisés sur le territoire du Pays Fouesnantais.

2 Des capacités d'hébergements touristiques suffisantes sur le territoire

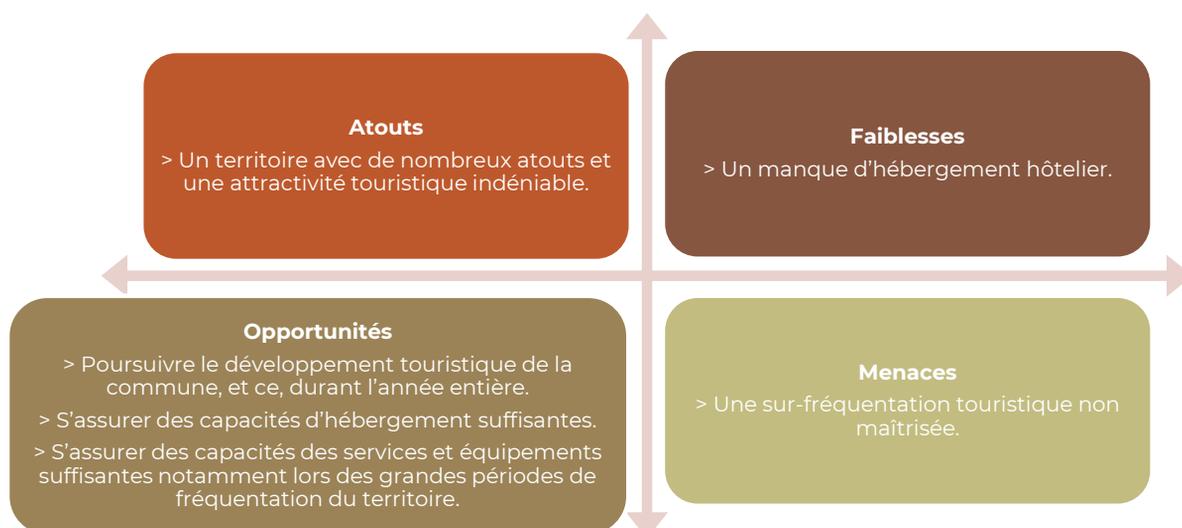
- ▶ Fouesnant présente une **belle offre d'hébergements touristiques, diversifiée et qui va s'intensifier**.
- ▶ Contribue à augmenter l'attractivité de la commune et notamment du secteur de Beg-Meil.

- 5 hôtels
- 14 campings + 2 aires naturelles
- 21 chambres d'hôtes
- 1 résidence de tourisme
- 2 villages vacances
- 1 hébergement collectif
- 502 meublés de tourisme
- 2 614 résidences secondaires
- 736 anneaux de plaisance

CAPACITES D'HEBERGEMENT / NOMBRE DE LITS TOURISTIQUES							
Natures d'hébergement	Unité	Nombre	Coefficients art. R.133-33	Total	Nombre de lits classés	Nombre de lits non classés	Nombre de lits non classables
Hôtellerie classée et non classée	Chambre	140	2	280	280	0	
Hôtellerie de plein-air	Emplacement	2 370	3	7 110	6564	546	
Résidences de tourisme	Lit	225		225	225	0	
Villages vacances/maisons familiales	Lit	973		973	943	30	
Chambres d'hôtes	Chambre	21	2	42	0	42	
Logements meublés classés et non classés	Meublé	502	4	2 008	776	1232	
Résidences secondaires	Résidence secondaire	2 614	5	13 070			13 070
Anneaux de plaisance	Anneau	736	4	2 944			2944
NOMBRE DE LITS TOURISTIQUES				26 652	8788	1850	16014

Dossier de demande renouvellement station classée tourisme

- ▶ Le nombre de lits marchands classés représente 81,5% de la totalité des lits dans les catégories classables.
- ▶ Les **capacités d'hébergement touristiques sont suffisantes** sur la commune, notamment durant la période estivale et les week-ends prolongés. **Il manque cependant de l'hébergement hôtelier.** >> Plusieurs projets hôteliers en cours : *Grand hôtel sur le site de l'ancien Cempama à la cale de Beg-Meil (PC délivré), projet de restauration de l'hôtel Thalot, projet de reprise de l'hôtel de la Pointe à Moustierlin (confronté à la Loi littoral + PPRL).*



L'ÉCONOMIE

Activités commerciales

-  Commerce de proximité
-  Grande surface

Zones d'activité et autres espaces à vocation économique

-  Industrie
-  Pôle déchet
-  Carrière de granulats

Activités liées à la mer

-  Cale
-  Activité nautique
-  Zone de mouillage

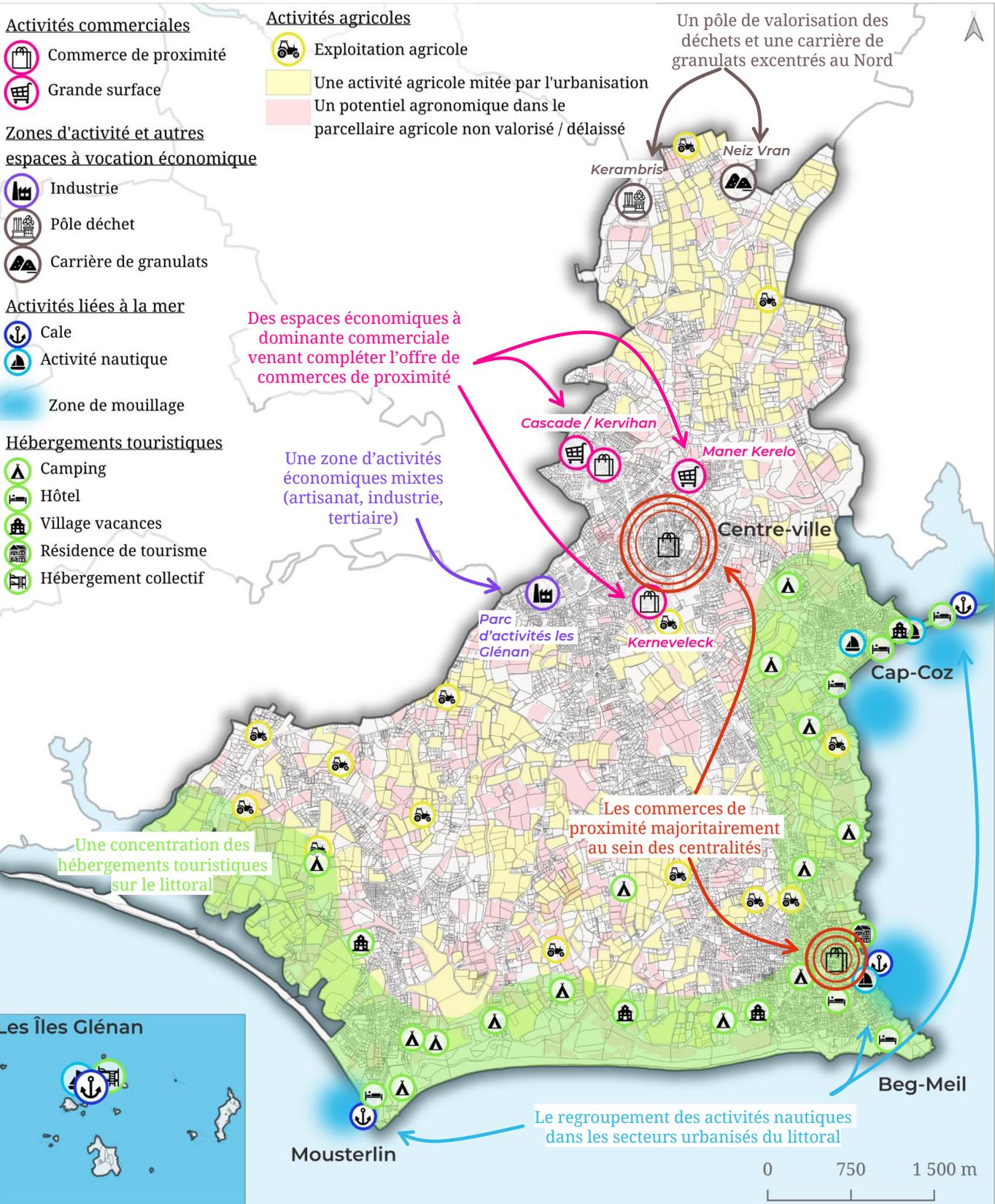
Hébergements touristiques

-  Camping
-  Hôtel
-  Village vacances
-  Résidence de tourisme
-  Hébergement collectif

Activités agricoles

-  Exploitation agricole
-  Une activité agricole mitée par l'urbanisation
-  Un potentiel agronomique dans le parcellaire agricole non valorisé / délaissé

Un pôle de valorisation des déchets et une carrière de granulats excentrés au Nord



LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

1 Un bon niveau d'équipements et de services

- Une multiplicité d'équipements et de services communaux répondant aux besoins des fouesnantaï et des visiteurs de la commune >> Atteste d'un rayonnement de la commune à une échelle plus étendue (notamment CCPF).

