



RÉUNION PUBLIQUE

LE 02/07/2025

18H30

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Présentation du projet de  
développement du territoire  
Fouesnantais à horizon 10 ans



# QU'EST CE QU'UN **PROJET** **DE TERRITOIRE ?**

Le projet de territoire est un plan d'action construit avec les acteurs locaux pour imaginer ensemble l'avenir de notre territoire et améliorer la vie quotidienne, en répondant aux besoins d'aujourd'hui et de demain.

## CONSTRUIRE UN PROJET DE TERRITOIRE C'EST :

- **Trouver un équilibre / un consensus** entre les différents intérêts et thématiques concernant l'aménagement du territoire...



Equilibre et égalité  
des territoires



Sécurité et  
salubrité publique



Habitat



Mobilité



Qualité du cadre de vie



Gestion économe de  
l'espace - lutte contre  
l'artificialisation des sols



Mixité



Protection et  
restauration de la  
biodiversité



Lutte et adaptation au  
changement climatique



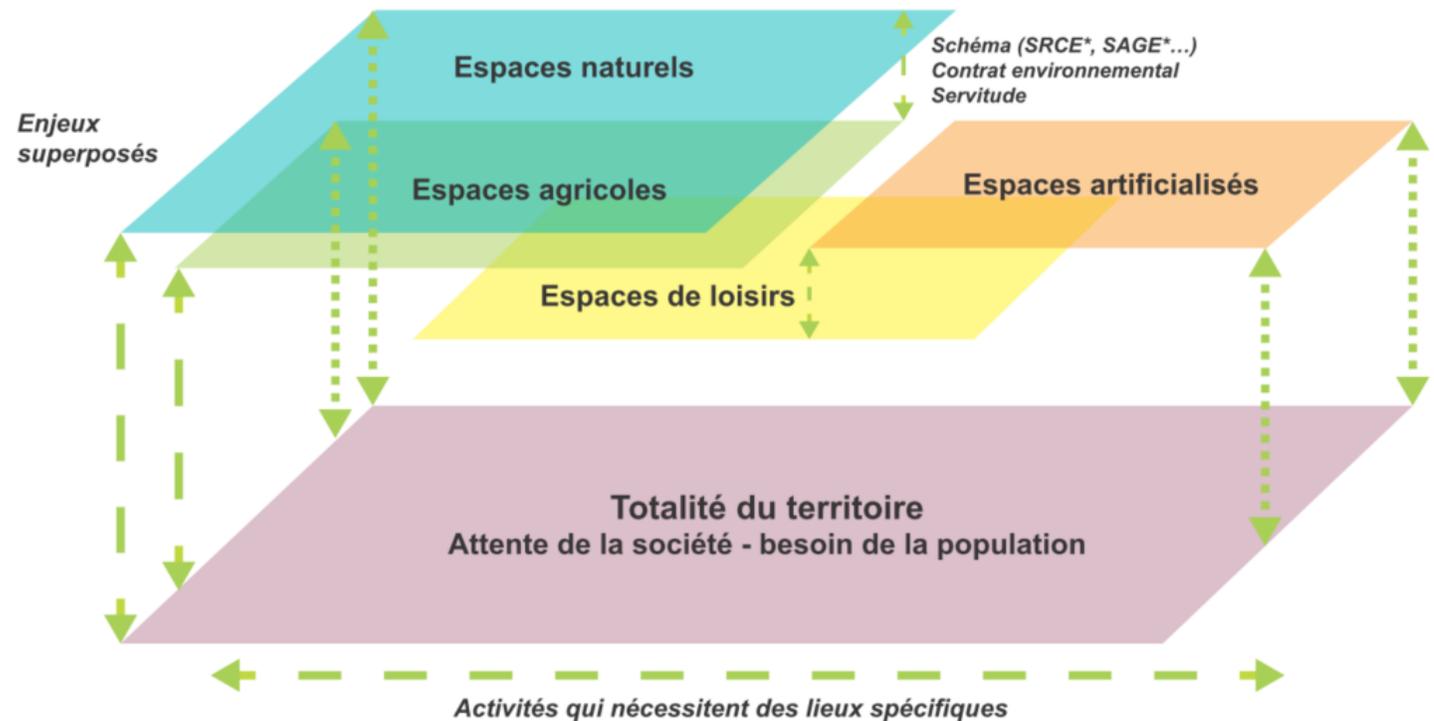
Diversité des fonctions  
urbaines

## CONSTRUIRE UN PROJET DE TERRITOIRE C'EST :

### ► ... et le spatialiser

Les partages du territoire :

