
Plan local d'urbanisme

Commune de Fouesnant

Rapport de Présentation – tome 1

Annexe 10 - Commerce



Sommaire

1-	Les tendances constatées à l'échelle du SCoT de l'Odette	3
2-	Une offre commerciale diversifiée et satisfaisante	6
3-	Une activité commerciale dynamique sur le territoire avec très peu de vacance	7
4-	Une politique affirmée en faveur d'un commerce dynamique et de proximité	8
5-	Synthèse de l'analyse commerciale	9



1- Les tendances constatées à l'échelle du SCoT de l'Odet

Source : SCoT de l'Odet

► **L'offre commerciale traditionnelle**

- Un **maillage commercial équilibré sur le territoire de l'Odet qui regroupe 1 916 commerces et services traditionnels** de moins de 300 m² de surface commerciale. Quimper concentre à elle seule 65% de cette offre. 6 autres communes comptent plus de 50 commerces, 4 d'entre elles ont une dimension plus touristique (Bénodet, Fouesnant, La Forêt-Fouesnant et Locronan).
- Une **offre diversifiée et un effet d'offre de quartier bien présent** : la **filière CHR¹ est la plus représentée** avec 486 établissements (soit 25% des activités) expliqué par l'influence touristique. Le taux de diversité² moyen sur l'ensemble du SCoT atteint 28,6% et illustre un rayonnement important. Le territoire se distingue aussi par une **tertiairisation de l'activité commerciale** représentant 20% de l'offre commerciale (jusqu'à 36% dans le centre-ville de Fouesnant). Aussi, les activités de proximité se déploient fortement dans les centres de quartier (18% pour l'alimentaire, 20% pour l'hygiène-beauté).
- Un tissu de base alimentaire complet grâce aux commerces de périphérie : **12 communes** (représentant 88% de la population du SCoT) **disposent d'un tissu commercial de 1^{ère} nécessité complet**. 8 autres disposent d'1 ou 2 commerces alimentaires (tissu de base incomplet). Seule Clohars-Fouesnant ne dispose pas de commerce alimentaire, mais profite d'une proximité avec Bénodet.
- **Seule l'alimentation générale révèle une densité élevée**. Les boucheries/charcuteries et boulangerie/pâtisserie présentent des densité 1,5 à 2,5 fois plus faibles que les moyennes habituelles. En revanche, les densités sont élevées en hygiène/beauté et équipement de la maison, elles sont cohérentes en équipement de la personne et mais sont plutôt faibles en culture/loisirs.
- Le **taux de vacance commercial moyen** observé dans les centres-villes/bourgs du SCoT **est estimé à 14,3%**, un ratio cohérent avec la tendance nationale (14%). En 2023, 173 cellules vides sont recensées dans 15 centres-villes/bourgs. Quimper regroupe 71% des locaux vides.
- **17 marchés alimentaires hebdomadaires sur 10 communes du SCoT**. Le marché le plus important est à Bénodet et Quimper en compte 4 de son côté. Quelques marchés s'organisent essentiellement en période estivale. Aussi, un nouveau marché a été lancé à Saint-Évarzec. Cette offre est complétée par des distributions de paniers bio et des casiers.
- **8 des 21 communes** du territoire présentent **au moins 1 agriculteurs proposant de la vente directe** (représentent 67 exploitants sur le territoire, soit une offre modeste). Il s'agit principalement de viandes, de produits maraichers et de produits laitiers.
- Compte tenu de la bonne présence de l'offre alimentaire de base, **seules 5 communes sont concernées par des tournées alimentaires**.

► **L'offre en grandes et moyennes surfaces**

- Un **maillage dense de la GMS³** avec un plancher commercial des GMS actives (> 300 m²) représentant 229 000 m² sur le territoire du SCoT. **Quimper concentre 78%** de ce cette offre et **11 autres communes disposent d'au moins 1 GMS**, signe d'un maillage équilibré. 40% de la croissance du plancher des GMS est imputable au Pays Fouesnantais.
- **Depuis 2008, le plancher commercial a augmenté de près de 25%** (+82 672 m² de surfaces commerciales en GMS créées). En parallèle, 39 170 m² de surfaces existantes ont disparu (destruction,

¹ CHR : Café, Hôtel, Restaurant

² Part des commerces en équipement de la personne et équipement de la maison sur le nombre de commerces total (hors services).

³ GMS : Grande Moyenne Surface



division en cellule traditionnelles, changement de destination). Une **forte croissance des m² dans les secteurs de la culture/loisirs, les solderies et le jardinage**.