Administratif

- 1 mairie
- 1 bureau de poste
- 1 point poste
- 1 maison France Service
- 1 Sécurité de la navigation

Scolaire / Petite enfance

- 1 relais petite enfance
- 1 espace multi-accueil (halte-garderie, crèche)
- 1 école maternelle
- 2 écoles primaires
- 1 école élémentaire
- 2 collèges
- 1 lycée public
- 1 centre de loisirs (*délocalisé l'été*)

Culturel / Patrimonial / Touristique

- 1 médiathèque
- 1 conservatoire de musique et de danse
- 1 centre des Arts et des Congrès (L'Archipel)
- 1 office de Tourisme
- + 1 projet de cinéma (*en cours d'instruction*)

Sportif

- 2 espaces sportifs
- 1 piste d'athlétisme
- 3 terrains de foot
- 1 club de tennis
- 1 club de tennis de table
- 1 boulodrome
- 1 skate-park
- 1 city park
- 1 centre aquatique

Sécurité

- 1 police municipale
- 1 gendarmerie nationale
- 2 centres de secours

Services aux personnes âgées

- 1 EHPAD (*+1 à Pleuwen*)
- 1 résidence seniors privée
- 1 centre local d'information et de coordination (CLIC)

Autres équipements / services

- 3 marchés (*+ 1 supplémentaire durant l'été*)
- 3 cales
- 20 sanitaires publics

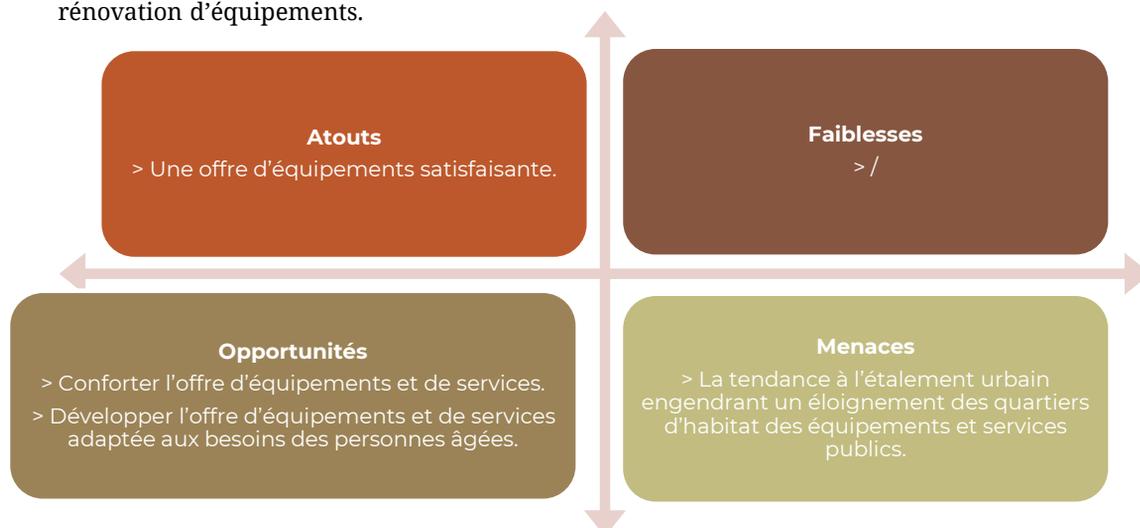
Religieux

- 1 église
- 4 chapelles
- 1 cimetière

- Effectifs des équipements liés à la jeunesse (établissements scolaires et de loisirs) en 2024 :

- **Ecole** : 731 écoliers (dont 427 dans le public / 304 dans le privé).
- **Collège** : 1 415 collégiens (dont 800 au collège public Kervihan / 300 au collège privé Saint-Joseph).
- **Lycée** : 315 lycéens au lycée agricoles de Bréhoulou.
- **Accueil de loisirs** : 80 enfants accueillis chaque mercredi.
- **Restaurant** : 110 000 repas servis par an.

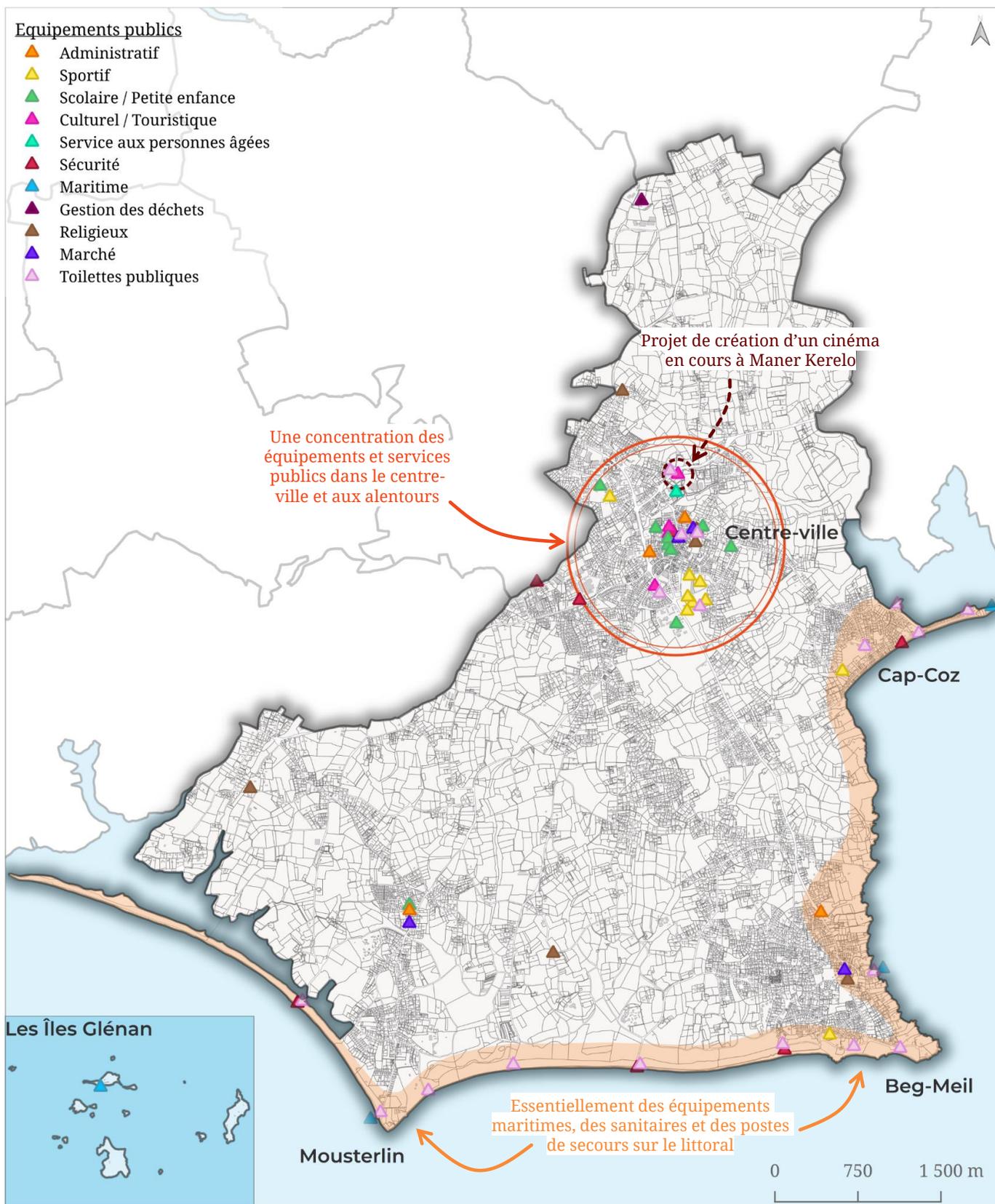
- Constat d'une **hausse de la fréquentation** des équipements par la commune :
 - En septembre 2024 : ouverture d'une classe de maternelle de 25 enfants à l'école Garenne.
 - Forte fréquentation des clubs sportifs et leurs équipements (>> Projet de rénovation des terrains de tennis du centre-ville et à moyen/long terme du terrain de foot/gradins).
 - Hausse du nombre de repas réalisés par la cuisine centrale sur l'année 2022 en comparaison à 2021.
- Un certain nombre de projets et de réflexions sont en cours sur la commune pour la création / rénovation d'équipements.



LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Équipements publics

- ▲ Administratif
- ▲ Sportif
- ▲ Scolaire / Petite enfance
- ▲ Culturel / Touristique
- ▲ Service aux personnes âgées
- ▲ Sécurité
- ▲ Maritime
- ▲ Gestion des déchets
- ▲ Religieux
- ▲ Marché
- ▲ Toilettes publiques



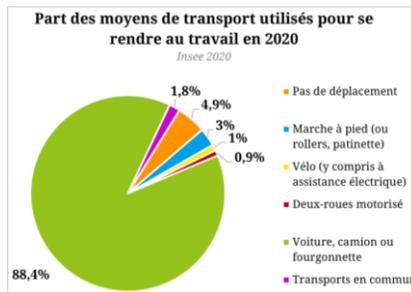
LA MOBILITÉ

1 Une place importante occupée par la voiture

- ▶ Une **prédominance de la voiture dans les déplacements** pour se rendre au travail.
- ▶ Seuls 4% des actifs utilisent les modes doux (piétons, vélos...) et moins de 2% les transports en communs.

2 Un réseau routier développé avec des axes principaux très fréquentés

- ▶ 3 axes principaux sur le territoire :
 - La **RD 45** traverse Fouesnant du Nord-Ouest au Sud-Est
 - La **RD 44** traverse le territoire d'Ouest en Est
 - La **RD 145** part du bourg vers le Sud-Ouest du territoire
- ▶ Les RD 45 / RD 44 comptaient en moyenne entre 5 000 et 20 000 véhicules par jour en 2022 (>> MJA TV 2 sens cumulés).
- ▶ Selon un rapport de la préfecture les accidents de la route relèvent principalement de mauvais comportements. >> Le mode d'action principal à privilégier est l'information-communication-formation-éducation.



💡 La commune a lancé une étude avec le CEREMA – « Accompagnement pour la définition d'une stratégie de mobilité sur le centre-ville » (début 09/2024)

3 Des aires de covoiturage à proximité des axes majeurs en direction de Quimper, sur la commune à la frontière avec Saint-Évarzec et à Pleuven.

4 Un réseau de transport en commun développé essentiellement vers Quimper

- ▶ 2 lignes de car Breizhgo desservent la commune sur des lignes reliant Quimper. + *En été la ligne : Bénodet – Concarneau.*
- ▶ Une pluralité de lignes de car dessert les établissements scolaires de Fouesnant et ceux des communes environnantes.
- ▶ Le territoire n'est pas adapté aux transports en commun.

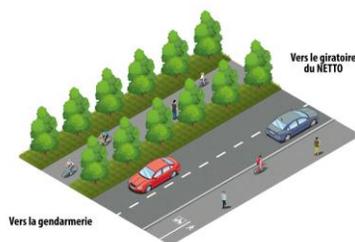
6 Un réseau de liaison douce en cours de développement

- ▶ Pluralité de circuits pédestres / balades sur la commune.
- ▶ Plusieurs **créations de voies cyclables et piétonnes récemment** (entre Fouesnant et Saint-Évarzec, depuis le giratoire de l'Odet vers celui de Bréhoulou, entre la pointe Moustierlin et le bourg, sur la route de Bénodet, route de Mestrezec).
- ▶ Des **prolongements et sécurisation d'aménagements cyclables existants** (à l'entrée de Beg Meil, sur la route de Bénodet).

5 Les autres moyens de dessertes aux alentours

- ▶ Gare de Quimper à 16 km du centre-bourg de Fouesnant.
- ▶ L'aéroport Quimper Bretagne à Pluguffan à environ 23 km depuis le centre-bourg.

7 Des besoins supplémentaires en parkings vélo sur l'ensemble du territoire (plages durant l'été, lieux publics...)



Aménagement des voies vélo sur la route de Bénodet

💡 Schéma vélo / déplacements doux à l'échelle de la CCPF

Atouts

- > De nouveaux modes de déplacements émergents.
- > Une proximité avec Quimper (ville centre) et les axes majeurs du territoire et autres moyens de transports.

Faiblesses

- > Des déplacements effectués essentiellement en voiture.
- > Un territoire inadapté aux transports en communs.

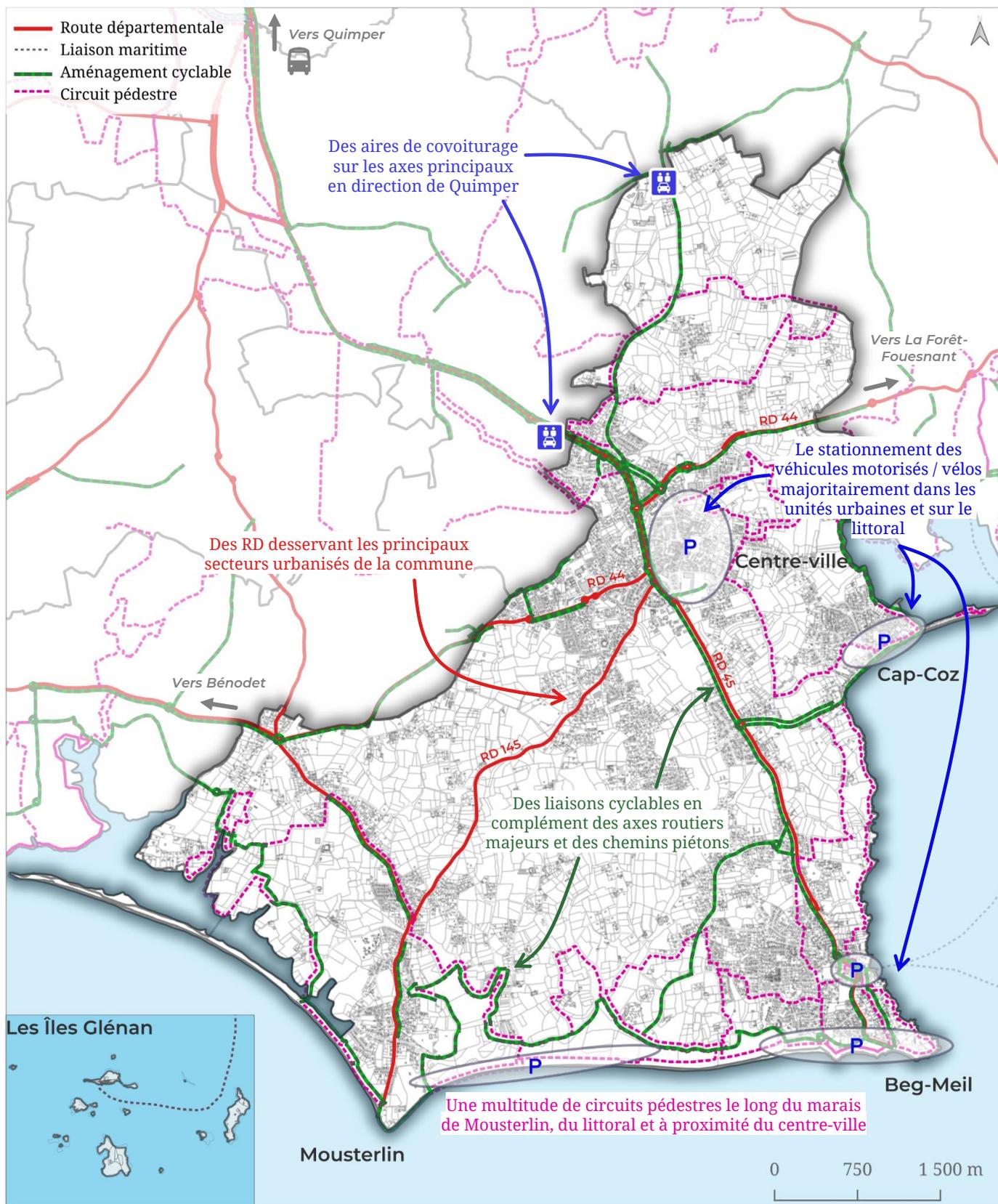
Opportunités

- > Développer des alternatives à la voiture, en favorisant l'usage des modes doux, notamment en créant de nouveaux aménagements adaptés et sécurisés (pistes cyclables).
- > Des documents supra-communaux et des études en cours afin de repenser les déplacements à Fouesnant.