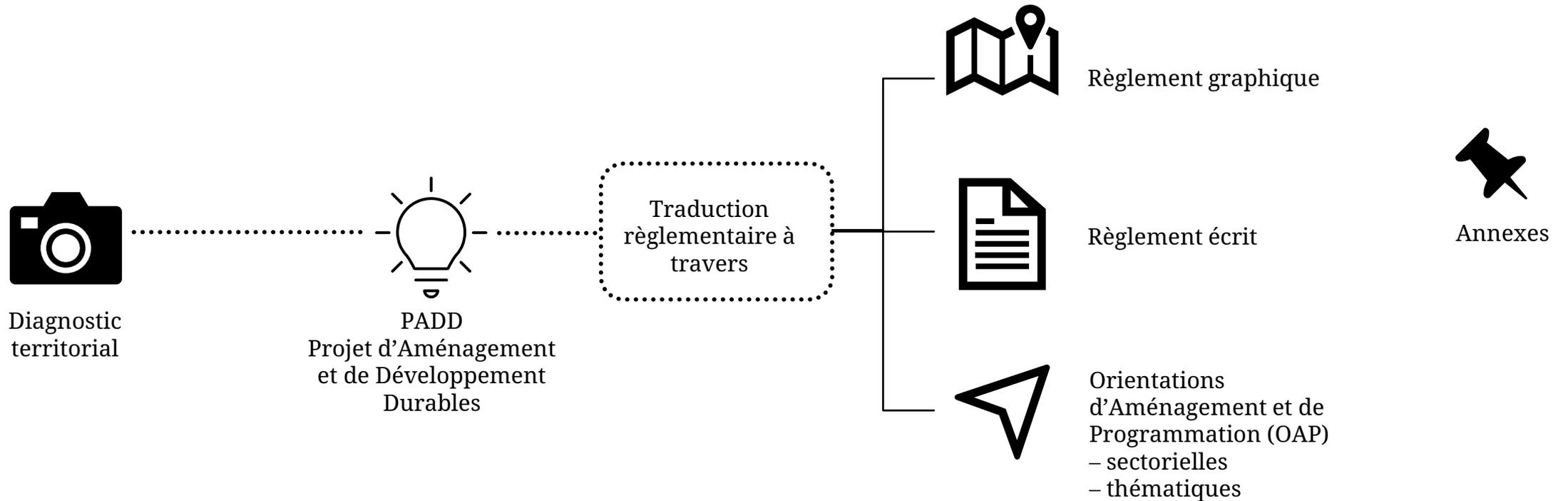
- Le partage des espaces qui ne peuvent pas cohabiter ;
- Le partage des espaces et usages qui cohabitent.



**FOUESNANT-LES GLÉNAN :**  
L'ABOUTISSEMENT DU  
PROJET DE TERRITOIRE À  
TRAVERS **2 DOCUMENTS**

# LE PLAN LOCAL D'URBANISME

## Composition du **PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**



 Un document réglementaire, opposable aux autorisations d'urbanisme.

 L'élaboration du PLU de la commune de Fouesnant-les-Gléan prescrite le 29 juin 2021 - PLU antérieur annulé par jugements (Tribunal administratif - 04/12/2020 et Cour Administrative d'Appel - 05/04/2022).

# LE PLAN GUIDE

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune s'est dotée d'un **PLAN GUIDE**

- ✓ Document **non réglementaire**.
- ✓ Permet de mener une réflexion visant à **structurer à court, moyen et long terme** le projet d'aménagement du territoire Fouesnantais.
- ✓ A travers la **territorialisation des grands enjeux** de la commune, quartier par quartier et secteur par secteur, de manière fine et cartographique.
- ✓ Le plan guide donne une **ligne de conduite** au développement du territoire.

1

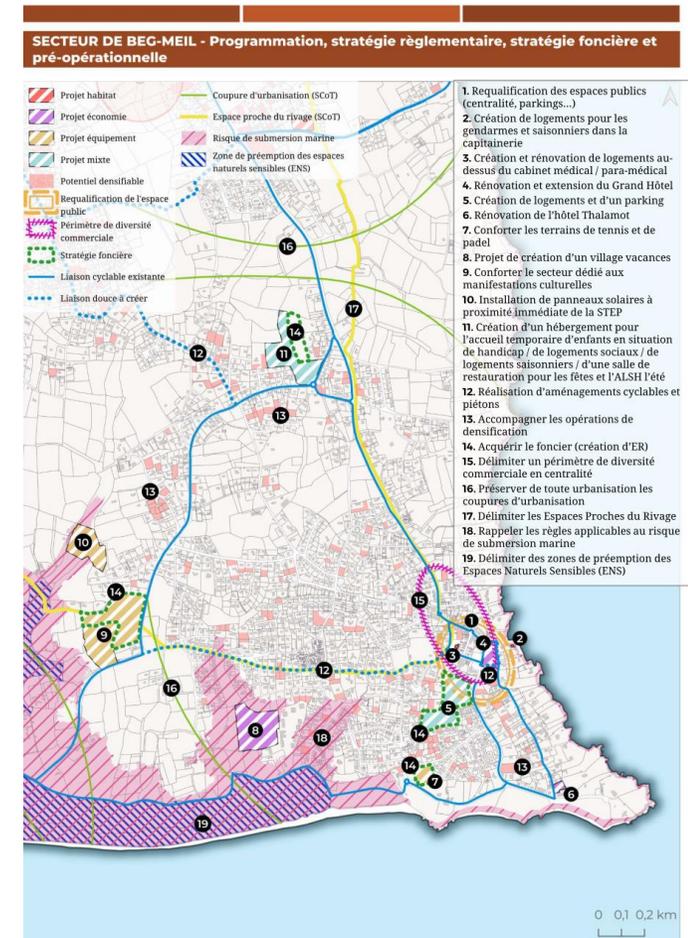
Réalisation d'un **diagnostic ciblé**,  
identification des points forts et des  
dysfonctionnements du territoire

2

Conduite d'une **analyse  
croisée par quartiers /  
secteurs**

3

En résulte une **carte**  
identifiant les quartiers /  
secteurs de la commune en  
attribuant un « **verbe  
d'action** »



UN PROJET DE TERRITOIRE  
QUI DOIT S'INSCRIRE DANS  
UN CADRE  
**RÈGLEMENTAIRE**  
INCONTOURNABLE

## UN CADRE LÉGAL QUI GUIDE NOS ACTIONS



### LOIS

SRU, GRENELLE, ALUR, ELAN,  
CLIMAT ET RÉSILIENCE



SCHÉMA REGIONAL  
SRADDET



AUTRES SCHÉMAS  
SDAGE, SAGE, PGRI...



