
Plan local d'urbanisme

Commune de Fouesnant

Rapport de Présentation – tome 1

Annexe 2 - Economie



Sommaire

1-	Les enseignements issus du SCoT de l'Odet	3
2-	Une population active croissante sur la commune	5
3-	Une commune connaissant un léger recul de l'emploi sur son territoire	6
4-	La commune de Fouesnant dans son environnement	7
5-	Les catégories socioprofessionnelles : une majorité d'employés et une très faible représentation des agriculteurs	8
6-	Les établissements professionnels : une majorité de commerces / transport / hébergement / restauration	9
7-	Les activités économiques de Fouesnant	11
8-	Le projet de stratégie de développement économique de la CCPF	13
9-	La localisation de zones d'activités économiques (ZAE) sur le territoire fouesnantais	14
10-	Une pluralité d'autres espaces économiques à Fouesnant	17
11-	Synthèse de l'analyse économique	19
	La dynamique économique	19
	Les espaces à vocation d'activités économiques	19



1- Les enseignements issus du SCoT de l'Odét

Source : SCoT de l'Odét

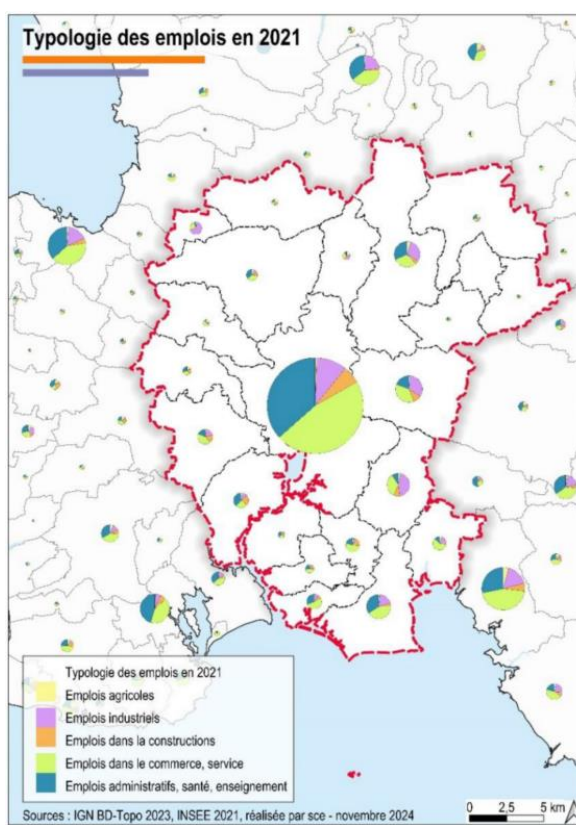
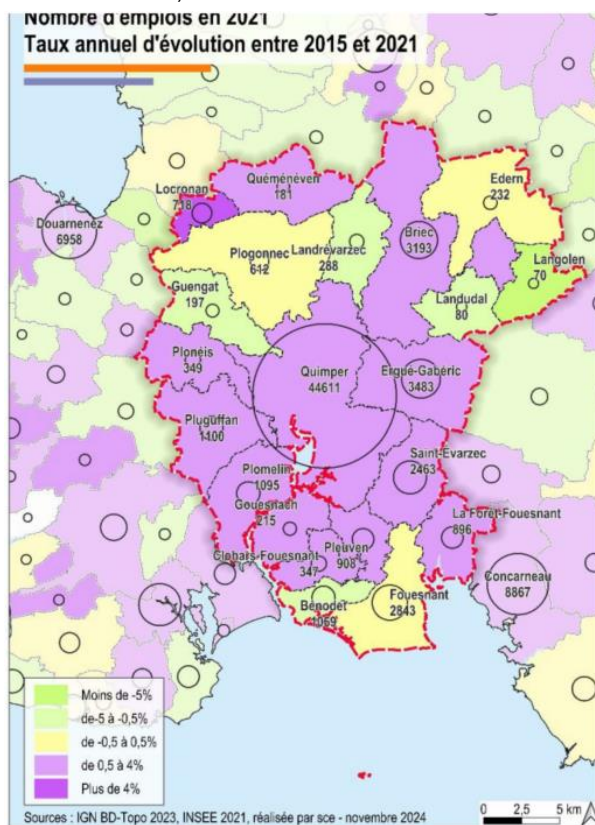
- **Le territoire du SCoT de l'Odét compte près de 64 000 emplois au lieu de travail en 2021.** Quimper se positionne comme le pôle principal d'emplois du territoire (44 600 emplois). Seules les communes situées sur l'axe de la RN 165 (Ergué-Gabéric, Briec, Saint-Évarzec) et Fouesnant comptabilisent plus de 2 000 emplois. Quimper, Briec et Saint-Évarzec sont considérées comme des pôles d'emplois, en raison d'un nombre d'emplois plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi.
 - **Le nombre d'emplois a augmenté de +0,7%/an entre 2015-2021** sur le territoire (+ 2 635 emplois, soit un rythme plus élevé que la dynamique démographique), soit un taux supérieur à celui du département (+0,6%/an) mais inférieur à celui de la région (+0,9%/an). Cette augmentation est localisée notamment dans la ville centre de Quimper et les communes de la couronne urbaine. Les communes du pôle urbain (Briec, Fouesnant) ont connu une légère perte de leur nombre d'emplois, de la même manière que Gouesnac'h, Guengat et Pleuven.
 - En 2021, le **taux de chômage est de 9,5% à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (CCPF) et de 11,4% pour Quimper Bretagne Occidentale (QBO)**. Le taux de la CCPF est plus faible que ceux du département et de la région (respectivement 10,7% et 10%).
 - Le tissu de l'emploi local est marqué par le **poids de l'économie dite « présidentielle »**¹. La catégorie « Commerces, transports, services divers » représente 44% des emplois du territoire en 2021, suivi par l'« administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale » (près de 33%). Le tissu économique de l'Odét se caractérise également par ses industries (15% des emplois), une proportion plus élevée qu'à l'échelle du département et de la région (13%).
 - **Les emplois augmentent dans tous les secteurs entre 2015-2021.** Les plus fortes hausses ont eu lieu dans le secteur des « commerces, transports et services divers » (+0,6%), suivi de l'« administration publique » (+0,4%), puis le secteur de l'industrie (+0,8%). A l'inverse, « l'agriculture » a connu une diminution de -0,7%.
 - **Le tissu économique des communes du SCoT de l'Odét est diversifié.** Si les emplois dans les « commerces, transports et services divers » constituent une part relativement homogène sur le territoire, des différences significatives sont observées quant aux proportions des emplois présentiels et des emplois industriels.
- **L'économie présentielle** : les communes de **Quimper, Briec et Fouesnant sont les plus fortement marquées** par l'économie présentielle (pouvant s'expliquer par la forte présence d'équipements et de services). La part des emplois de « l'administration publique, l'enseignement, la santé » représente 37% pour Quimper et 33% pour les communes du pôle urbain, pour une moyenne de 33% à l'échelle du SCoT. Pour les emplois liés aux « commerces, transports, services divers », Quimper présente là aussi le taux le plus élevé (47%), suivi ensuite par les pôles de la couronne urbaine (36%) et les pôles urbains (35%). Tous les secteurs du territoire de l'Odét ont connu une augmentation de ces emplois.
- **L'industrie** : la composition du tissu industriel du territoire est très marquée par **l'agroalimentaire**, suivi de la manufacture de réparation et d'installation de machines et d'équipements, la fabrication de textiles et le secteur de la métallurgie. La part des emplois dans l'industrie est particulièrement élevée à Saint-Évarzec (45%), Ergué-Gabéric (33%) et Briec (29%) qui accueillent de grandes zones industrielles sur les abords de la RN 165. La part de l'emploi industriel a augmenté de +0,8% entre 2015-2021 à l'échelle du SCoT.