Menaces

- > La poursuite de l'omniprésence de la voiture.

LA MOBILITÉ



LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

1 Une commune disposant d'une pluralité de monuments « d'intérêt historique »

- ▶ 6 monuments historiques classés (chapelle Sainte-Anne, église Saint-Pierre, Fort Cigogne...).
- ▶ 2 monuments historiques inscrits à l'inventaire supplémentaire des MH (Menhir de Lanveur et Phare et fort de Penfret).
- ▶ 2 sites classés (bosquet d'arbres entourant la chapelle Saint-Anne, archipel des Glénan - île aux Moutons - ensemble des îles et îlots). >> Le périmètre du site classé de l'archipel des Glénan est en cours d'élargissement.
- ▶ 2 monuments faisait partie du pré-inventaire (jardins remarquables).
- ▶ 1 monument encore non protégé (Phare de l'île aux Moutons).

2 Des éléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine d'intérêt local

- ▶ Des édifices religieux (des chapelles, divers calvaires et croix...).
- ▶ Patrimoine architectural dans le tissu urbain (maisons du bourg et maisons balnéaires).
- ▶ Patrimoine bâti rural (manoirs et châteaux, bâtiments agricoles).
- ▶ Également des fontaines, des lavoirs, des fours à pains...



Le Fort Cigogne
(Monumentum)



Chapelle Sainte-Anne
(Monumentum)



Calvaire route de Beg-Meil
(Google Maps)



Eglise Saint-Pierre
(Monumentum)



Lavoir chemin de Kernoac'h
(Google Maps)

Atouts

> Un patrimoine riche et varié sur la commune.

Faiblesses

> Tous les éléments du patrimoine ne sont pas aujourd'hui protégés.

Opportunités

> Une dizaine de monuments bénéficiant d'une protection au titre des monuments historiques.

> Des travaux de rénovation mis en œuvre pour la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine fousnantais (Grand Hôtel de Beg-Meil, Fort Cigogne).

> La mise en œuvre d'une protection étendue à l'ensemble des éléments du patrimoine.

Menaces

> Vers une sanctuarisation du patrimoine et une « ville musée ».

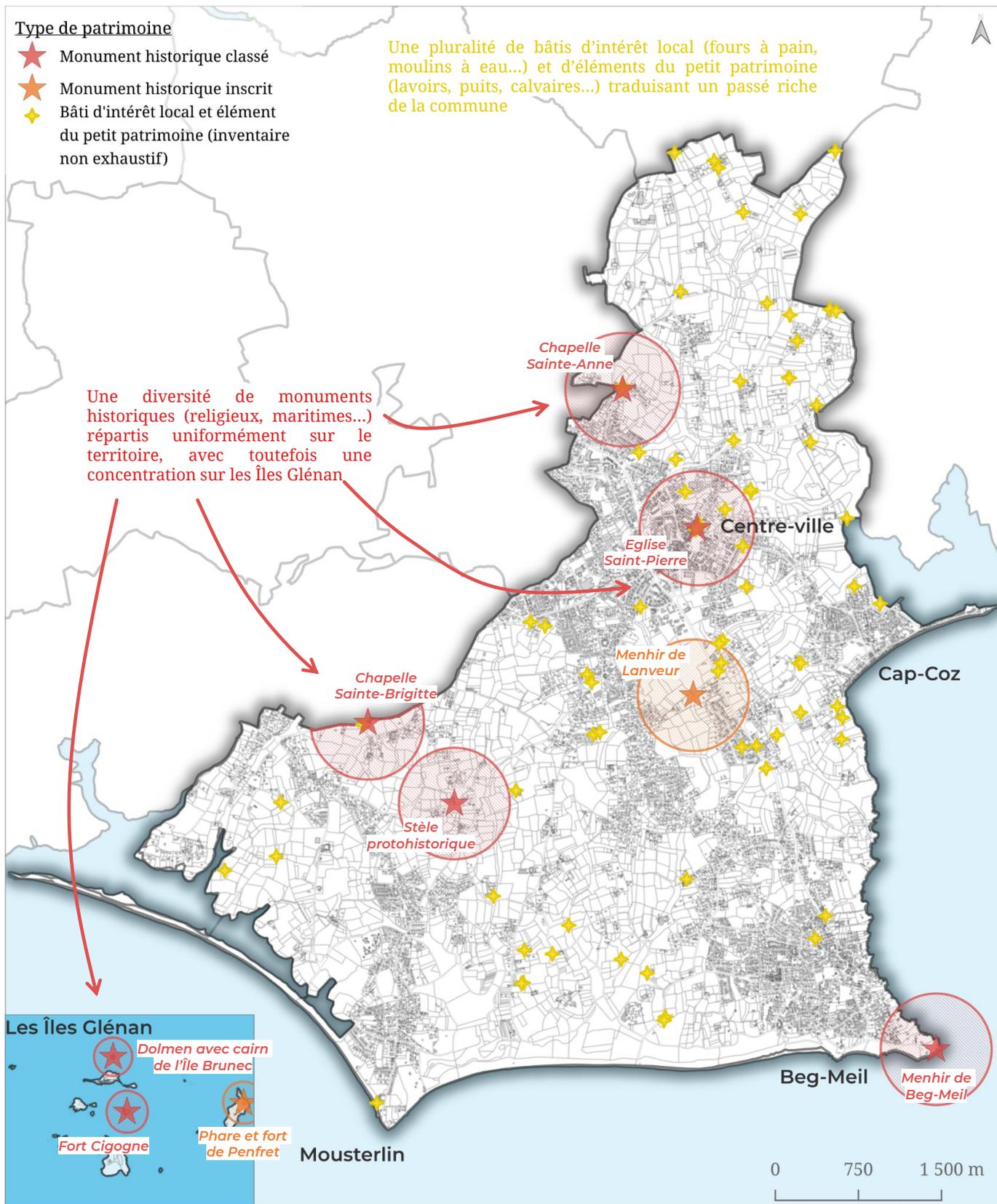
LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Type de patrimoine

- ★ Monument historique classé
- ★ Monument historique inscrit
- ✦ Bâti d'intérêt local et élément du petit patrimoine (inventaire non exhaustif)

Une pluralité de bâtis d'intérêt local (fours à pain, moulins à eau...) et d'éléments du petit patrimoine (lavoirs, puits, calvaires...) traduisant un passé riche de la commune

Une diversité de monuments historiques (religieux, maritimes...) répartis uniformément sur le territoire, avec toutefois une concentration sur les Îles Glénan.