SCoT

### DOCUMENTS CADRES ET PROGRAMMATIONS SECTORIELLES

PLH, PDU, PCAET



### DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX

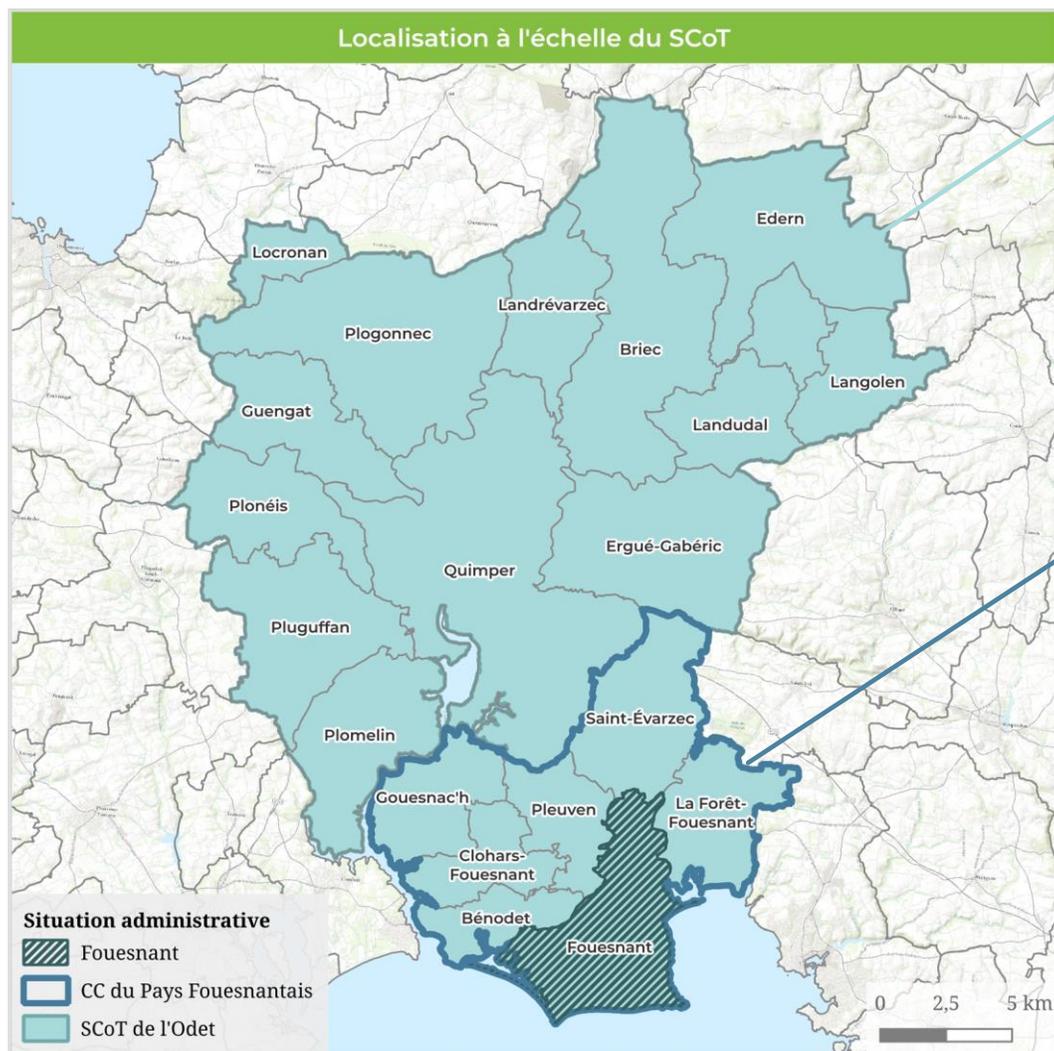
PLU/PLUi, Carte communale

Opération foncière >5 ha

Opération d'aménagement > 5 000m<sup>2</sup> SP



## UN PROJET DE TERRITOIRE QUI S'INSCRIT DANS LA POURSUITE DES ORIENTATIONS DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX



Le SCoT de l'Odét en cours de révision – arrêt prévu au mois de juillet 2025

Le PLH de la CCPF en cours d'élaboration – arrêt prévu en sept. 2025

*SCoT = Schéma de Cohérence Territoriale  
PLH = Programme Local de l'Habitat*



## Un cadre législatif en mutation vers un urbanisme plus sobre et durable

Les grands objectifs des législations nationales :

### 1. Lutte contre l'artificialisation des sols (Zéro Artificialisation Nette - ZAN)

- **Objectif** : Atteindre le **ZAN en 2050**, avec une **division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** d'ici 2031.
- **Porté par** : La **loi Climat et Résilience (2021)**
- **Impact PLU** :
  - Réduction de l'extension urbaine non justifiée
  - Valorisation de la **densification, la réhabilitation** et la **renaturation**
  - Hiérarchisation des besoins en foncier selon les priorités du territoire