- **Des densités importantes sur l'ensemble du territoire** même au regard de la vocation touristique. Le territoire reste très largement au-dessus de la moyenne nationale.
- Une déconnexion de la croissance des m² avec la population : **entre 2008-2022, la croissance du plancher des GMS a progressé 5 fois plus vite que la population** (+25% contre +5%). Cette croissance a été continue jusqu'en 2019, puis a ralenti sans vraiment se stabiliser. Dans le même temps, le nombre d'emplois dans le commerce a baissé jusqu'en 2014 puis a connu une légère reprise. Les filières les plus impactées par cette baisse ont été l'alimentaire traditionnel, l'équipement de la personne et les services. Aussi, le nombre d'établissements commerciaux a progressé lentement mais en continue sur cette même période.

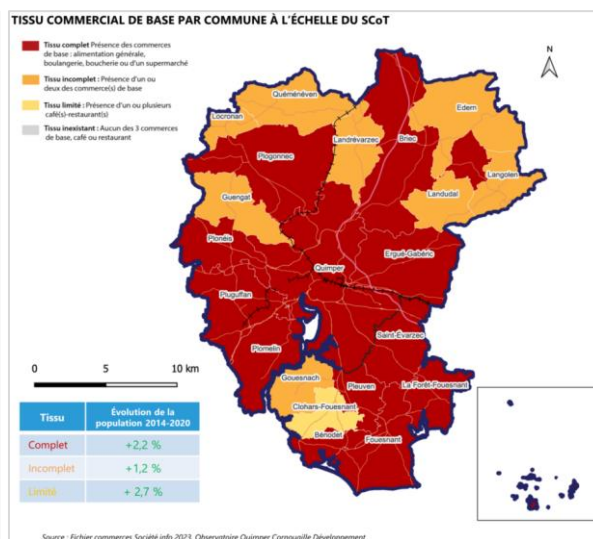
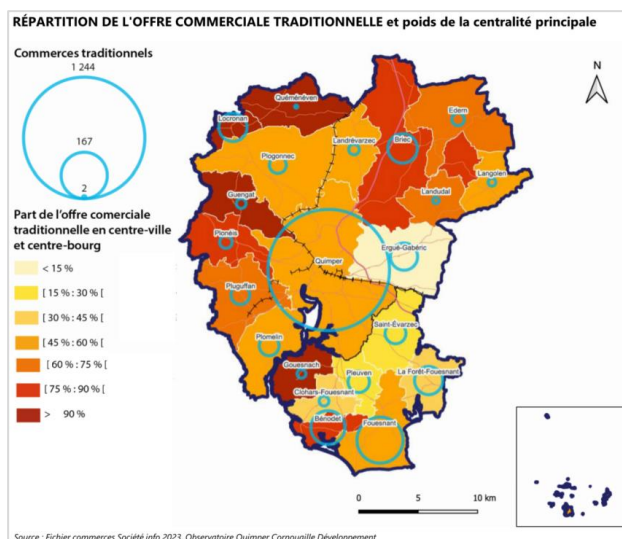
► Le bilan des espaces commerciaux