¹ Correspond à l'économie directement liée aux fonctions résidentielles (services, commerces, transports, enseignement...).



- **L'agriculture** : Quimper, Briec, Saint-Évarzec et de la Forêt-Fouesnant sont les communes détenant le plus d'emplois dans le secteur agricole en 2021. Le territoire du SCoT de l'Odet a connu une perte de 43 emplois entre 2015 et 2021, avec une plus forte diminution dans les communes de la couronne urbaine, contrebalancée par une augmentation du nombre d'emplois agricole dans la ville centre. Un pôle important de la filière agro-alimentaire est présent à QBO, avec près de 50% des emplois industriels qui concernent cette filière (environ 2 500 emplois).
- **Le foncier économique du SCoT de l'Odet représente 1 376 ha** (1 195 ha pour QBO et 181 ha pour la CCPF). QBO se positionne comme le 1^{er} pôle économique de la Cornouaille : 55% de l'espace économique recensé en zones d'activités économiques (ZAE) s'y concentre, 41% des surfaces viabilisées cornouaillaises se trouvent dans l'agglomération quimpéroise. La CCPF compte, elle, 12 ZAE.
Plus de 40% du foncier économique de QBO a pour vocation l'industrie et l'artisanat, suivi du tertiaire (8%). A la CCPF, le foncier économique est dédié à plus de 35% à l'activité industrielle et artisanale et 44% sont des zones polyvalentes.
- Le Mode d'occupation des sols bretons (MOS) identifie au totale **145 hectares de « terrains vacants activités » en 2021**, qui correspondent à des terrains viabilisés mais non bâtis ou en chantier. Le territoire bénéficie ainsi d'un foncier conséquent pouvant accueillir des activités économiques sans générer de consommation d'espaces supplémentaire à partir de 2021.

(Source : SCoT de l'Odet)





2- Une population active croissante sur la commune

Source : Insee RP2021

La commune de Fouesnant voit la proportion d'actifs augmenter progressivement sur son territoire : +3,7 points entre 2010 et 2021, même si dans les faits, le nombre de personnes en âge d'être actives (15-64 ans) diminue, passant de 5 500 à 5 423 personnes en 2021. Ils représentent plus de 72,2% de la population des 15-64 ans en 2021, dans lesquels sont compris 65% d'actifs ayant un emploi et 7% de chômeurs. En comparaison à 2015, la part de chômeurs diminue (9%) et donc en parallèle taux de chômage qui baisse également sur le territoire, avec -2,7 points entre 2015 et 2021 (9,8% en 2021). Ces chiffres témoignent de la dynamique économique du territoire fouesnantais.

Corrélativement, la part d'inactifs dans la population des 15-64 ans est en baisse sur la même période, avec toutefois une diminution qui connaît un léger ralentissement entre 2015-2021 par rapport à 2010-2015, s'expliquant par une part de retraités stagnant autour des 12% en 2015 et 2021.

La Communauté de Communes (CdC) du Pays Fouesnantais (CCPF) présente des proportions d'actifs et d'inactifs quelques peu différentes de celles de la commune, avec une proportion d'actifs légèrement supérieure (74,2%) et donc une part d'inactifs plus faible (25,8%) en 2021. En revanche, ces proportions sont tout à fait similaires à celles observées aux échelons supérieurs, tant au niveau du département que de la France métropolitaines, qui comptent respectivement 73,7% et 74,9% d'actifs en 2021. En revanche, les parts de chômeurs et de retraités de la CdC s'approchent davantage de celles de Fouesnant (en 2021 : 7% de chômeurs et 11,4% de retraités).