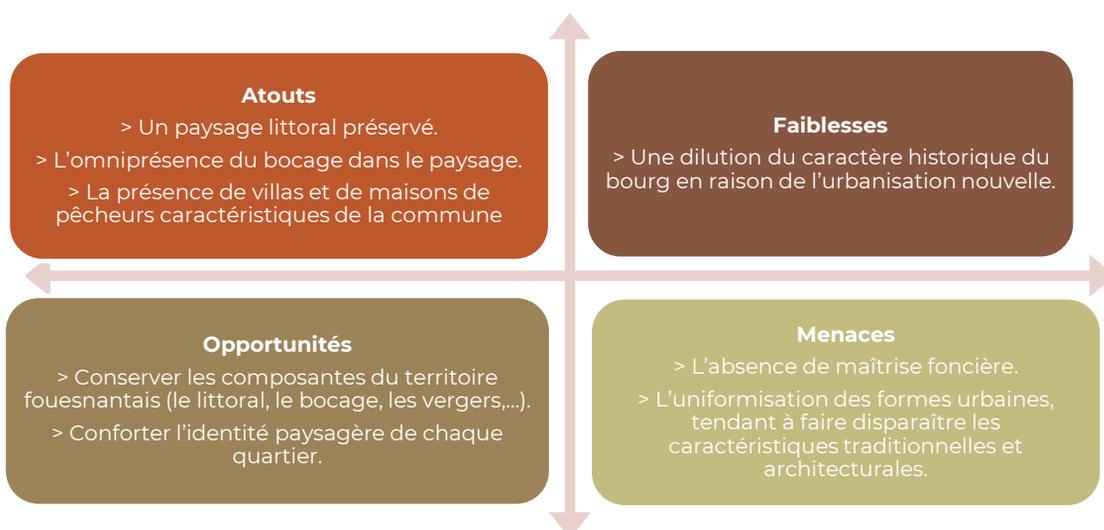
LE PAYSAGE

1 Les paysages de la Cornouaille fouesnantaise

- ▶ Des paysages marqués par le **relief au Nord** à Saint-Evarzec, **qui s'ouvrent aux abords du littoral** : cordons dunaires, pointes rocheuses basses, côte sablo-rocheuse à Fouesnant et sur la baie de Concarneau.
- ▶ **Végétation bocagère haute, dense et préservée.** Boisements nombreux. Présence de vergers cidricoles entretenus.
- ▶ **Influence du bassin quimpérois** avec l'apparition de nouveaux lotissements sur la partie Nord du territoire. Développement de l'habitat individuel, des résidences secondaires et des infrastructures liées au tourisme plus important près du littoral.
- ▶ **Fort rétrécissement de l'espace rural** (mutation du secteur agricole + étalement urbain). La végétation très présente permet de dissimuler les bâtiments agricoles.
- ▶ Un **développement des activités marines/plaisances** (pêche, activités nautiques...) témoigne de la valorisation touristique sur le territoire. Sur la côte les espaces ouverts sont aussi toujours préservés.

2 Le paysage urbain et naturel fouesnantais : diversité et uniformisation

- ▶ 4 unités urbaines :
 - **Le bourg** : développé autour de la rue de Cornouaille, dilution du caractère historique suite aux extensions.
 - **Cap-Coz** : cohabitation des nouvelles constructions avec villas balnéaires et anciennes maisons de pêcheurs. Démontre l'attrait pour la proximité du rivage.
 - **Beg-Meil** : vocation balnéaire avec de grandes villas et de grandes propriétés + port doté d'une cale. Véritable bourg dense.
 - **Mousterlin** : platier rocheux avançant entre 2 cordons dunaires. Interface urbaine relativement diffuse. Attrait récent de la zone au regard des nouvelles habitations et infrastructures.
- ⇒ Pression touristique et immobilière >> Développement important de l'urbanisation tendant à relier ces 4 entités et à limiter leur individualisation.
- ▶ Paysages littoraux : grande diversité de paysages. Volonté communale de préservation de ces milieux – La Mer Blanche, pointe de Mousterlin, massif dunaire de Mousterlin, Beg-Meil, falaises abruptes de la côte Est, Cap-Coz, l'anse de Penfoulic.
- ▶ Paysages de « transition » : particularité de transition diffuse entre l'espace bocager continental et l'espace maritime. Osmose terre-mer – les dépressions humides se jetant dans la Mer Blanche et celles à proximité du polder de Mousterlin, les abords du marais du Vot...
- ▶ Paysages ruraux : en particulier au Nord de la commune où le paysage est marqué par la campagne, le bocage et les terres agricoles. Les haies bocagères et jardins donnent un caractère verdoyant à l'ensemble de la commune. Paysage bocager important conférant une ambiance rurale au territoire + vallées et ruisseaux. Au Sud l'urbanisation s'est développée >> attrait du littoral.



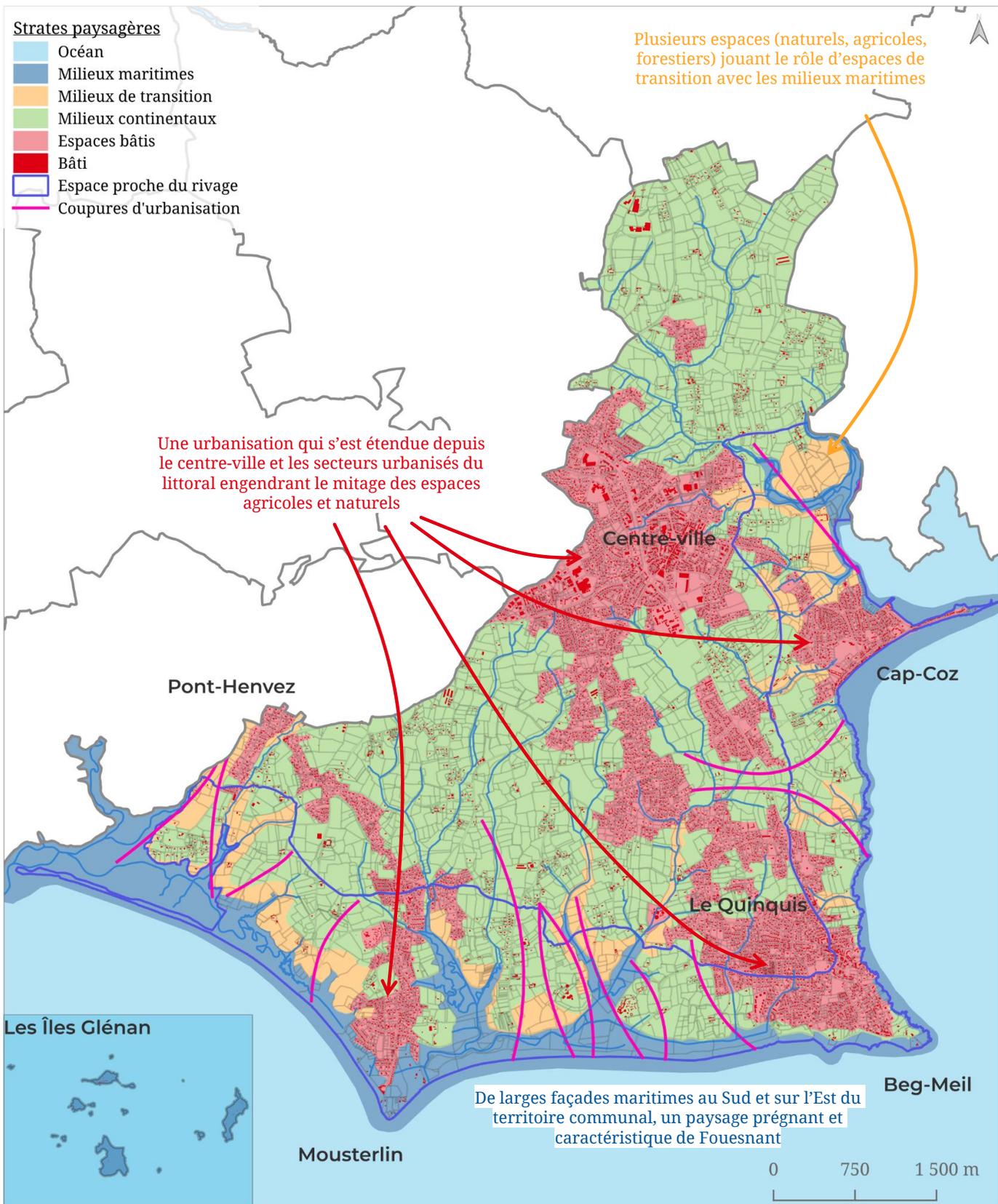
LE PAYSAGE

Strates paysagères

- Océan
- Milieux maritimes
- Milieux de transition
- Milieux continentaux
- Espaces bâtis
- Bâti
- Espace proche du rivage
- Coupures d'urbanisation