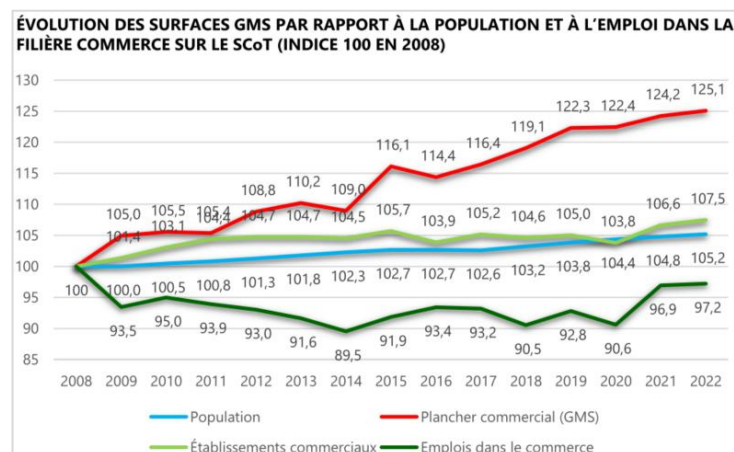
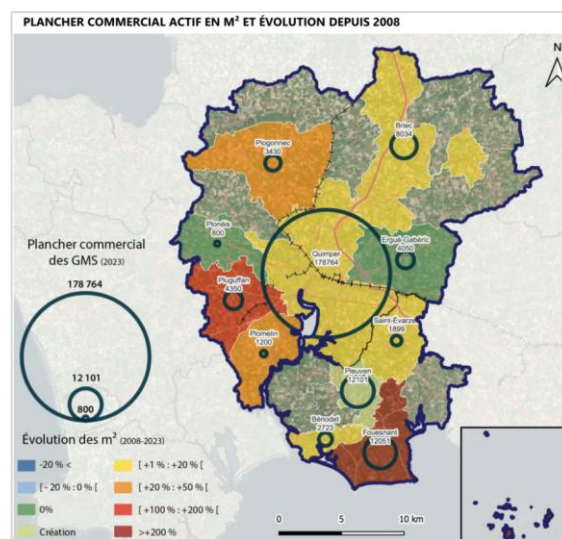
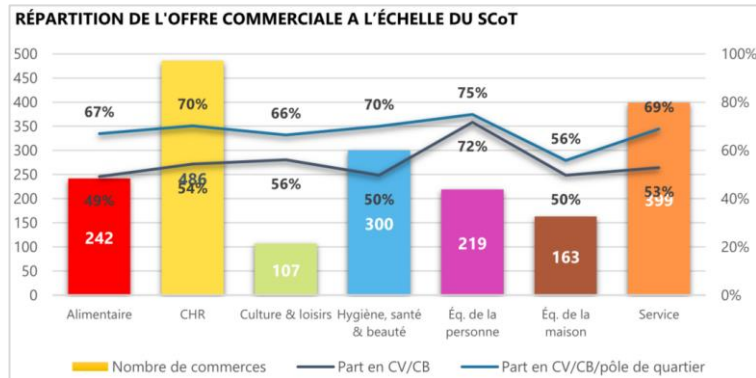
- Des espaces bien connectés à la tâche urbaine mais souffrant d'un manque d'attractivité. **22 espaces ont été identifiés comme zone commerciale de périphérie**, dont **17 sont définis comme SIP/ZACom** par le SCoT. Elles sont quasiment toutes en continuité du tissu urbain.

L'organisation interne des zones est soit globale (25% de mutualisation), soit partielle (42%). La **densité bâtie est moyenne, voire faible avec une place trop souvent laissée à la voiture** pour 80% des zones périphérique. **L'attractivité apparaît banale pour 75% des espaces de périphérie**, même si certains secteurs profitent d'aménagements récents et qualitatifs, une majorité restent encore trop routiers (peu de végétation, façades banales, espaces publics vieillissants).

- L'essor de la logistique urbaine s'explique par le très fort développement de la livraison de colis. **73 points relais sont recensés** sur le territoire dont **55% sont implantés en centralité**, 29% en zones périphériques et 16% sur des axes de flux favorisant la captation des navetteurs. 8 communes sur 21 ne disposent pas de points relais (en particulier dans le Nord du territoire).

(Source : SCoT de l'Odet)







2- Une offre commerciale diversifiée et satisfaisante

Source : Insee RP 2021 ; Données communales

Fouesnant compte environ 150 commerces sur son territoire. Cette offre comprend des commerces du quotidien (boulangerie, presse, boucherie...), des commerces atypiques (décoration, artisanat...), des services (coiffeur, banque...). Il s'agit à la fois de petits commerces (supérette, épicerie, petit artisanat, restaurant...) mais également de grandes enseignes (supermarché, enseigne de bricolage, de jardinage, de sport...) permettant de répondre aux besoins de la population.

Les commerces et services sont localisés principalement dans les centralités des différentes agglomérations, le long d'axes principaux (notamment la route de Quimper), dans la zone commerciale de Maner Kerelo et les espaces à vocation économique à dominante commerciale (secteurs de Kervihan, Cascade et Kerneveleck).

>> Pour plus d'informations sur les zones commerciales et les espaces économiques à dominante commerciale, cf. « Annexe 2 – Economie ».

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-ville, Beg-Meil).

D'autre part, un projet de halle couverte est prévu au cœur du centre-ville, à proximité de la mairie et de l'école publique de Kerourgué.