	2010	2015	2021
Ensemble	5 500	5 544	5 423
Actifs en %	68,5	71,5	72,2
Actifs ayant un emploi en %	61,9	62,5	65,1
Chômeurs en %	6,6	8,9	7,1
Inactifs en %	31,5	28,5	27,8
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,1	9,5	8,9
Retraités ou préretraités en %	14,3	12,6	12,3
Autres inactifs en %	7	6,4	6,6

Population de 15 à 64 ans par types d'activités à Fouesnant (Source : Insee RP2021)

	France	Finistère	CCPF
Ensemble	40 527 179	554 696	16 083
Actifs en %	74,9	73,7	74,2
Actifs ayant un emploi en %	66,1	65,8	67,2
Chômeurs en %	8,8	7,9	7
Inactifs en %	25,1	26,3	25,8
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,5	10,4	



3- Une commune connaissant un léger recul de l'emploi sur son territoire

Source : Insee RP 2021

Une forte concentration d'emplois est observée sur la commune de Fouesnant. Néanmoins, cet indicateur diminue par rapport à 2015, passant de 83,4 à 80 en 2021, indiquant par conséquent qu'il y a moins d'emplois dans le secteur. **Fouesnant compte 2 903 emplois en 2021**, contre 2 940 en 2015.

D'autre part, le taux d'activité sur la commune (parmi les personnes de 15 ans ou plus) connaît une baisse depuis les années 2010, qui s'est intensifiée entre 2015 et 2021, passant de 48,5% à 44,8% (soit -3,7 points en 6 ans). Cela s'explique par un nombre important de retraités notamment. Le taux d'activité de la commune est donc plus faible qu'à l'échelle intercommunale et départementale qui sont respectivement de 48,5% et 53,4% en 2021.

La baisse du nombre d'emplois constatée sur le territoire communal, oblige les travailleurs fouesnantais à se déplacer plus loin pour se rendre au travail, entraînant une hausse des trajets domicile-travail. Ainsi en 2021, un peu plus des 2/3 des actifs de Fouesnant (67,5%) travaillent en-dehors de la commune. Cette proportion est un peu plus élevée qu'au niveau de la CCPF (63,6% des actifs en 2021).

- **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.

	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	2 850	2 940	2 903
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	3 451	3 526	3 627
Indicateur de concentration d'emploi	82,6	83,4	80
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	49,4	48,5	44,8

Emploi et activité à Fouesnant (Source : Insee RP2021)

	2015	%	2021	%
Ensemble	3 526	100	3 627	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	1 280	36,3	1 178	32,5
dans une commune autre que la commune de résidence	2 246	63,7	2 449	67,5

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone (Source : Insee RP2021)



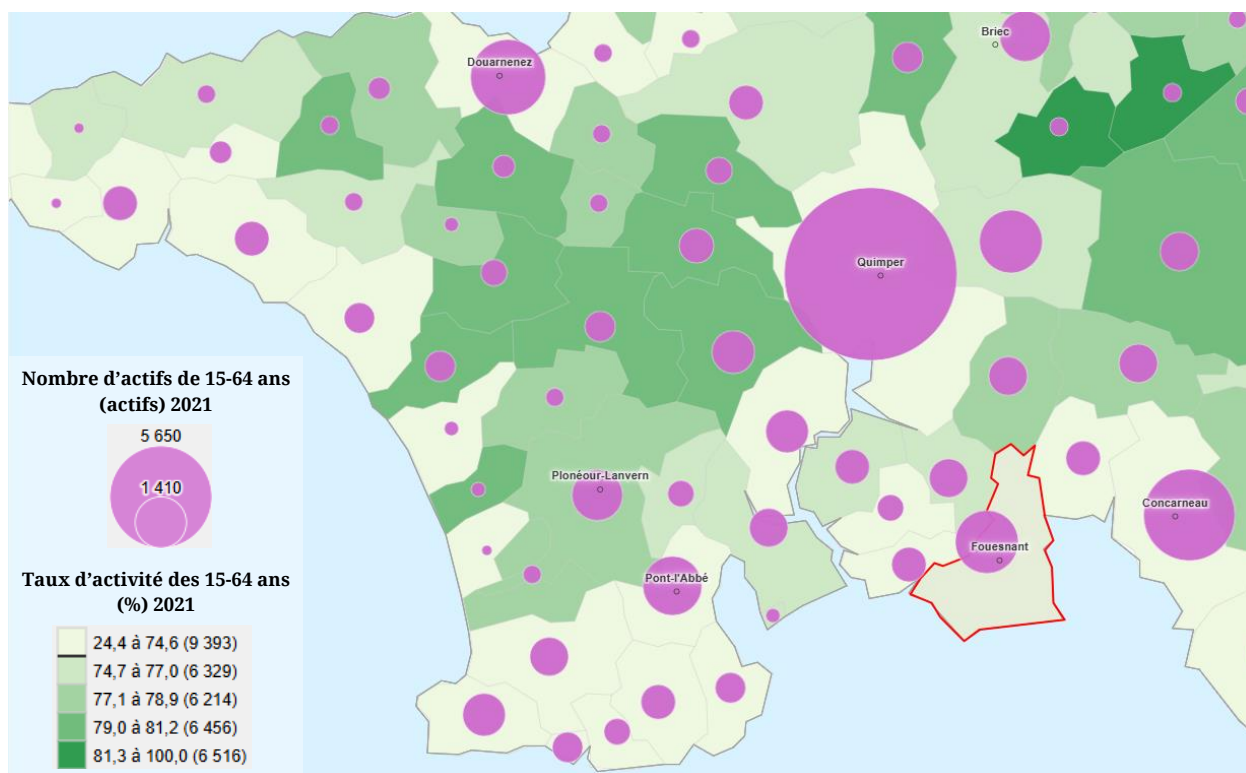
4- La commune de Fouesnant dans son environnement

Source : Insee RP 2021 ; Observatoire des Territoires

Fouesnant est la commune comptant le plus d'actifs à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays fouesnantais avec 5 423 actifs en 2021, représentant 33,7% des actifs de l'EPCI. Elle est suivie par Saint-Évarzec (2 145 actifs en 2021). Les autres communes quant à elles, dénombrent moins de 2 000 actifs. Le nombre élevé d'actifs sur les deux premières communes s'explique notamment par la présence d'importante zone d'activités économiques (ZAE) : le Parc d'activités des Glénan (accueillant 50 établissements, dont 27 établissements sur Park ar C'Hastel, la partie de la ZA située sur la commune, avec notamment Tipiak et la biscuiterie fouesnantaise comme gros pourvoyeurs d'emplois) et la ZA de Troyalac'h à Saint-Évarzec (comptant 172 établissements).