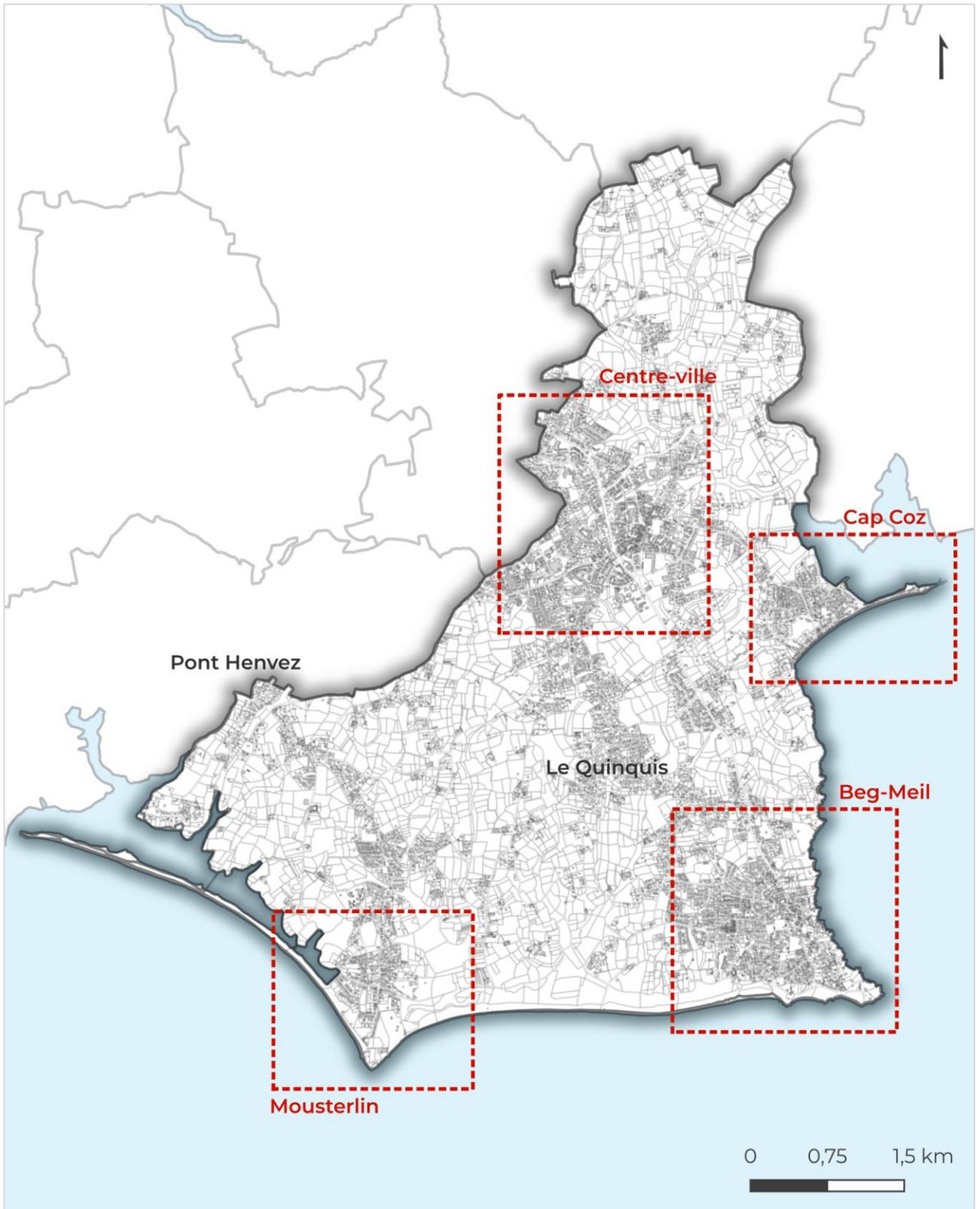
Plusieurs espaces (naturels, agricoles, forestiers) jouant le rôle d'espaces de transition avec les milieux maritimes

Une urbanisation qui s'est étendue depuis le centre-ville et les secteurs urbanisés du littoral engendrant le mitage des espaces agricoles et naturels



De larges façades maritimes au Sud et sur l'Est du territoire communal, un paysage prégnant et caractéristique de Fousnant

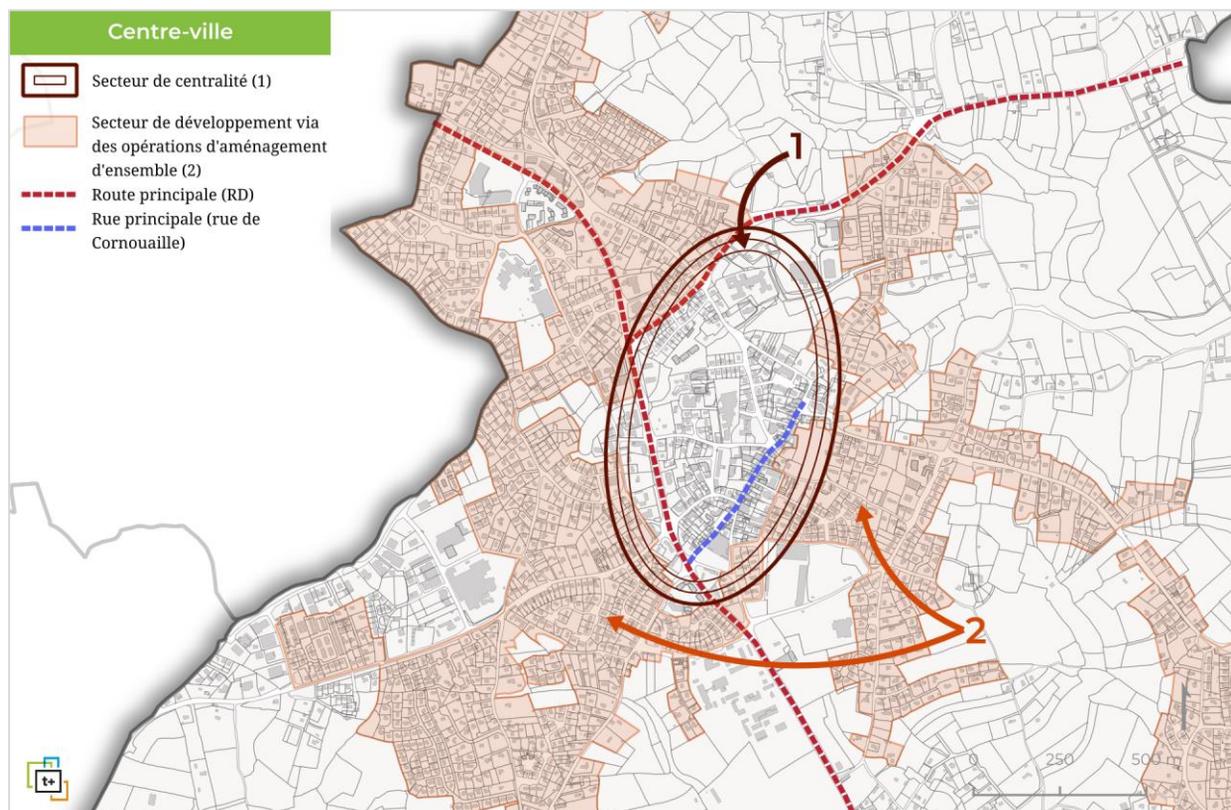
LA MORPHOLOGIE URBAINE



* Les zooms ci-après concerne les principaux secteurs urbanisés de la commune. Ils ne préfigurent en rien les futurs espaces constructibles.

LA MORPHOLOGIE URBAINE

CENTRE-VILLE



>> **Vocation principale de la zone** : Il s'agit du centre historique de Fouesnant. La rue de Cornouaille constitue le noyau ancien. Il s'est formé par le mitage des terres agricoles duquel a résulté une urbanisation linéaire, qui s'est accélérée au fil des opérations. Il concentre la majeure partie des équipements et activités commerciales, ainsi que la zone d'activités du Parc des Glénan au Sud-Ouest.