### 2. Adaptation au changement climatique et transition énergétique

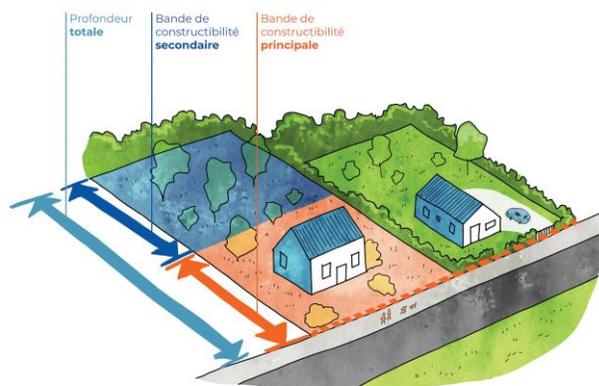
- **Objectif** : Réduire les émissions de GES, s'adapter aux risques climatiques, développer les énergies renouvelables.
- **Dispositions** :
  - Intégration de **trames vertes et bleues**, désimperméabilisation
  - Prise en compte du **risque climatique** dans les projets urbains
  - Encouragement aux **mobilités décarbonées** et à la **sobriété énergétique des constructions**

### 3. Sobriété foncière et renouvellement urbain

- **Objectif** : Limiter l'étalement urbain, préserver les centralités, réinvestir les tissus déjà urbanisés.
- **Outils** :
  - Identification des **potentiels de densification**
  - Mobilisation du **foncier diffus** ou sous-utilisé
  - Programmation adaptée aux **besoins locaux** (logement, économie, équipements)

### 4. Justice sociale et territorialisation des politiques publiques

- **Objectif** : Réduire les inégalités d'accès au logement, aux services, et à la qualité de vie.
- **Moyens** :
  - Encouragement à la **mixité sociale et fonctionnelle**
  - Développement du logement abordable
  - Renforcement de l'accès aux transports en commun et services de proximité



## Densifier, pas s'étaler : un changement de paradigme incontournable

### ▶▶ Fin de l'urbanisation expansive

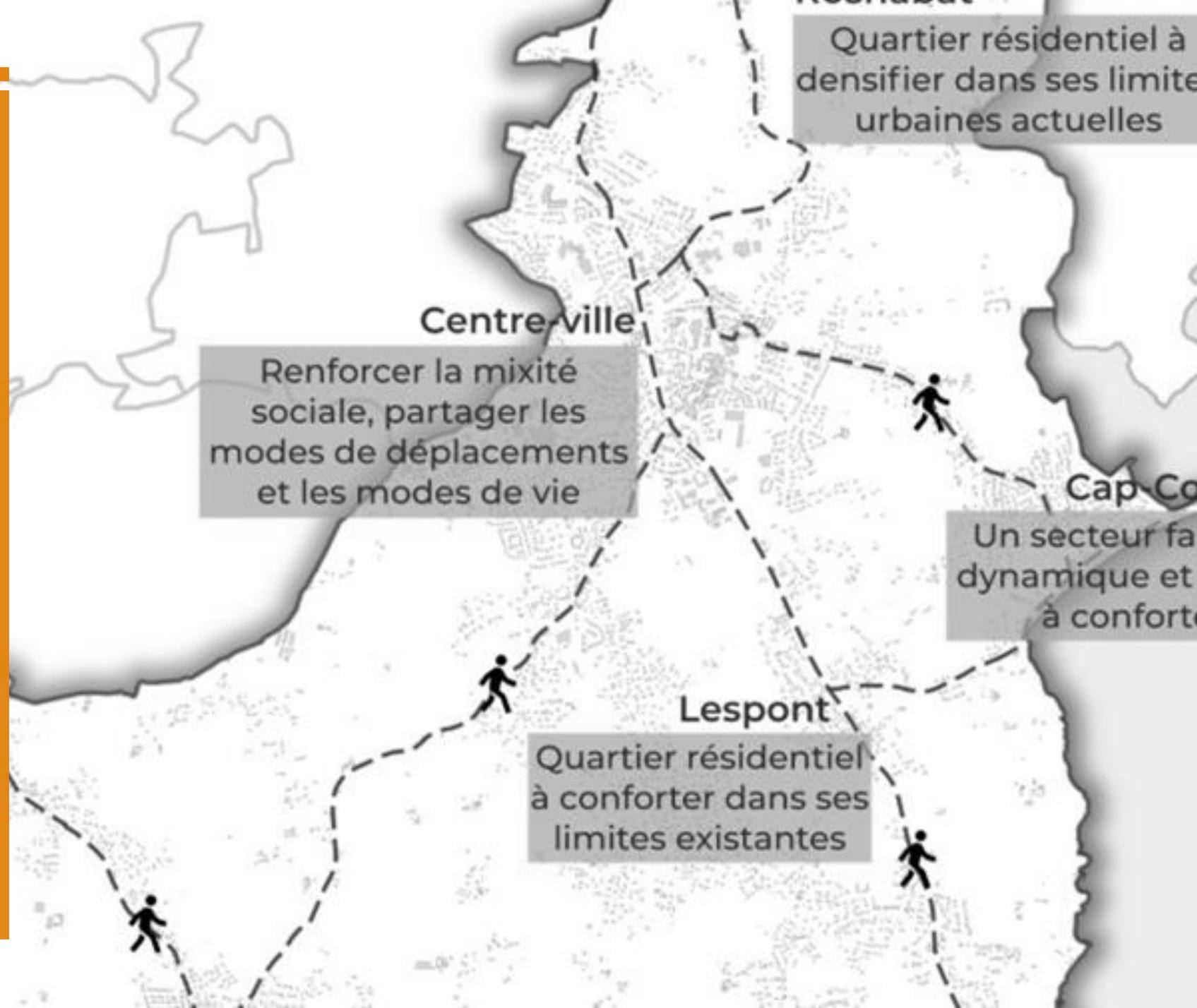
L'époque de l'urbanisation « facile » par extension des « périphéries » est révolue. La lutte contre l'artificialisation des sols impose une rupture claire avec l'étalement urbain.