Cependant, la commune présente le taux d'activité le moins élevé de la CdC (parmi les 15 à 64 ans), même s'il est relativement proche de celui des autres communes de la CCPF (72,2% pour la commune et 74,2% pour la CCPF en 2021).

Au niveau de l'Odet, les communes ayant le taux d'activité le plus fort sont localisées principalement à l'Ouest et au Nord-Est de Quimper (comme Plonéis et Langolen). Les actifs sont quant à eux, majoritairement concentrés à Quimper, puis répartis de façon plus équitable aux alentours de la ville centre.



(Source : L'Observatoire des Territoires)



5- Les catégories socioprofessionnelles : une majorité d'employés et une très faible représentation des agriculteurs

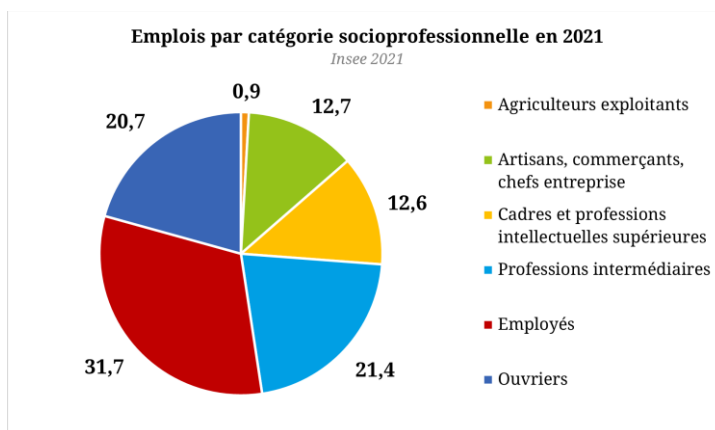
Source : Insee RP 2021

Fouesnant compte près d'1/3 d'employés (31,7% en 2021), représentant la principale catégorie socioprofessionnelle sur son territoire. Ils sont suivis des professions intermédiaires et des ouvriers (respectivement 21,4% et 20,7%). A contrario, les agriculteurs, minoritaires sur la commune, représentent à peine 1% des emplois en 2021.

Cette répartition se retrouve également dans plusieurs des communes de la Communauté de Communes. Toutefois certaines présentent une part d'ouvriers plus élevée, voire d'artisans, commerçant, chefs d'entreprise. La répartition des catégories socioprofessionnelles à l'échelle de la CdC est donc quelque peu différente, néanmoins les 3 catégories dominantes restent les mêmes : une majorité d'ouvriers (28,5%), suivi de professions intermédiaires (24,7%) et des employés (23,5%).

De manière générale, les catégories socioprofessionnelles sur la commune de Fouesnant ne connaissent pas de bouleversement depuis 2010 et ont plutôt tendance à stagner dans leur proportion. Seule la catégorie des artisans, commerçants, chefs d'entreprises a vu sa part augmenter en 2021 de +2,5 points par rapport à 2015, expliqué notamment par une légère diminution d'ouvriers et de professions intermédiaires (respectivement -1,4 et -1,2 points).

La part d'ouvriers et d'employés a également diminué sur la même période à l'échelle du Finistère et de la Communauté de Communes.



	2010	2015	2021
Agriculteurs exploitants	1,1	0,9	0,9
Artisans, commerçants, chefs entreprise	11,2	10,2	12,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	12,3	12,4	12,6
Professions intermédiaires	19,4	22,6	21,4
Employés	30,2	31,8	31,7
Ouvriers	25,8	22,1	20,7

Emplois par catégorie socioprofessionnelle à Fouesnant (en %) (Source : Insee RP2021)



6- Les établissements professionnels : une majorité de commerces / transport / hébergement / restauration

Source : Insee RP 2021

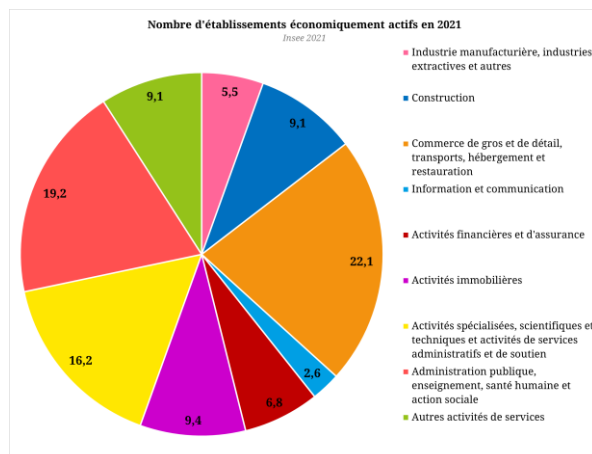
L'Insee recense **975 établissements « économiquement actifs » à Fouesnant en 2021**. La majorité d'entre eux sont à destination d'activités de « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration », comptant pour 22,1% des établissements sur la commune. Ils constituent par ailleurs le troisième secteur d'activité où il y a le plus de créations d'entreprises en 2022 à hauteur de 17,1%, derrière les « autres activités de services » et les « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien ». Le secteur d'activité comptant le plus d'établissements sur la commune est ensuite « administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale » (19,2%), puis les « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien ».

Ces tendances sont similaires aux échelons supérieurs. En effet, la CCPF compte 2 684 établissements « économiquement actifs » en 2021, avec : 22,6% de « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration », suivis de 17,1% d'« activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien ».

Par ailleurs, le « Commerce, transports, services divers » constitue le secteur d'activité employant le plus de personnes en 2021. 1 174 emplois sont dédiés à ces activités, représentant 41,3% de l'ensemble des emplois présents à Fouesnant. Cette proportion est à la hausse par rapport au recensement de 2015 (+1,2 point).

Concernant plus spécifiquement l'évolution de la création d'établissements, celle-ci est relativement stable entre 2013 et 2018, oscillant entre 76 et 93 créations. A partir de 2019, le territoire voit atteindre les 100 créations d'établissement et qui s'intensifient plus spécifiquement en 2021 avec 156 créations. En 2022, la commune a vu se créer 133 établissements supplémentaires sur son territoire.

