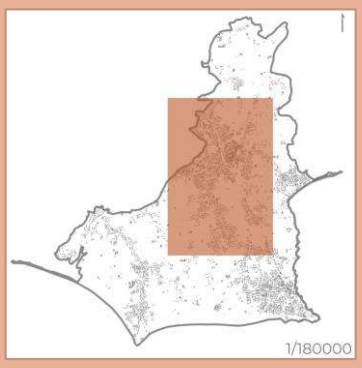
SECTEUR DU CENTRE-VILLE

Principales fonctionnalités du secteur

- **Bourg historique de la commune.**
- Vocation résidentielle certaine et activités compatibles : mixite fonctionnelle et sociale.
- Rôle de centralité : concentration des **activités économiques** (commerces de proximité, grandes enseignes…) et des **équipements** (administratifs, culturels, sportifs, de santé…).
- Présence d'une **zone d'activités mixtes** complétée par des espaces économiques.



Dynamiques et atmosphère du secteur

- Il s'agit du **cœur de la ville de Fouesnant**. C'est le secteur qui **vit toute l'année**, où viennent se rencontrer et se mélanger tous les fouesnantais (place du marché, église, commerces et services, …). C'est le point central, à la croisée avec les autres secteurs de la commune.
- Le centre-ville a connu **plusieurs évolutions** ces dernières années : politique culturelle avec la création du centre culturel l'Archipel notamment, les écoles, les services médicaux… et la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain. La 1ère date de 1992, avec un ancien collège devenu une banque au RdC et des logements au-dessus.
- Le centre-ville est également un **lieu de transit**, en particulier pour les personnes en provenance de La Forêt-Fouesnant, se dirigeant vers Pont l'Abbé.

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

Commerces dans la rue de Cornouaille – © Territoire +

Eglise Saint-Pierre
© Territoire +

Mairie de Fouesnant
© Territoire +

Espace sportif de Bréhoulou
© Territoire +

SECTEUR DU CENTRE-VILLE

Habitat

Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
▪ Un secteur regroupant la majorité des projets immobiliers de la dernière décennie. Un développement sous forme de **maisons pavillonnaires en extension** du tissu urbain (création d'environ 162 logements, dont 15 maisons dans un lotissement communal en continuité d'une zone commerciale). ▪ Une **concentration des logements collectifs et des logements sociaux** dans le cœur du centre-ville. ▪ Un **potentiel densifiable important** en dents creuses et via de possibles divisions parcellaires (présence de grandes parcelles). Le centre-ville présente également **plusieurs lots encore disponibles** au sein de lotissements. ▪ Une offre de logements répondant aux besoins spécifiques des **personnes âgées** (1 EHPAD, 1 résidence privée) à proximité de la centralité.	▪ **Mener** ou **Accompagner** des opérations de création de logements, répondant notamment à des besoins spécifiques. ▪ **Renforcer** la mixité sociale au sein des opérations immobilières. ▪ **Exiger** la qualité des projets. ▪ **Accompagner** la densification du secteur tout en **respectant** la morphologie urbaine existante.

>> Programmation

- **Création de logements collectifs** (18 logements au total), dont **50% pour les travailleurs handicapés** autonomes, affectés aux ateliers de la ZA artisanale de Parck C'Hastel *(Porteur de projet : Finistère Habitat // Temporalité : Début du chantier printemps 2025).*
- **Création d'une résidence séniors** (127 logements) et d'une **opération de petits collectifs** (42 logements) *(Porteur de projet : Privé // Temporalité : Moyen terme (2027-2031), contentieux devant le TA).*
- **Création d'un lotissement** (8 maisons individuelles - T4) *(Porteur de projet : Particuliers // Temporalité : Livraison fin 2024 – 1er semestre 2025).*
- **Création de 60 logements** à Hent Ar Bleizi *(Porteur de projet : OPAC // Temporalité : 1ère moitié délivrée en 2023, court terme (2024-2027) - chantier en cours pour le reste de l'opération).*
- **Création de 50 logements** à Loc-Hilaire *(Porteur de projet : Dom&Terre // Temporalité : Redéfinition du programme en cours, recours terminé).*
- **Création de logements sociaux** (20 logements - collectifs et pavillonnaires) à Cité de Ker Elo *(Porteur de projet : XX // Temporalité : XX)*
- **Création de logements sociaux** (22 logements - collectifs et pavillonnaires) en continuité du Rés de Boch Logot *(Porteur de projet : Aiguillon Construction // Temporalité : PC fin 2024, début des travaux en 2025, livraison pour 2027).*
- **Accompagner les opérations de densification** (*Porteur de projet : CCPF – cf. orientations et actions du nouveau PLH // Temporalité : Court (2024-2027) / Moyen (2027-2031) terme).*

>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)

- Permettre, favoriser et accompagner les opérations de densification au sein des zones constructibles.
- Définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à encadrer l'aménagement des projets urbains.