### ▶ Objectif : consommer moins, construire mieux

- > Priorité au renouvellement urbain et à la densification raisonnée
- > Optimisation du foncier déjà urbanisé : dents creuses, surélévations, divisions parcellaires
- > Réduction des impacts sur les ressources naturelles et les écosystèmes.
- > Repenser la forme urbaine : compacité, intensité d'usage, qualité architecturale

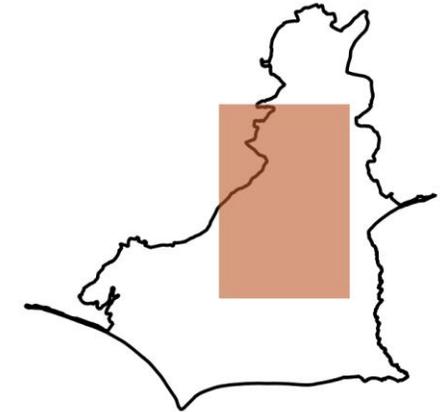
# LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE FOUESNANTAIS

En sillonnant le territoire, nous allons comprendre les enjeux de chaque secteur pour bâtir une vision partagée pour les années à venir.



## 1 LE CENTRE-VILLE

**Renforcer** la mixité sociale en centre-ville, **partager** les modes de déplacements et les modes de vie.



### HABITAT

- **Mener** ou **accompagner** des opérations de création de logements, répondant notamment à des besoins spécifiques.
- **Renforcer** la mixité sociale au sein des opérations immobilières.

### ÉCONOMIE

- **Maintenir** et **valoriser** la dynamique économique existante.
- **Programmer** des cellules commerciales et/ou de services en RdC des nouvelles opérations et/ou d'opérations de renouvellement urbain.
- **Accompagner** la reprise d'activités existantes et la densification des zones économiques, tout en **empêchant** le développement économique en extension.

### ÉQUIPEMENT

- **Conforter** les équipements publics et d'intérêt collectif existants.
- **Dynamiser** l'offre par la création de nouveaux espaces.
- **Rénover** les équipements sportifs et de loisirs.
- **Poursuivre** la mixité fonctionnelle au sein de l'agglomération.

### MOBILITÉ

- **Partager** les voiries entre les différents modes de transports afin d'apaiser les déplacements sur la commune.
- **Poursuivre** le développement des liaisons douces.

## 2 BEG-MEIL

**Retrouver et faire rayonner**  
l'âme de station balnéaire de  
Beg-Meil.



### HABITAT

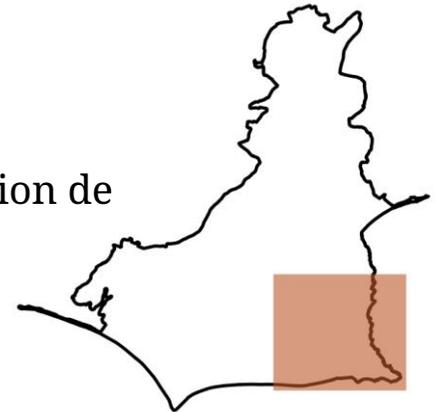
- **Exiger** la qualité des projets.
- **Mener** ou **accompagner** des opérations de création de logements, **répondant** notamment à des besoins spécifiques.

### ÉCONOMIE

- **Maintenir** et **renforcer** de manière maîtrisée la dynamique économique du secteur.
- **Développer** l'hôtellerie.
- **Préserver** le front de mer en **évitant** la création d'une façade commerciale.

### MORPHOLOGIE URBAINE

- **Inscrire** les futures constructions / extensions / réhabilitations dans le respect de la morphologie urbaine du secteur et caractéristique du Pays Fouesnantais.
- **Accompagner** la densification du secteur, tout en **respectant** la morphologie urbaine existante.



## 3 CAP-COZ

Un secteur **familial, dynamique** et **sportif** à conforter.



### HABITAT

- **Circonscrire** l'urbanisation à l'existant.
- **Accompagner** la densification du secteur, tout en **respectant** la morphologie urbaine existante.

### ÉCONOMIE

- **Maintenir** l'attractivité du secteur sans le saturer.

### PAYSAGE

- **Préserver** la qualité paysagère du secteur.

### ENVIRONNEMENT

- **Préserver** et **renforcer** les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques présents au sein et aux abords du secteur.
- **Prendre** en compte l'existence des risques.