Liste non exhaustive :

 Alimentaire	 Services à la personne	 Habillement / décoration
1 biscuiterie 1 crêpier 2 caves 2 cidreries 1 conserverie 1 poissonnerie 3 épiceries/production locale 1 verger 1 boucherie 2 boulangeries 2 métiers de bouches 2 supermarchés	3 agences immobilières 3 conciergeries (ayant leur secteur d'intervention à Fouesnant) 4 banques / assurances 3 établissements bien-être / beauté 1 société de nettoyage 1 pompes funèbres 1 garde d'animaux (ayant son secteur d'intervention à Fouesnant)	7 magasins déco / accessoires / modes 2 galeries d'art 2 opticiens 1 magasin de matériel médical
		 Vente et service réparation
		3 magasins de location / réparation de vélos 3 garages automobiles



3- Une activité commerciale dynamique sur le territoire avec très peu de vacance

Source : Données communales

La commune de Fouesnant constate une bonne dynamique commerciale sur le territoire, avec beaucoup de demandes de nouvelles implantations et une absence de pénurie. Les zones commerciales fonctionnent correctement. Elles sont bien structurées et les entreprises qui y sont implantées sont cohérentes les unes avec les autres au sein d'une même zone.

Le territoire communal présente en parallèle très peu de locaux disponibles, tant dans les zones d'activités économiques (ZAE) que dans la centralité. Seuls 2/3 locaux vacants localisés rue de Cornouaille, rue commerçante principale au cœur du centre-ville, ont été identifiés. Néanmoins, ils ne constituent pas une vacance structurelle.



Grande surface à Maner Kerelo



Magasin d'habillement en centralité de Beg-Meil



Zone commerciale de Maner Kerelo



Commerces rue de Cornouaille



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

Source : Données communales ; Données du pôle développement économie et tourisme de la CCPPF ; Site internet de la Région Bretagne

La commune de Fouesnant s'attache à favoriser et faire perdurer le dynamisme commercial sur son territoire. Cela passe notamment par les opérations de logements collectifs intégrant des rez-de-chaussée commerciaux permettant la création de cellules commerciales de proximité supplémentaires.

De son côté le SCoT se positionne également en faveur du renforcement des centralités. En effet, il souhaite prioriser l'implantation commerciale « sans limite de surface » au sein des centres-villes, des centres de quartier et des centres-bourgs.



Une **Convention** passée avec la région Bretagne sur la période 2023-2027 vise à prédéfinir les dispositifs d'aide et d'accompagnement pour les petits commerces de centralité et l'artisanat.

L'objectif de cette convention est de soutenir les entreprises commerciales et artisanales en faveur de la vitalité des centres villes, dans leurs investissements pour se développer (installations, reprises), se moderniser et réduire leurs impacts environnementaux.

Ce dispositif d'aide intitulé « **Pass commerce et artisanat** » vise à accompagner les porteurs de projets pour dynamiser l'activité économique de leurs TPE en apportant :

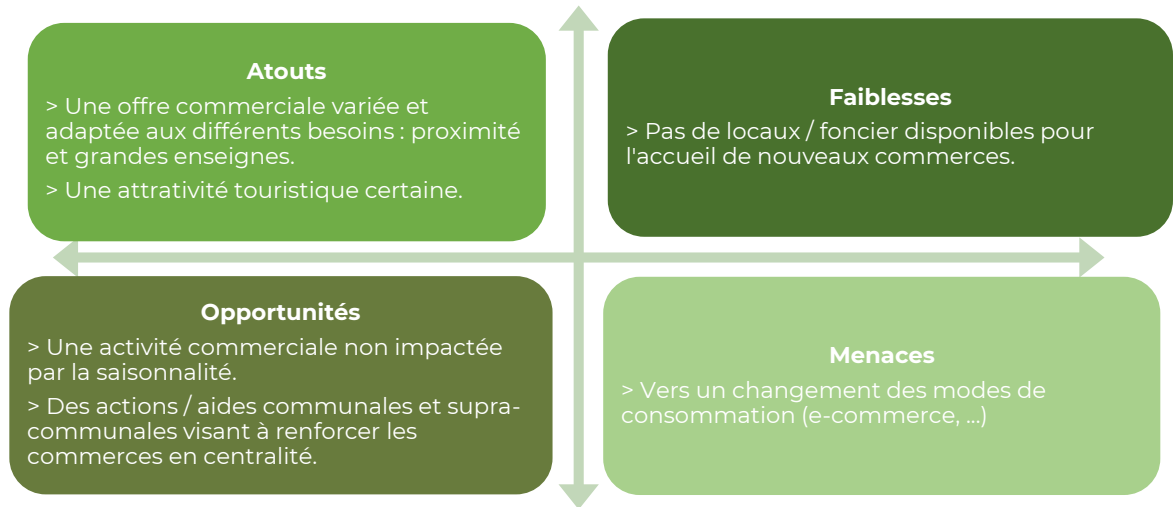
- un soutien à l'installation et au développement d'activité en centralité ;
- un soutien aux investissements réduisant les impacts environnementaux ;
- un soutien à la numérisation et la digitalisation.