>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle

- Mettre en place le Droit de Préemption Urbain.

SECTEUR DU CENTRE-VILLE

Economie

Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
▪ Une **concentration des activités commerciales dans le centre-ville** avec une offre de proximité en centralité, complétée par **plusieurs espaces économiques à dominante commerciale**, proposant également des grandes enseignes. ▪ Une **offre commerciale complète**, répondant à la demande de la population, localisée dans des espaces économiques fonctionnant très bien (peu de friches, vacance très faible). ▪ L'organisation de **marchés traditionnels hebdomadaires** sur la place de la mairie et la place de l'église Saint-Pierre. ▪ La présence d'une **zone d'activités économiques mixtes** (artisanat, industrie, tertiaire) de gestion communautaire, à la frontière avec Pleuven et Bénodet : le Parc d'activités les Glénan. ▪ Une **activité agricole présente aux portes de l'urbanisation** sur la moitié Sud du centre-ville, à la fois fragilisée par le mitage du parcellaire agricole et encouragée et pérennisée par la **présence du lycée agricole**.	▪ **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. ▪ **Affirmer** la politique de préservation de l'activité agricole existante alentour.

>> Programmation

- **Création d'une halle couverte** à proximité de la mairie *(Porteur de projet : Commune // Temporalité : Moyen terme (2027-2031)).*

>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)

- Délimiter un périmètre de diversité commerciale au sein du cœur de bourg.
- Définir un linéaire commercial visant à interdire les changements de destination des locaux commerciaux dans certains secteurs de l'agglomération.
- Définir une règlementation en faveur de la mixité fonctionnelle.
- Classement des terrains exploités par le lycée agricole au sein de la zone A (agricole).
- Délimiter des ER sur les parcelles CX n°38, 39, 68, 69, 70, 116 et CY n°2 (à confirmer par le département) (bénéficiaire : département) afin de pérenniser l'activité du lycée agricole.

>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle

- Acquérir les parcelles CX n°38, 39, 68, 69, 70, 116 et CY n°2 (lycée agricole).

Equipements et services

Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
▪ Une **concentration des équipements et services publics** dans le centre-ville (administratifs, scolaires, culturels, touristiques, sportifs…), répondant aux besoins de la population à l'année et durant la période estivale.	▪ **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.

>> Programmation

- **Création d'un cinéma** *(Porteur de projet : Commune // Temporalité : début des travaux à l'automne 2024).*
- **Création d'un club de padel** comprenant 3 pistes de padel et des vestiaires (bâtiment d'environ 700 m²) *(Porteur de projet : Commune // Temporalité : 2025).*
- **Rénovation des terrains du club de tennis** *(Porteur de projet : Commune // Temporalité : 2026-2027).*
- **Rénovation des terrains de foot, des gradins et du club house** de l'espace sportif de Bréhoulou *(Porteur de projet : Commune // Temporalité : Moyen terme (2027-2031)).*
- **Rénovation du centre aquatique** Les Balnéides *(Porteur de projet : CCPF // Temporalité : XX).*
- **Extension de la cour d'école et du conservatoire** *(Porteur de projet : Commune // Temporalité : Moyen terme (2027-2031) – contentieux en cours).*

>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)

/

>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle

- Mettre en place le Droit de Préemption Urbain.

SECTEUR DU CENTRE-VILLE

Mobilité

Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
▪ Un **secteur bien desservi** du Nord au Sud et d'Est en Ouest par des routes départementales (RD 45, 44 et 145) complétées par des aménagements cyclables sur plusieurs portions et par un réseau secondaire de voies communales. ▪ Des **sentiers pédestres** permettent de rejoindre le littoral. ▪ Un **parc public de stationnement répondant aux besoins**, concentré dans la centralité et à proximité des équipements sportifs de Bréhoulou. ▪ **Plusieurs arrêts de car Breizhgo** sont localisés dans le centre-ville, essentiellement sur l'axe de la RD 45 reliant la commune à Quimper.	▪ **Partager** les voiries entre les différents modes de transports afin d'**apaiser** les déplacements sur la commune. ▪ **Poursuivre** le développement des liaisons douces.