### 4 MOUSTERLIN

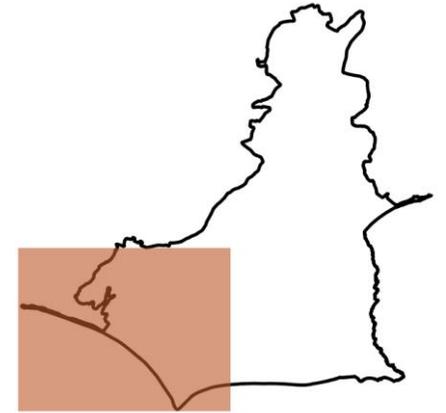
**Consolider** la dynamique de Moustierlin, au sein du « **plus grand jardin naturel** » de Fouesnant.

#### PAYSAGE

- **Préserver** la qualité paysagère exceptionnelle du secteur.
- **Maîtriser** l'urbanisation du secteur.

#### ENVIRONNEMENT

- **Préserver** et **renforcer** les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques présents au sein et aux abords du secteur.
- **Eviter** la création de nouveaux points de ruptures et d'obstacles pour les déplacements de la faune.
- **Prendre** en compte l'existence des risques et nuisances.



#### HABITAT

- **Conforter** le développement du secteur afin de **pérenniser** les équipements et services publics (dont l'école), ainsi que les commerces.
- **Exiger** la qualité des projets.

#### ÉCONOMIE

- **Conforter** la dynamique économique du secteur, dont l'hébergement hôtelier.
- **Accompagner** la reprise d'activités.

## LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE FOUESNANTAIS

### 5 6 7 LESPONT / PONT-HENVEZ / ROSNABAT

*Des quartiers résidentiels à conforter dans leurs limites existantes.*

#### HABITAT

- **Conforter** et **circonscrire** l'urbanisation à l'existant.
- **Accompagner** la densification des secteurs tout en **respectant** la morphologie urbaine existante.

#### ÉCONOMIE

- **Veiller** au maintien des activités économiques présentes dans ces secteurs.

#### MOBILITÉ

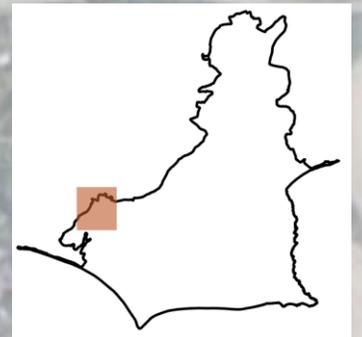
- **Poursuivre** le développement des liaisons douces.

#### PAYSAGE

- **Préserver** la qualité paysagère des secteurs.

#### ENVIRONNEMENT

- **Préserver** et **renforcer** les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques présents au sein et aux abords des secteurs.



## 8 KERAMBRIS

*Permettre la bonne exploitation et le développement d'un équipement d'importance communautaire.*



### EQUIPEMENT

- **Conforter** le pôle déchets en **accompagnant** les projets de développement d'exploitation et d'extension du site.
- **Sécuriser** la gestion des matières inertes pour **prévenir** les pollutions et les contaminations.

### MOBILITÉ

- **Mutualiser** les accès aux différentes parties du site.

### MORPHOLOGIE URBAINE

- **Veiller** à la bonne intégration paysagère des constructions et infrastructures liées au pôle déchets.

### ENVIRONNEMENT

- **Prendre** en compte l'existence des risques et nuisances.
- **Réduire** les nuisances et pollutions engendrées par l'homme et ses activités.



## 9 ARCHIPEL DES GLÉNAN



*Un éden pour les touristes et les voileux, qui présente une **nature fragile à protéger.***

### ÉCONOMIE

- **Veiller** au maintien des activités économiques présentes dans le secteur.
- **Maintenir** l'attractivité du secteur sans le saturer.

### ÉQUIPEMENT

- **Pérenniser** les équipements et services existants.

### PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- **Préserver** la qualité architecturale du secteur.
- **Conserver** et **faire vivre** le patrimoine présent dans le secteur.

### PAYSAGE

- **Préserver** la qualité paysagère du secteur.

### ENVIRONNEMENT

- **Préserver** strictement les réservoirs de biodiversité constituant ce site exceptionnel.
- **Prendre** en compte l'existence des risques.



### 10 LES AUTRES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS COMPOSANT LE TERRITOIRE

#### ÉCONOMIE

- **Affirmer** la politique de préservation de l'activité agricole.
- **Confirmer** la vocation touristique du territoire.