Ce dispositif d'aide est le fruit d'un travail de collaboration avec la Chambre de Commerces et d'Industrie (CCI) et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA).

Ce dispositif étant destiné aux TPE de centralité, ledit commerce doit par conséquent être situé au sein d'un périmètre de centralité pour pouvoir en bénéficier.

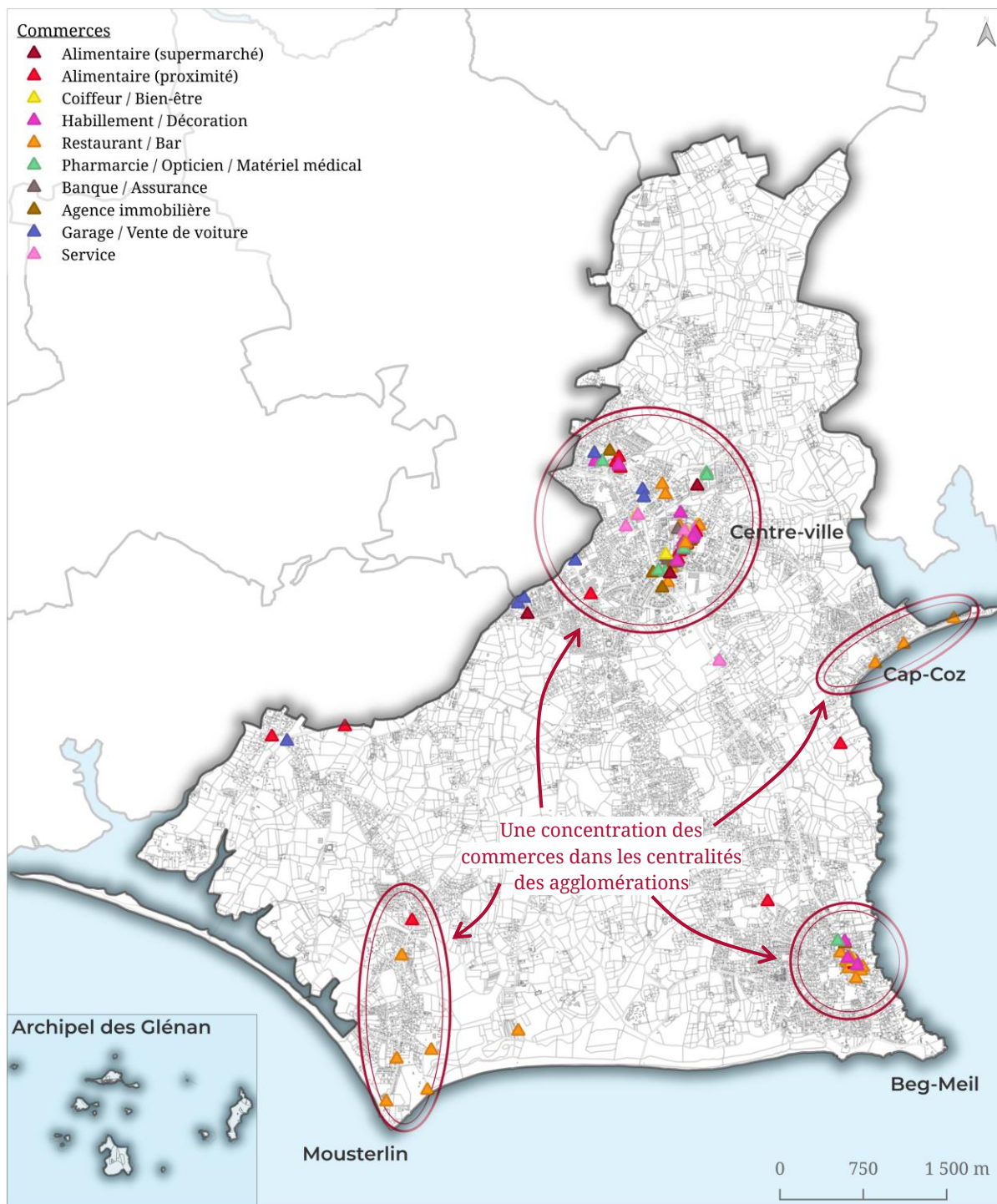


5- Synthèse de l'analyse commerciale





SYNTHÈSE - LE COMMERCE





Plan local d'urbanisme : Règlement

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le

Commune de Fouesnant-les-Gienan 11

ID : 029-212900583-20260303-20260202_31B-DE



Territoire + – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Directrice Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

15 avenue du Professeur Jean Rouxel, 44470 Carquefou