>> Programmation

- **Création d'aménagements cyclables** supplémentaires dans le cadre du développement du réseau cyclable du Pays Fouesnantais *(Porteur de projet : CCPF // Temporalité : 2025-2027 : RD45 ; 2029 : giratoire Tri Person – Odet ; 2031 : Route de Mousterlin).*
- **Création de zones de partage limitées à 30 km/h et/ou de zones de rencontre limitées à 20 km/h** en cœur de centre-ville et en continuité avec les secteurs d'Hent Ar Bleizi et du Château d'eau *(Porteur de projet : Commune // Temporalité : lancement d'une étude menée par le CEREMA en octobre 2024).*

>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)

- Délimiter des ER pour l'aménagement / la création des liaisons douces.
- Identifier sur le règlement graphique les voies de circulation (sentiers piétonniers, itinéraires cyclables) à conserver, modifier ou créer en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle

- Acquérir les parcelles nécessaires à l'aménagement / la création de liaisons douces.

Patrimoine architectural

Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
▪ La **présence de l'église Saint-Pierre et de la chapelle Sainte-Anne** classées monuments historiques, ainsi que du **Menhir de Lanveur**, inscrit monument historique (engendrant des périmètres de protection). ▪ La présence d'**éléments du petit patrimoine** (fontaines, lavoirs, puits, moulins à eau, croix, calvaires…) identitaires de la commune.	▪ **Examiner** la pertinence de la création de périmètres délimités des abords liés à des monuments historiques classés et inscrits. ▪ **Continuer** de **restaurer** le patrimoine architectural communal.

>> Programmation

- **Restauration de l'église Saint Pierre** (*Porteur de projet : Commune // Temporalité : à partir de 2027*).

>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)

- Envisager la création de périmètres délimités des abords (PDA) pour l'église Saint-Pierre et le Menhir de Lanveur, en application de l'article L.621-31 du Code du Patrimoine.
- Définir des règles relatives à la qualité paysagère des secteurs bâtis (identifier les éléments du petit patrimoine et les bâtiments remarquables à préserver en application de l'article L.151-19 du CU, définir des OAP permettant de conforter la qualité patrimoniale du secteur).

>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle

/

SECTEUR DU CENTRE-VILLE

Morphologie urbaine

Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
▪ Un bourg historique constituant la **centralité**, qui s'est étendue via une succession d'**opérations d'aménagement d'ensemble**. ▪ Un tissu urbain composé de maisons enduites avec pierres appareillées créant un ensemble homogène, des maisons pavillonnaires contemporaines uniformisées et d'autres ayant des formes plus originales (toit plat, façade en bois…). Le centre-ville compte également plusieurs collectifs de style contemporain, intégrant pour certains des éléments en pierre.	▪ **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.

>> Programmation

▪ **Accompagner les opérations de densification** (*Porteur de projet : CCPF, cf. orientations et actions du nouveau PLH // Temporalité : Court (2024-2027) / moyen (2027-2031) terme).*

>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)

▪ Permettre, favoriser et accompagner les opérations de densification au sein des zones constructibles.
▪ Délimiter des sous-secteurs urbains visant à différencier les caractéristiques architecturales et morphologiques au cœur du centre-ville.
▪ Définir des règles relatives à la volumétrie, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions assurant une insertion des futures constructions, extensions et réhabilitations dans l'environnement.

>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle

/

Paysage

Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
▪ Un **secteur largement urbanisé**, présentant toutefois des espaces verts et arborés (conservation d'arbres ponctuels, de bois et de haies bocagères au sein de l'urbanisation). ▪ Un **tissu urbain bordé par des forêts fermées** mixtes et de feuillus, **traversées par des cours d'eau** et des **zones humides**, constituant parfois les limites naturelles de l'espace urbanisé. ▪ L'extrémité Nord-Est du secteur est située dans le **périmètre de l'espace proche du rivage**.	▪ **Revégétaliser** les espaces urbanisés. ▪ **Valoriser** le secteur de Penfoulic (appartenant au Conservatoire du Littoral).

>> Programmation

/

>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)

▪ Définir des règles relatives à la qualité paysagère des secteurs bâtis et non bâtis afin de préserver le cadre paysager exceptionnel (définir la Trame Verte et Bleue (dont la trame verte urbaine), identifier les éléments paysagers à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, définir des OAP permettant de conforter la qualité paysagère du secteur, notamment l'intégration paysagère des constructions).
▪ Définir une règlementation adaptée pour la valorisation du secteur de Penfoulic.

>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle

/

SECTEUR DU CENTRE-VILLE

Environnement

Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
▪ Une **préservation de la végétation en ville** : haies bocagères, arbres ponctuels, bois… ▪ La **présence de cours d'eau et de zones humides**. ▪ La présence de **réservoirs de biodiversité majeurs et annexes et de corridors écologiques** au sein et aux abords du secteur, ainsi que d'**éléments de ruptures** avec les RD 44 et 45. ▪ La délimitation de **périmètres de captage d'eau potable** autour des forages situés au cœur du centre-ville. ▪ **L'existence de risques** : un aléa faible au retrait-gonflement des argiles dans la moitié Nord du centre-ville et en limite Sud, la présence de 5 sites classés ICPE au cœur du tissu urbain, l'exposition aux tempêtes. ▪ **L'existence de nuisances** : la délimitation de bande d'isolement acoustique sur les portions de RD traversant le centre-ville, la présence de 9 sites CASIAS, une faible pollution lumineuse.	▪ **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.