	1- Secteur de centralité	2- Secteur de développement via des opérations d'aménagement d'ensemble
Implantation des constructions	Implantation majoritairement en limite d'emprise publique. Constructions alignées et accolées dans la rue de Cornouaille.	Implantation libre, majoritairement au centre des parcelles.
Hauteur des bâtiments	R+1 avec combles dans la rue de Cornouaille et sur le reste de la zone, pouvant aller jusqu'à R+3 pour certains collectifs.	Principalement R+1.
Densité	De 12 logements / ha jusqu'à plus de 25 logements / ha (>> difficulté à déterminer avec les ensembles de collectifs en milieu d'îlot).	Entre 10 et 15 logements / ha selon les opérations.
Caractéristiques architecturales	Centre ancien composé de maisons enduites avec pierres appareillées créant un ensemble homogène auquel s'ajoute des maisons pavillonnaires contemporaines et des collectifs plus récents.	Majoritairement des maisons pavillonnaires contemporaines dans des lotissements en impasse. Certaines opérations récentes présentent des formes plus originales (toit plat, façade en bois...).



<< Rue de Cornouaille et ses commerces (Google Maps)

>> Rue pavillonnaire en périphérie du bourg (Google Maps)



>> Espace sportif de Bréhoulou (Google Maps)



LA MORPHOLOGIE URBAINE

BEG-MEIL



>> **Vocation principale de la zone** : quartier résidentiel balnéaire, qui s'est développé à partir des années 1960 via des opérations de lotissements. Présence de 4 campings, de commerces, restaurants et hôtels dans le bourg.

	1- Secteur de centralité	2- Front littoral	3- Secteur de développement via des opérations d'aménagement d'ensemble
Implantation des constructions	Alignement des constructions en limite d'emprise publique.	Implantation libre, majoritairement au centre des parcelles.	Implantation libre, majoritairement au centre des parcelles.
Hauteur des bâtiments	R+2 / R+3	R+2, voire R+3 pour les villas avec tour et les résidences le long de la route des Dunes.	R+1
Densité	Tissu dense avec des alignements de constructions accolées (Chemin de Park Marc'H).	Relativement aéré : 7 logements / ha.	Opérations plus ou moins dense : entre 8 et 13 logements / ha.
Caractéristiques architecturales	Cohabitation entre bâtiments en pierre caractéristiques et bâtiments contemporains.	Belles villas et maisons en pierre caractéristiques de la région.	Majoritairement des maisons pavillonnaires contemporaines, mais également quelques belles constructions (architecture qualitative, toit de chaume...).



Commerces et restaurants, Chemin de Parck Marc'H (Google Maps)



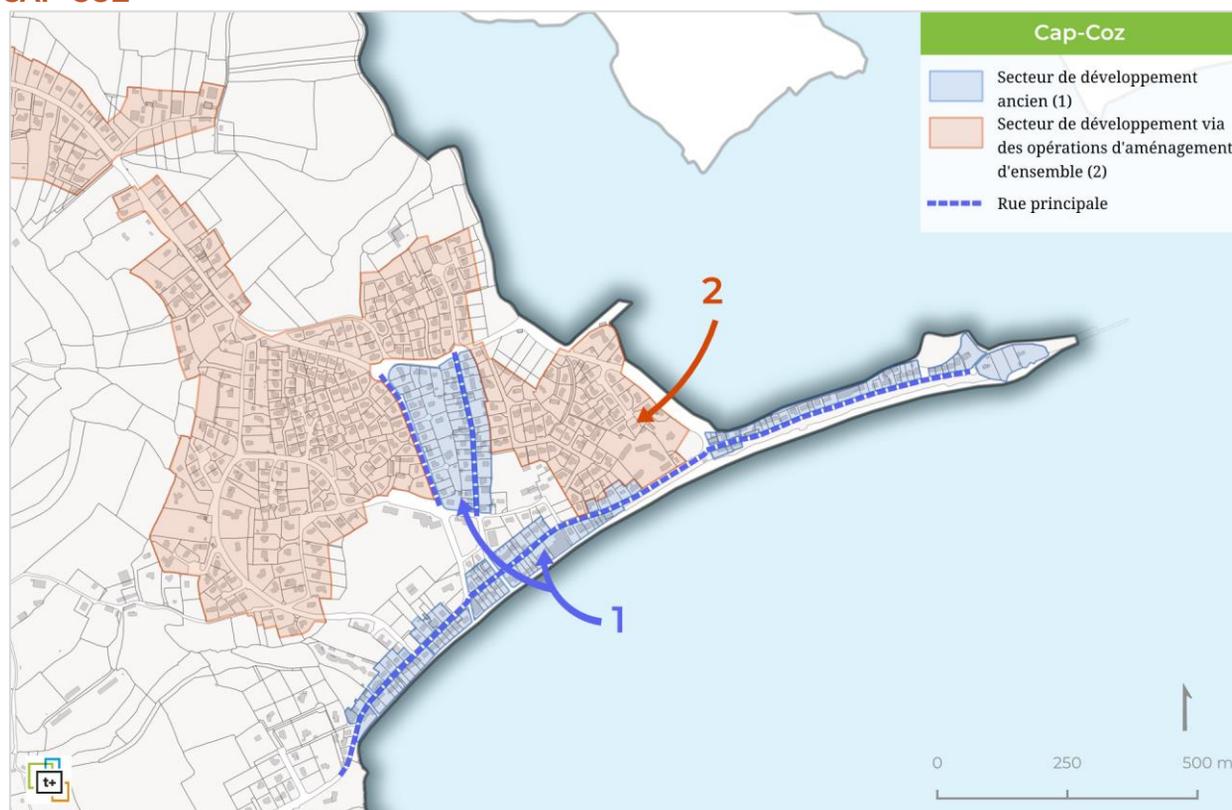
Villa route des Dunes (Google Maps)



Rue pavillonnaire (Google Maps)

LA MORPHOLOGIE URBAINE

CAP-COZ



>> **Vocation principale de la zone** : quartier résidentiel qui s'est développé à partir du début des années 1690, notamment sur l'avenue de la Pointe du Cap-Coz (front de mer), la rue de Kersilès et la descente du Loc'h. Présence de divers hébergements touristiques (hôtels, village vacances...) et de restaurants. Le secteur se caractérise par sa pointe et ses activités nautiques (centre nautique, club de plage).

	1- Secteur de développement ancien	2- Secteur de développement via des opérations d'aménagement d'ensemble
Implantation des constructions	Alignement des maisons sur la moitié avant des parcelles à la descente du Loc'h. Implantation plus libre au centre ou en arrière des parcelles dans les autres secteurs. Maisons accolées sur la route de la Pointe.	Implantation libre, majoritairement au centre des parcelles.
Hauteur des bâtiments	Majoritairement R+1, mais quelques exceptions avec de belles bâtisses, des collectifs et des hébergements touristiques en R+2 voire R+3.	Majoritairement R+1.
Densité	14 logements / ha sur la descente du Loc'h, 16 logements / ha rue de Kersilès, 23 logements / ha route de la pointe.	Des quartiers peu denses allant de 7 logements / ha à l'Ouest du secteur à des opérations entre 10 et 14 logements / ha.
Caractéristiques architecturales	Cohabitation de petites maisons de pêcheurs rénovées, de quelques villas balnéaires et de maisons pavillonnaires contemporaines.	Majoritairement des maisons pavillonnaires contemporaines dans des lotissements en impasse arborés / fleuris, mais à l'architecture non uniformisée (architecture qualitative, toit plat...).