2021	Nombre	%
Ensemble	975	100
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	54	5,5
Construction	89	9,1
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	215	22,1
Information et communication	25	2,6
Activités financières et d'assurance	66	6,8
Activités immobilières	92	9,4
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	158	16,2
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	187	19,2
Autres activités de services	89	9,1





	2015		2021	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	2 905	100	2 843	100
Agriculture	35	1,2	50	1,8
Industrie	529	18,2	531	18,7
Construction	81	2,8	115	4,1
Commerce, transports, services divers	1 166	40,1	1 174	41,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 093	37,6	972	34,2

Emplois selon le secteur d'activité (Source : Insee RP 2021)





7- Les activités économiques de Fouesnant

Source : Les bonnes adresses, La Riviera bretonne, 2024

La commune de Fouesnant compte une diversité d'activités économiques sur son territoire, permettant de répondre aux besoins de ses habitants et ses visiteurs (activités de proximité, services, grandes enseignes...). Elles sont principalement localisées au sein des centralités des 4 agglomérations au sens de la Loi Littoral (centre-ville, Beg-Meil, Cap-Coz et Moustierlin) et leurs alentours. En voici une liste (non exhaustive) :



Restauration

- 1 café
- 24 restaurants



Logements touristiques

- 6 hôtels
- 1 résidence de tourisme
- 3 villages vacances
- 14 campings



Nautisme

- 2 services de balades en mer
- 1 centre nautique
- 2 clubs de plongée
- 2 services de location de matériel (paddle, kayak)



Produits locaux

- 1 biscuiterie
- 1 crêpier
- 2 caves
- 2 cidreries
- 1 conserverie
- 1 poissonnerie
- 3 épicerie/production locale
- 1 verger
- 1 boucherie
- 2 boulangeries
- 2 métiers de bouches



Commerces et services

- 3 agences immobilières
- 3 conciergeries (*ayant leur secteur d'intervention à Fouesnant*)
- 1 résidence seniors
- 4 banques / assurances
- 3 établissements bien-être / beauté
- 1 maître d'œuvre (+1 *ayant son secteur d'intervention à Fouesnant*)
- 1 société de nettoyage
- 1 pompes funèbres
- 7 magasins déco / accessoires / modes
- 2 galeries d'art
- 1 garde d'animaux (*ayant son secteur d'intervention à Fouesnant*)
- 2 opticiens
- 1 magasin de matériel médical
- 2 supermarchés
- 3 magasins de location / réparation de vélos
- 3 garages automobiles



Commerces, rue de Cornouaille

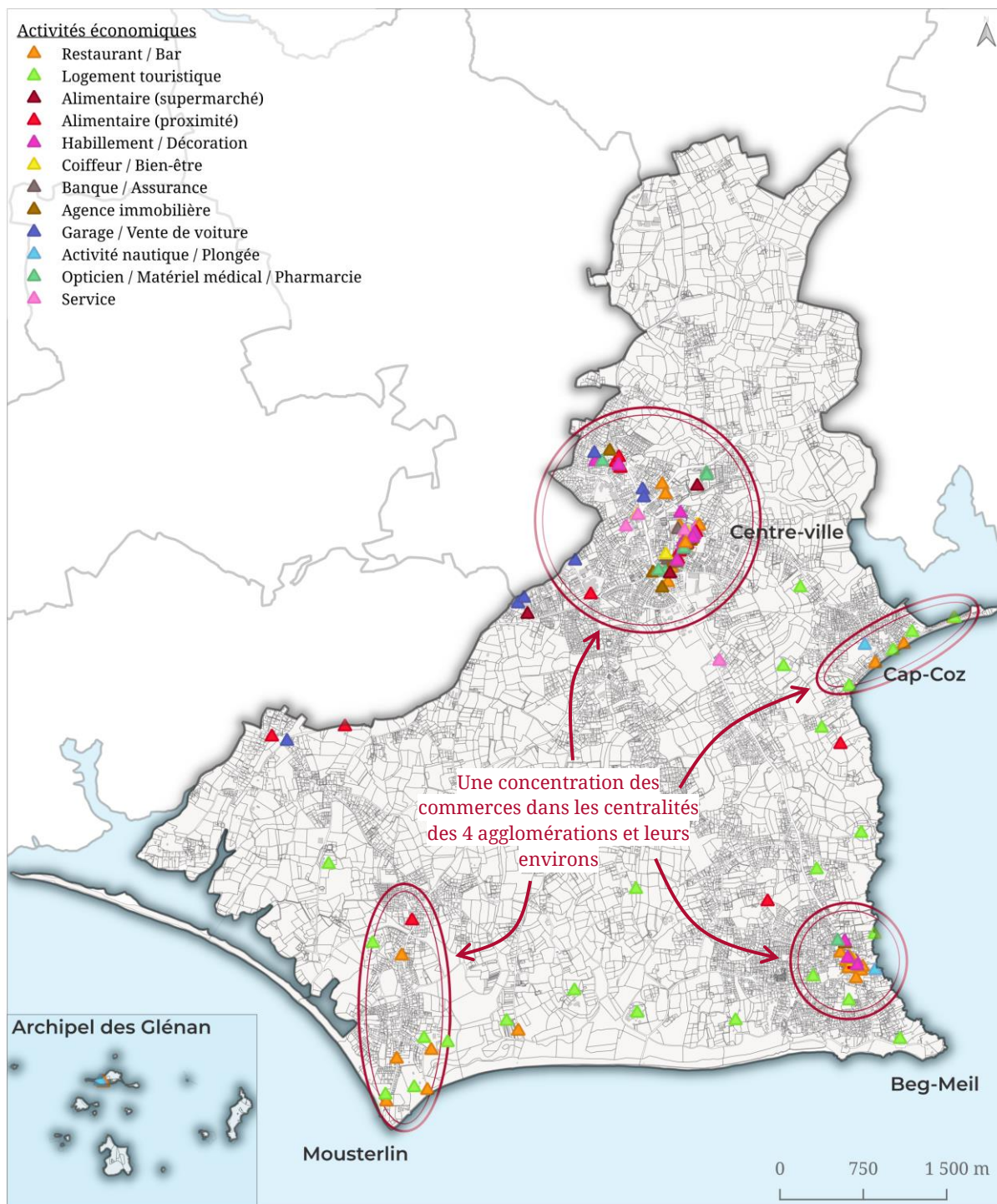
(Source : Territoire+)