#### PATRIMOINE ARCHITECTURAL

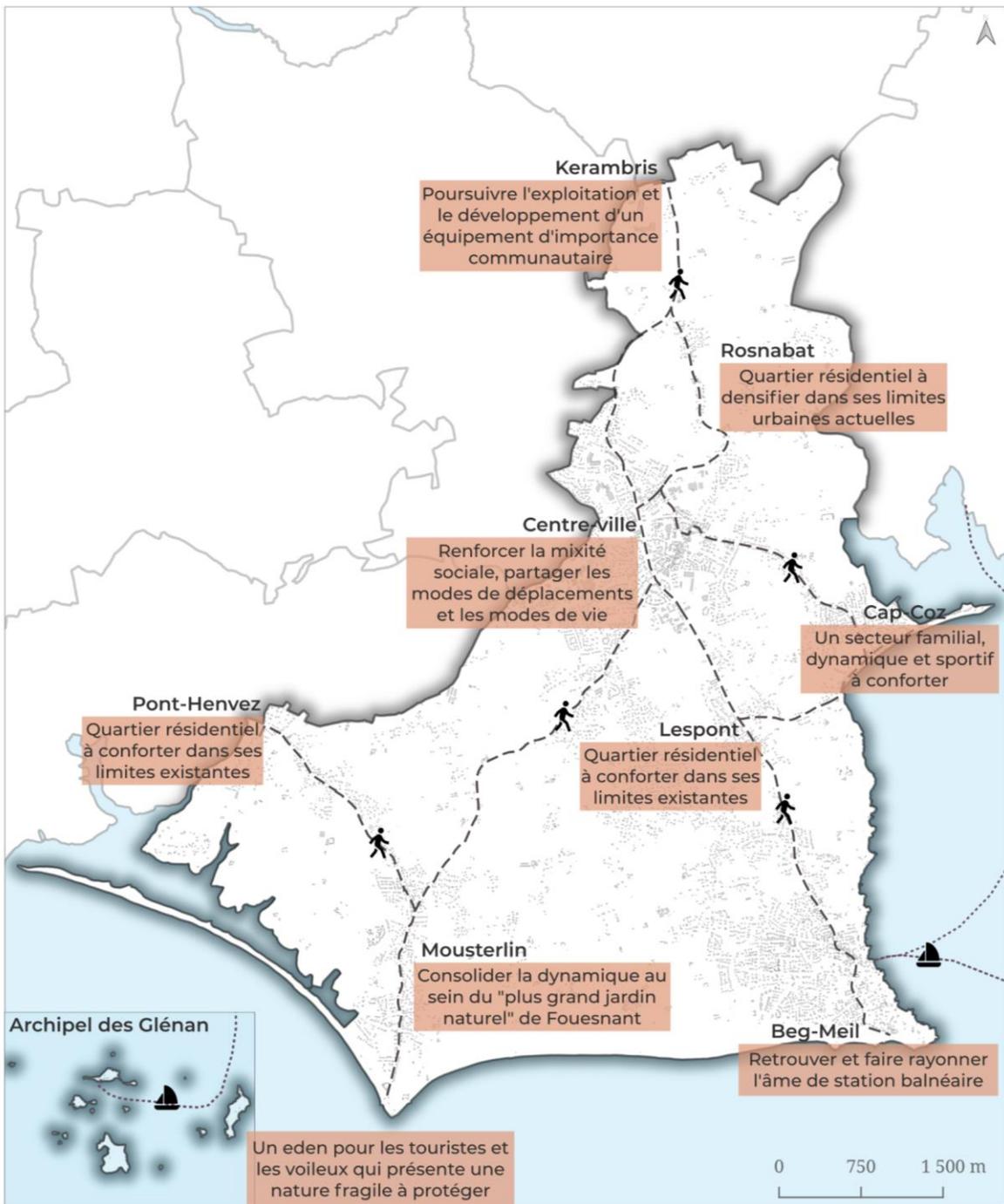
- **Examiner** la pertinence de la création de périmètres délimités des abords liés à des monuments historiques classés et inscrits.
- **Continuer de restaurer et préserver** le patrimoine architectural communal.

#### PAYSAGE

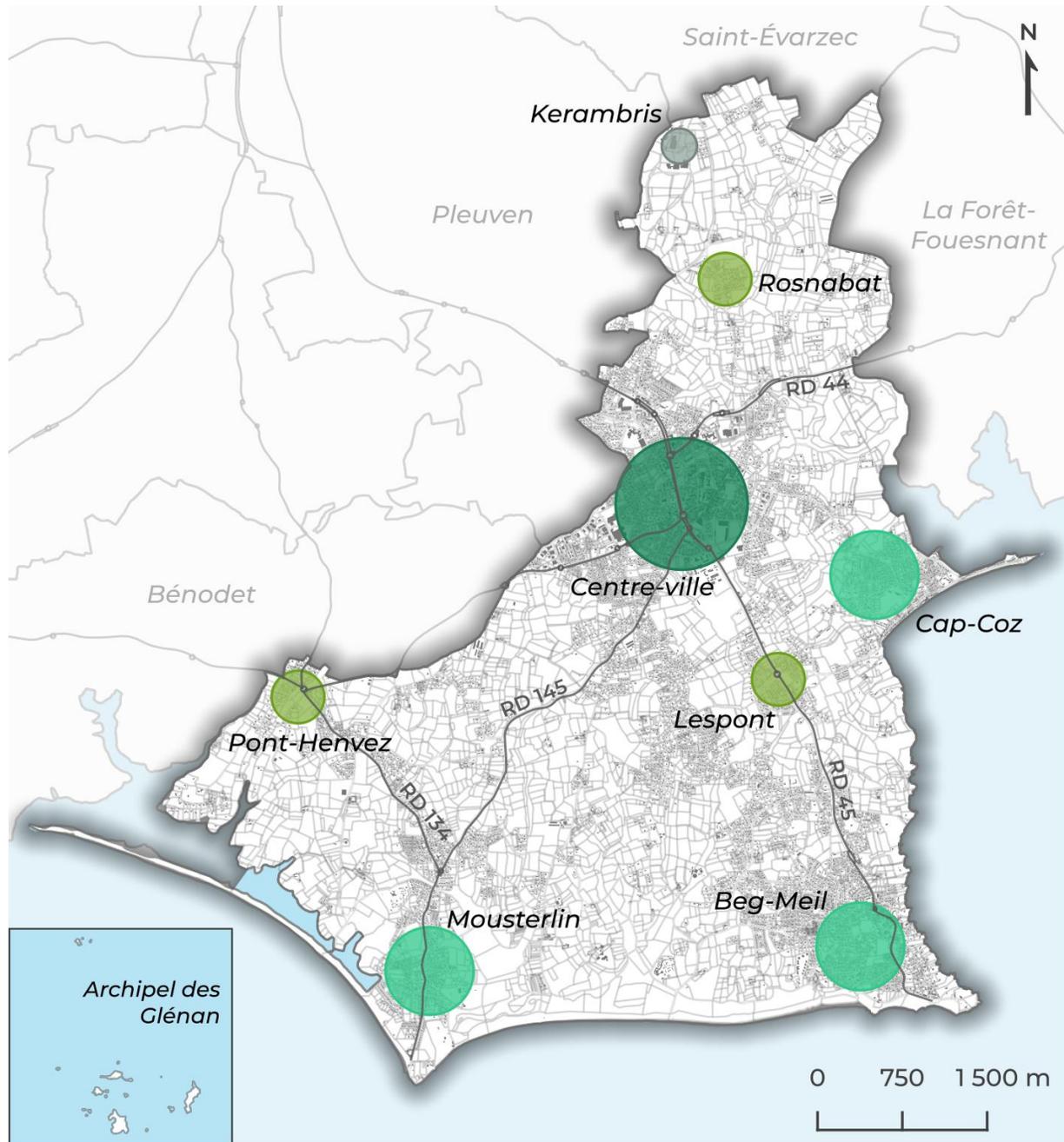
- **Préserver** la qualité paysagère du territoire communal.
- **Conforter** les coupures d'urbanisation.