Maisons en double vue sur la plage (à gauche) et bâtisse à l'architecture caractéristique (à droite), route de la Pointe (Google Maps)



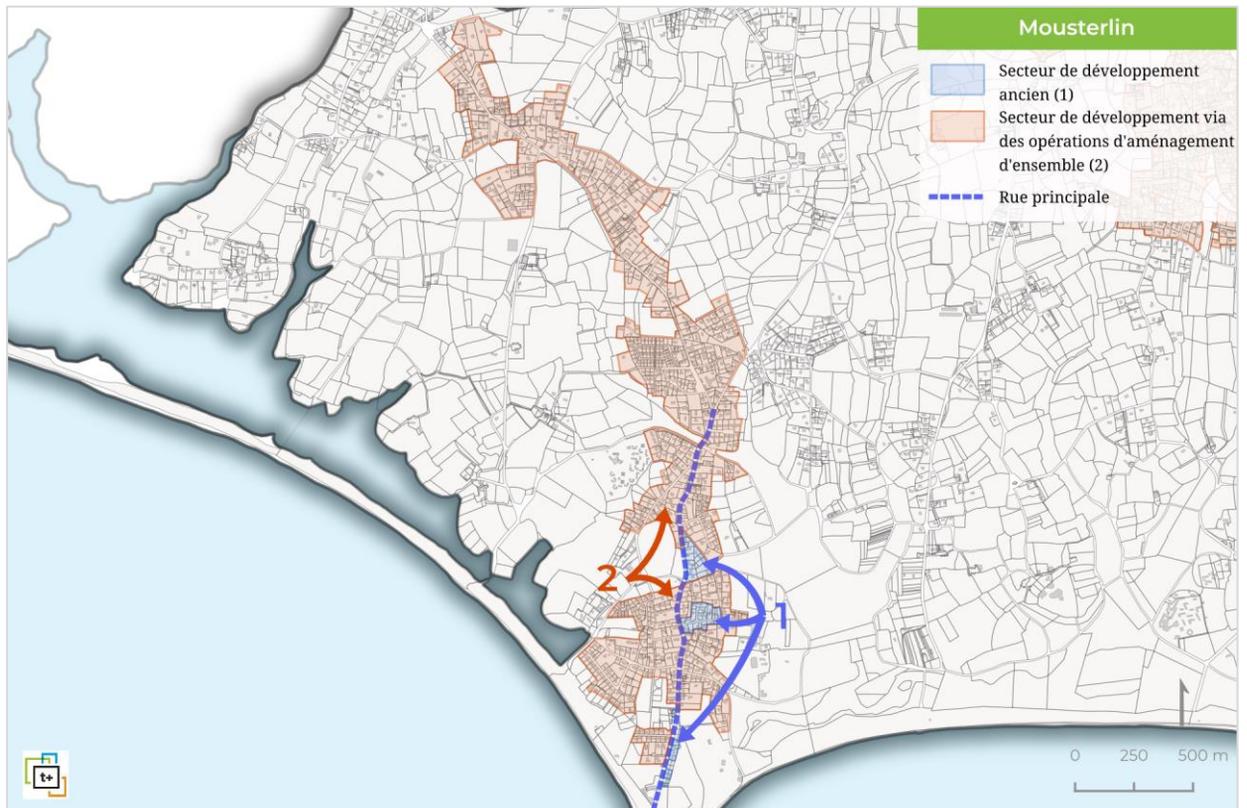
Maisons pavillonnaires dans un lotissement en impasse (Google Maps)



Centre nautique (Google Maps)

LA MORPHOLOGIE URBAINE

MOUSTERLIN



>> **Vocation principale de la zone** : Secteur peu urbanisé où les espaces naturels ont été préservés. Il s'est développé lentement dans le courant des années 1960, au départ, principalement le long de la route de la Pointe de Mousterlin (depuis les terres vers le littoral) et du chemin de Pen ar Hoat, et de façon plus éparse sur le reste de la zone. Présence de l'hôtel de la Pointe et développement de campings depuis 1970 avec le tourisme de masse.

	1- Secteur de développement ancien	2- Secteur de développement via des opérations d'aménagement d'ensemble
Implantation des constructions	Implantation libre des constructions, à l'avant ou l'arrière des parcelles. Orientation des maisons non ordonnée le long de la route de la Pointe de Mousterlin (moitié Nord de la route) avec des façades ou des pignons sur rue.	Implantation libre, majoritairement au centre des parcelles.
Hauteur des bâtiments	R+1	R+1 avec quelques exceptions en R+2 dans le hameau de Trégonnour (maisons avec garage au rdc et surface habitable au 1 ^{er} étage).
Densité	Entre 10 et 15 logements / ha.	Entre 10 et 16 logements/ha, voire environ 22 logements/ha pour les opérations les plus récentes.
Caractéristiques architecturales	Quelques anciennes maisons de pêcheurs mélangées à des maisons pavillonnaires plus contemporaines. Pas de caractère balnéaire.	Principalement des maisons pavillonnaires à l'architecture commune et quelques maisons pavillonnaires originales dans les opérations les plus récentes (architecture qualitative, toit plat, façade en pierre claire...)



<< Maisons au Hameau de Trégonnour (Google Maps)



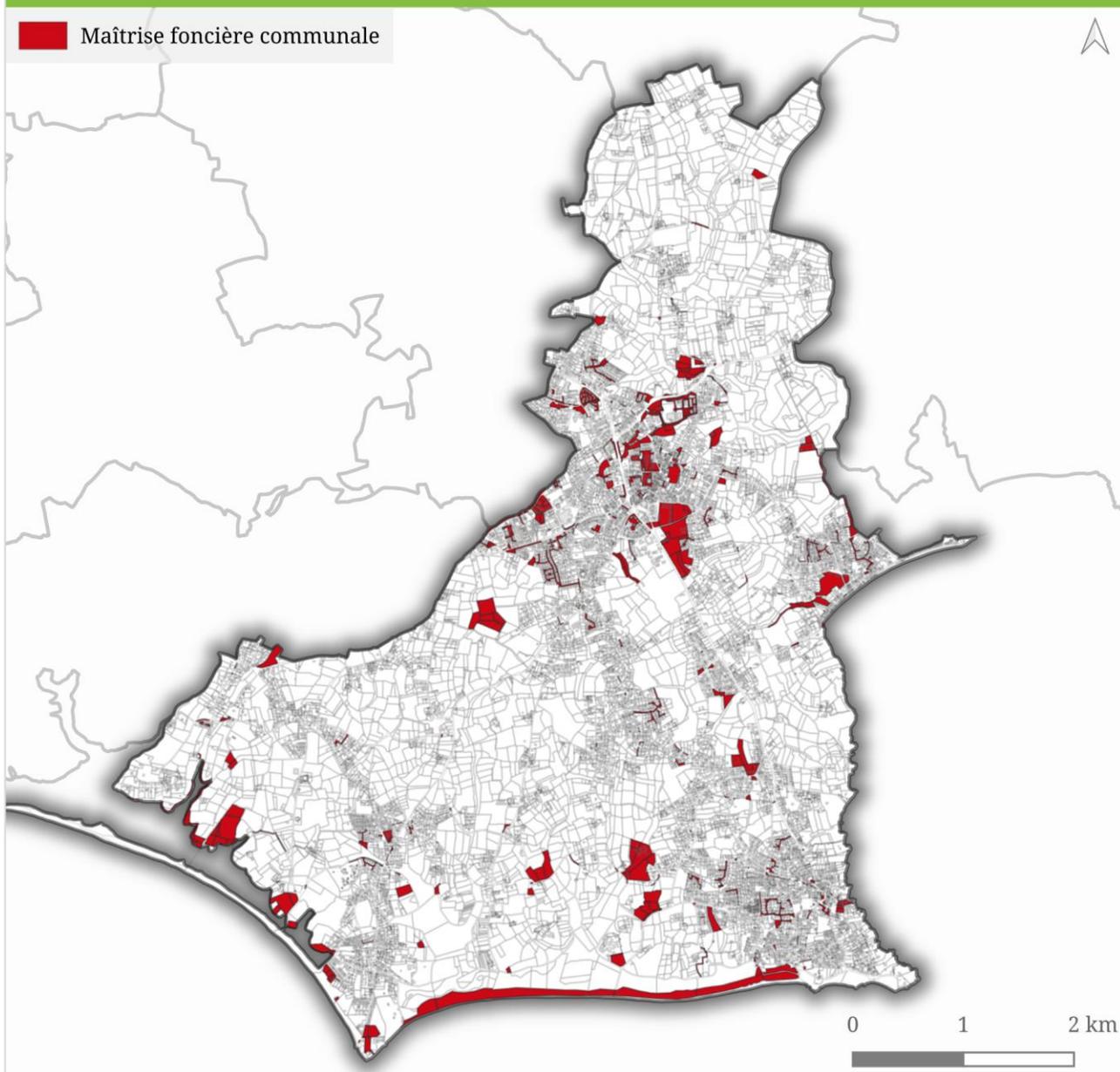
>> Maisons à l'architecture qualitative (pierre claire) (Google Maps)

>> Maisons route de la Pointe de Mousterlin avec orientation variée (Google Maps)



Maîtrise foncière de la commune sur le territoire fousnantais

 Maîtrise foncière communale





www.territoire-plus.fr

Directrice de l'antenne Ouest : Lisanne WESSELING
lisanne.wesseling@territoire-plus.fr