Commerces en centralité de Beg-Meil



LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES





8- Le projet de stratégie de développement économique de la CCPF

Source : Service économique de la CCPF ; Support de présentation du projet de stratégie de développement économique de la CCPF (2023-2028)

La Communauté de Communes du Pays fouesnantais 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 qui ont été dégagées 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 en menant des actions en faveur de l'emploi et identifiant des solutions d'hébergements
IV- Soutenir la vitalité des commerces de centres-villes.	✓ Projet n° 1 - Proposer un dispositif d'aides (PASS COMMERCES ET ARTISANAT) pour favoriser la modernisation des TPE et préserver une économie de proximité. ✓ Projet n° 2 – Favoriser la concertation et le réseautage avec les acteurs du territoire
V- Garantir l'activité économique du territoire par l'accompagnement des entreprises	✓ Projet n° 1 - Accompagner les entreprises dans leur parcours de création ou de développement. ✓ Projet n° 2 - Accompagner la transmission/reprise d'entreprises.

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



9- La localisation de zones d'activités économiques (ZAE) sur le territoire fouesnantais

Source : Données communales ; Service économique CCPF

La Communauté de Communes du Pays Fouesnantais dispose de la compétence développement économique, impliquant la création, l'aménagement et la gestion des ZA communautaires.

La CCPF présente des zones d'activités plus ou moins importantes sur l'ensemble des communes de son territoire (exceptée à Gouesnac'h). Elles sont au nombre de 12 sur le territoire :

- 3 ZA à Bénodet
- 1 ZA à Clohars-Fouesnant
- 2 ZA à La Forêt-Fouesnant
- 1 ZA à Fouesnant
- 2 ZA à Pleuven
- 3 ZA à Saint-Évarzec

Il s'agit majoritairement de petites ZAE artisanales, à l'exception de :

- La ZAE de Troyalac'h à Saint-Évarzec, qui est une zone industrielle spécialisée notamment dans l'agro-alimentaire.
- Le Parc d'activités des Glénan, situé sur 3 communes : Park ar C'Hastel à Fouesnant, Kerorié à Bénodet et Kerliverien à Pleuven. Cette ZAE artisanale au départ, comprend également quelques industrie (Tipiak, La Biscuiterie Fouesnantaise...) ainsi que quelques entreprises dans le tertiaire.
- Le Parc d'activité de Port-la-Forêt à La Forêt-Fouesnant, qui est une ZAE stratégique dont l'ensemble des entreprises sont spécialisées dans le domaine du nautisme.

Aujourd'hui, seule une zone d'activités présente encore des disponibilités foncières. Il s'agit de la ZAE de Kerorié à Bénodet. « Effective » depuis 2022, cette zone de 6 ha compte une trentaine de lots, mais aucun foncier n'a été commercialisé jusqu'à ce jour (hormis un bâtiment de la CCPF visant à accueillir la SAUR).

Au regard de la Loi Climat et Résilience et face à la raréfaction du foncier constructible dont elle dispose, la CCPF souhaite repenser la stratégie économique du territoire, en veillant à optimiser au mieux le foncier restant (via la densification verticale notamment) et en fléchant l'accueil d'entreprises porteuses (répondant à des besoins, créant des emplois...).

Dans ce cadre, un inventaire des ZAE a été réalisé à l'échelle de la CCPF (<https://www.cc-paysfouesnantais.fr/inventaire-des-zones-dactivites-economiques-avis-de-consultation/>), visant à « affiner la connaissance des entreprises et valoriser le foncier économique ». Il concerne à la fois les ZA communautaires ainsi que les zones d'activités privées. Il dénombre 17 zones d'activités, pour une superficie de 197,3 ha et 395 établissements.



A son échelle, la commune de Fouesnant compte 2 ZAE, l'une communautaire, l'autre privée :

Parc d'activités des Glénan (Park ar C'Hastel)



(Source : Service économique CCPF)

Présentation de la zone :

Zone communautaire mixte accueillant des activités artisanales, industrielle et tertiaire. Elle s'étale sur 3 communes, dont Fouesnant.

Caractéristiques :

Surface de la zone :

27 établissements

4 unités foncières vacantes

Zone commerciale de Maner Ker Elo



(Source : Service économique CCPF)

Présentation de la zone :

De gestion privée, cette zone est anciennement qualifiée de zone d'aménagement commerciale (ZACOM) fléchée comme structurante à l'échelle du SCoT

Caractéristiques :

Surface de la zone : 3,9 ha

6 établissements

0 unité foncière vacante



(Source : Service économie CCPF)

L'inventaire des zones d'activités économiques (IZAE) est un outil territorial facilitant la connaissance de l'état de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et/ou aéroportuaire.

On retrouve pour chaque ZAE 2 pages. Une première page avec une carte sur laquelle on retrouve la position des établissements. Une seconde page avec une liste des établissements sous forme de tableau.

Éléments de compréhension des informations contenues dans l'inventaire :

- **Les établissements**

Les établissements ont été identifiés par croisement de la base SIRENE (INSEE) et d'un recensement sur le terrain. Les holdings ont été prises en compte bien qu'elles n'aient pas toujours une présence physique sur le site.

- **Le nombre d'unités foncières**

Une unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire. Les données proviennent des fichiers fonciers du CEREMA.

- **Le nombre d'unités foncières vacantes**

D'après la loi climat et résilience, une unité foncière est considérée comme vacante si l'ensemble des locaux présents sur celles-ci ne sont plus affectés à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises pour les années 2022 et 2023. Les données Locomvac 2022/2023 croisées avec la connaissance terrain permettent d'identifier les unités foncières vacantes.