#### ENVIRONNEMENT

- **Préserver et renforcer** les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.
- **Protéger** les espaces remarquables du territoire.
- **Eviter** la création de nouveaux points de ruptures et d'obstacles pour les déplacements de la faune.
- **Prendre** en compte l'existence des risques et nuisances.



## >> L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE

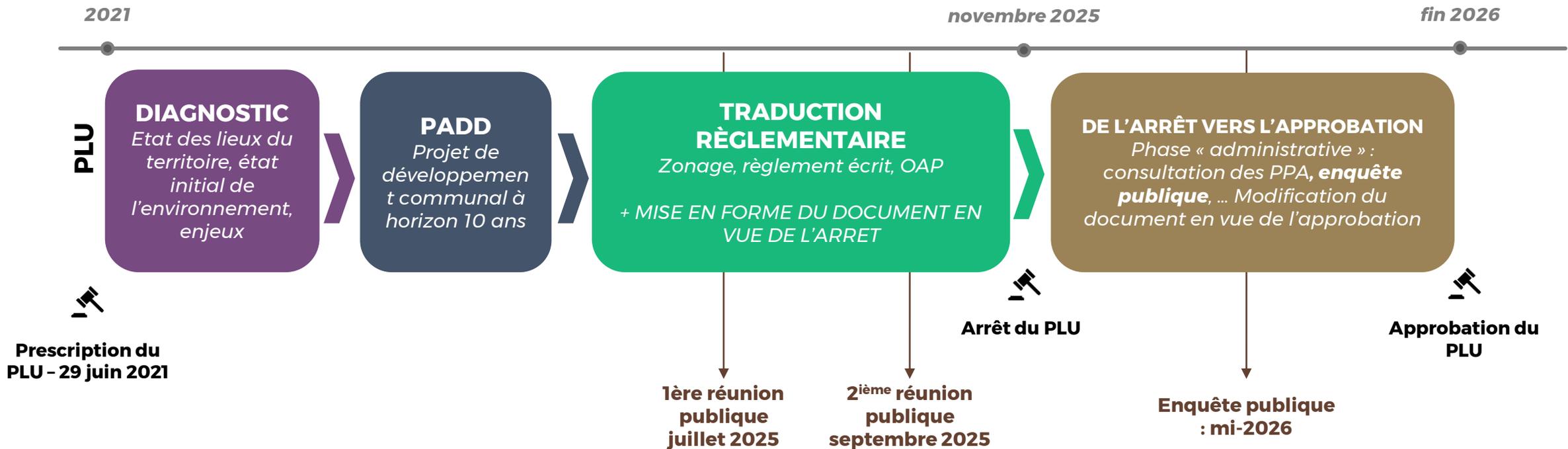


### Armature urbaine

-  Pôle urbain principal
-  Pôles littoraux
-  Quartiers résidentiels
-  Pôle de valorisation des déchets de Kérambris

ET LA SUITE ?

# LE CALENDRIER ET LA **CONCERTATION**



> Des éléments d'informations vous sont communiqués sur le site internet de la commune et par le biais de la presse locale.



> Une exposition temporaire est présente à la mairie.

> Un registre de la concertation est disponible au sein de la mairie.

> Vous pouvez adresser vos requêtes par mail : [concertation-plu@ville-fouesnant.fr](mailto:concertation-plu@ville-fouesnant.fr) / par voie postale : mairie de Fouesnant-les Glénan, à l'attention de M. le Maire.



[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)

**Directrice de l'antenne Ouest : Lisanne WESSELING**  
**[lisanne.wesseling@territoire-plus.fr](mailto:lisanne.wesseling@territoire-plus.fr)**