- **La vocation dominante**

La vocation dominante correspond au type d'activité majoritairement exercé sur la zone.

- **Le type de ZAE**

Une ZAE peut être :

- Communautaire, elle est gérée par l'EPCL.
- Privée, elle est gérée par des entités privées.
- Il peut arriver qu'une partie d'une même ZAE soit privée et une autre communautaire.

- **La surface**

Correspond à l'aire de la zone d'activités exprimée en hectare.



10- Une pluralité d'autres espaces économiques à Fouesnant

Source : Données communales ; Service économique CCPF ; SCoT de l'Odet

En parallèle de ces ZAE, la commune de Fouesnant dispose d'autres espaces économiques spécifiques.

- **Des espaces économiques à dominante commerciale** localisés dans le centre-ville. Ces espaces sont chacun de gestion privée. A noter que

Cascade	Kervihan	Kerneveleck *
		
(Source : Service économique CCPF)	(Source : Service économique CCPF)	(Source : Territoire+)
■ Surface de la zone : 2,1 ha ■ 6 établissements ■ 0 unité foncière vacante, mais 2 locaux vacants	■ Surface de la zone : 2,3 ha ■ 25 établissements ■ 0 unité foncière vacante	■ Surface de la zone : environ 0,96 ha

*L'espace Kerneveleck n'a pas été détaillé dans l'inventaire réalisé par le service économique de la CCPF.

A noter : La zone commerciale de Maner Ker Elo et l'espace économique à dominante commerciale Cascade ont été désignés par le SCoT comme étant des **Secteurs d'implantation périphérique de commerce (SIP)** à l'échelle du territoire de l'Odet. Ces secteurs ont « vocation à accueillir uniquement du commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatible avec les centralités ». Plus spécifiquement, ces secteurs ont été fléchés de la façon suivante :

- La ZC de Maner Ker Elo correspond à un SIP « connecté » aux espaces d'habitat, c'est-à-dire en continuité des quartiers résidentiels. Il a vocation à se conforter dans sa fonction commerciale.
- La zone de Cascade est un SIP « intégré » aux espaces d'habitat, c'est-à-dire entourés d'un potentiel significatif d'habitants, qui a vocation à se conforter pour constituer un morceau de ville au travers d'une multifonctionnalité.
- Un **pôle de valorisation des déchets à Kerambris**, équipement intercommunal structurant de près de 20 ha. Il comprend une déchetterie ainsi qu'un centre de tri. Sa gestion est de compétence communautaire.
- Une partie de la **carrière de granulats située à Neiz Vran**, qui est partagée avec Saint-Évarzec. Exploitée depuis 1975, l'exploitation de cette carrière prendra fin en 2037. A priori, elle a vocation à devenir une réserve d'eau.

Les ZAE et autres espaces économiques présents sur la commune de Fouesnant sont dynamiques et bien conçus. Bien qu'ils fonctionnent très bien, ils ne présentent que très peu ou pas de potentiel disponible (foncier



bâti / non bâti). En effet, il y a peu de friches, peu d'offre de location dans ces secteurs et le taux de vacances est très faible (seuls quelques locaux vacants à Park ar C'Hastel et Cascade). La vacance, quand il y en a, n'est d'ailleurs pas de longue durée. Cela montre bien le dynamisme économique en place sur la commune de Fouesnant et le peu de possibilité de roulements qui existe pour les entreprises.

ZAE et autres espaces économiques majeurs

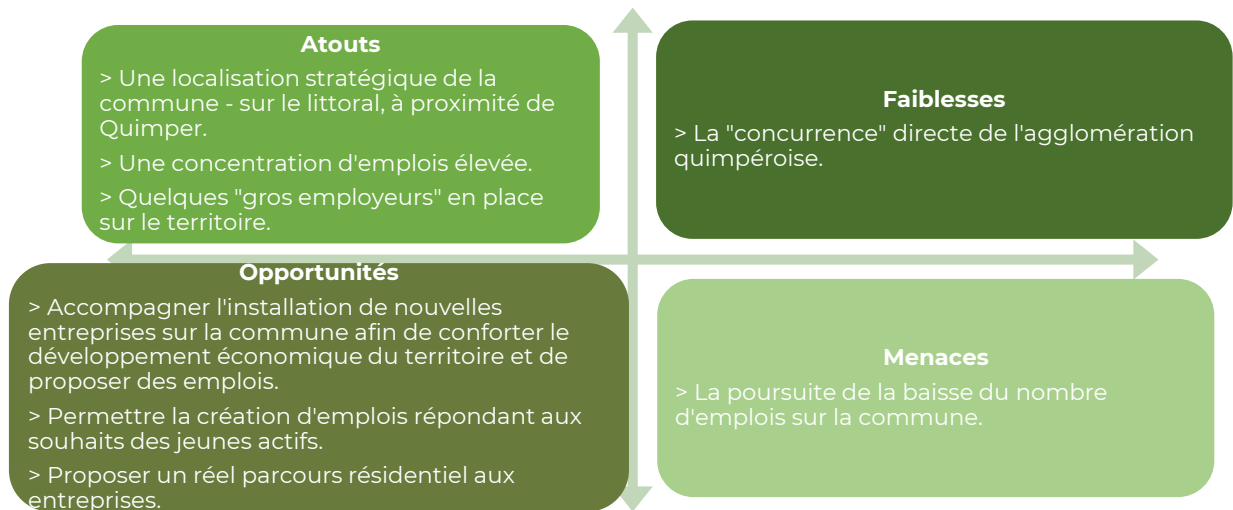
-  Zones d'activités économiques
-  Espaces économiques à dominante commerciale
-  Pôle de valorisation des déchets de Kerambris
-  Carrière de granulats de Neiz Vran



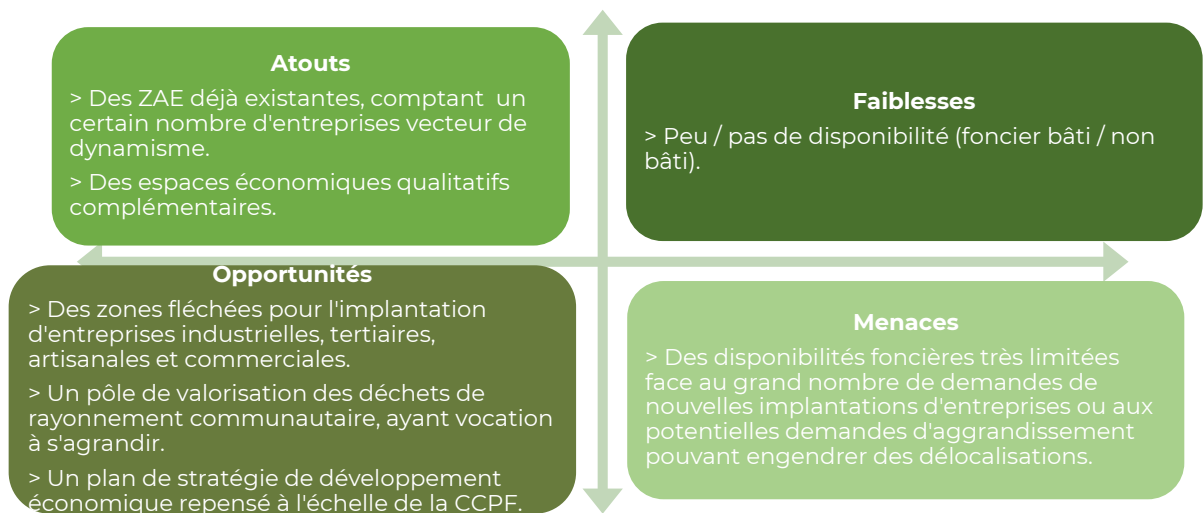


11- Synthèse de l'analyse économique

La dynamique économique

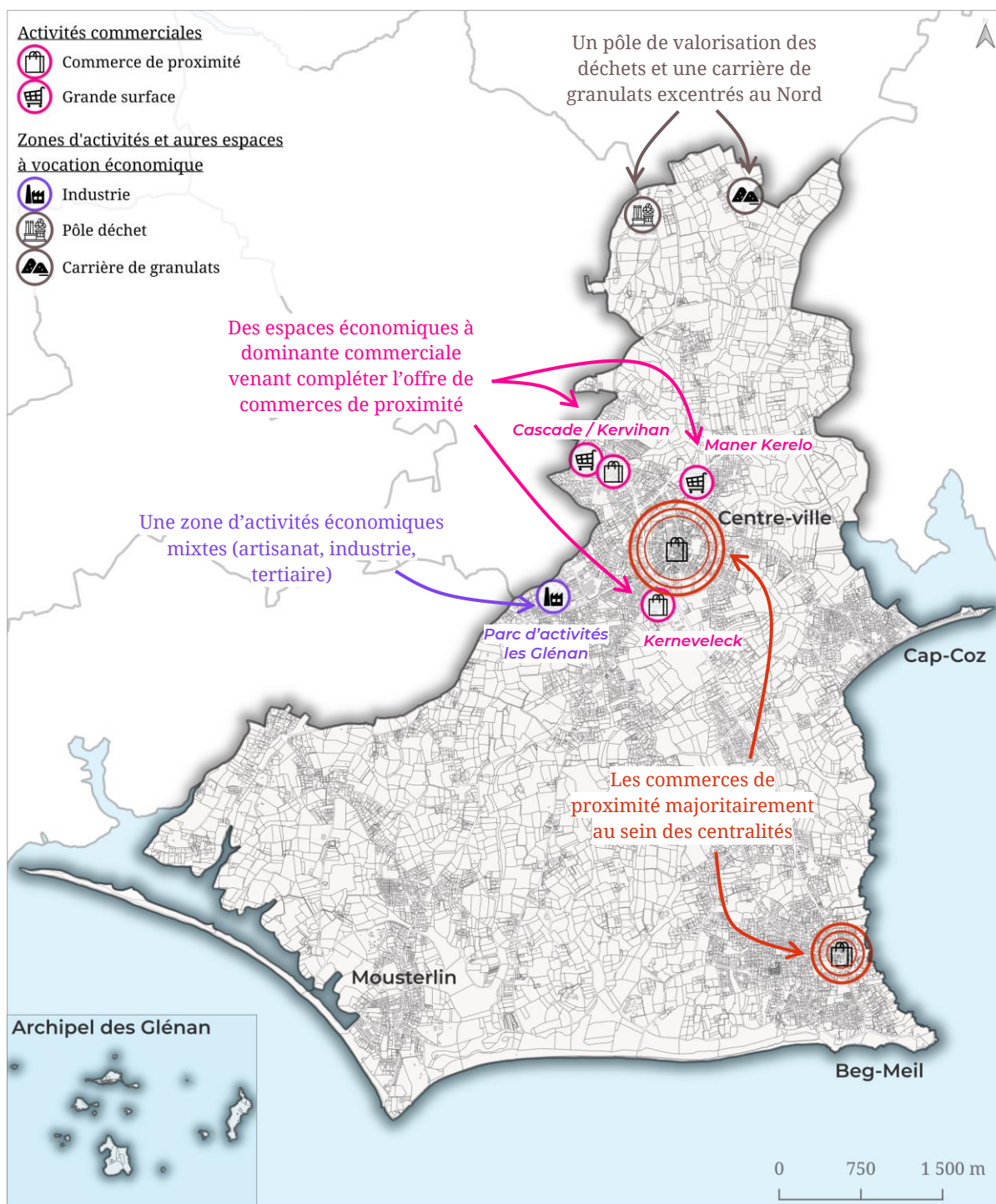


Les espaces à vocation d'activités économiques





SYNTHÈSE - LES ESPACES À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES





Plan local d'urbanisme : Règlement

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le 21/03/2026
Commune de Fouesnant-les-Gienan
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