>> Programmation

- **Conserver un bâtiment de la destruction** (lié au projet de création de cinéma) en raison des **espèces d'oiseaux et de chiroptères** qui viennent y nicher (« hôtel à oiseaux »).
- **Création d'un Atlas de la Biodiversité** (*Porteur de projet : CCPF // Temporalité : 2026-2027*).

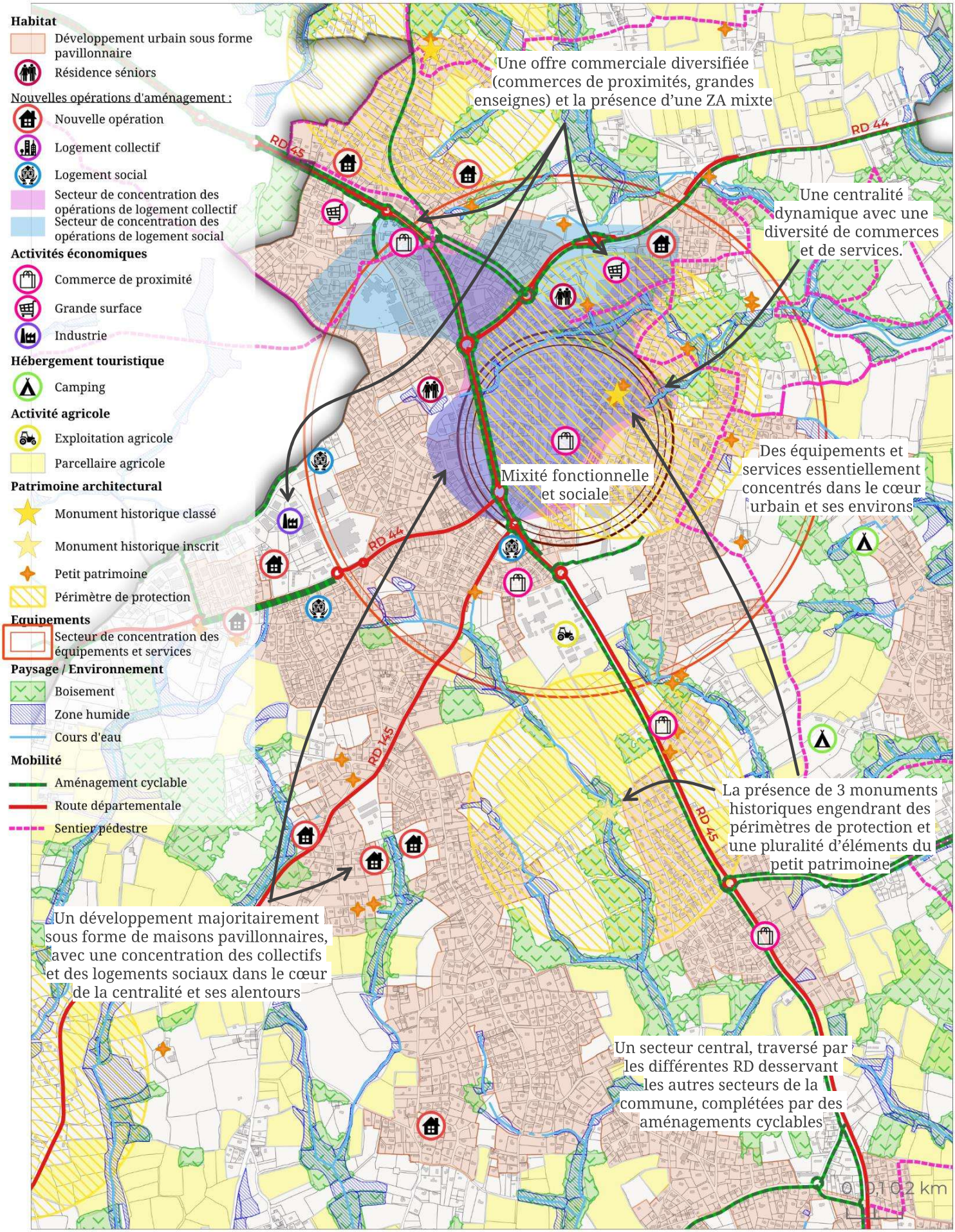
>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)

- Définir des OAP permettant de conforter la qualité environnementale du secteur.

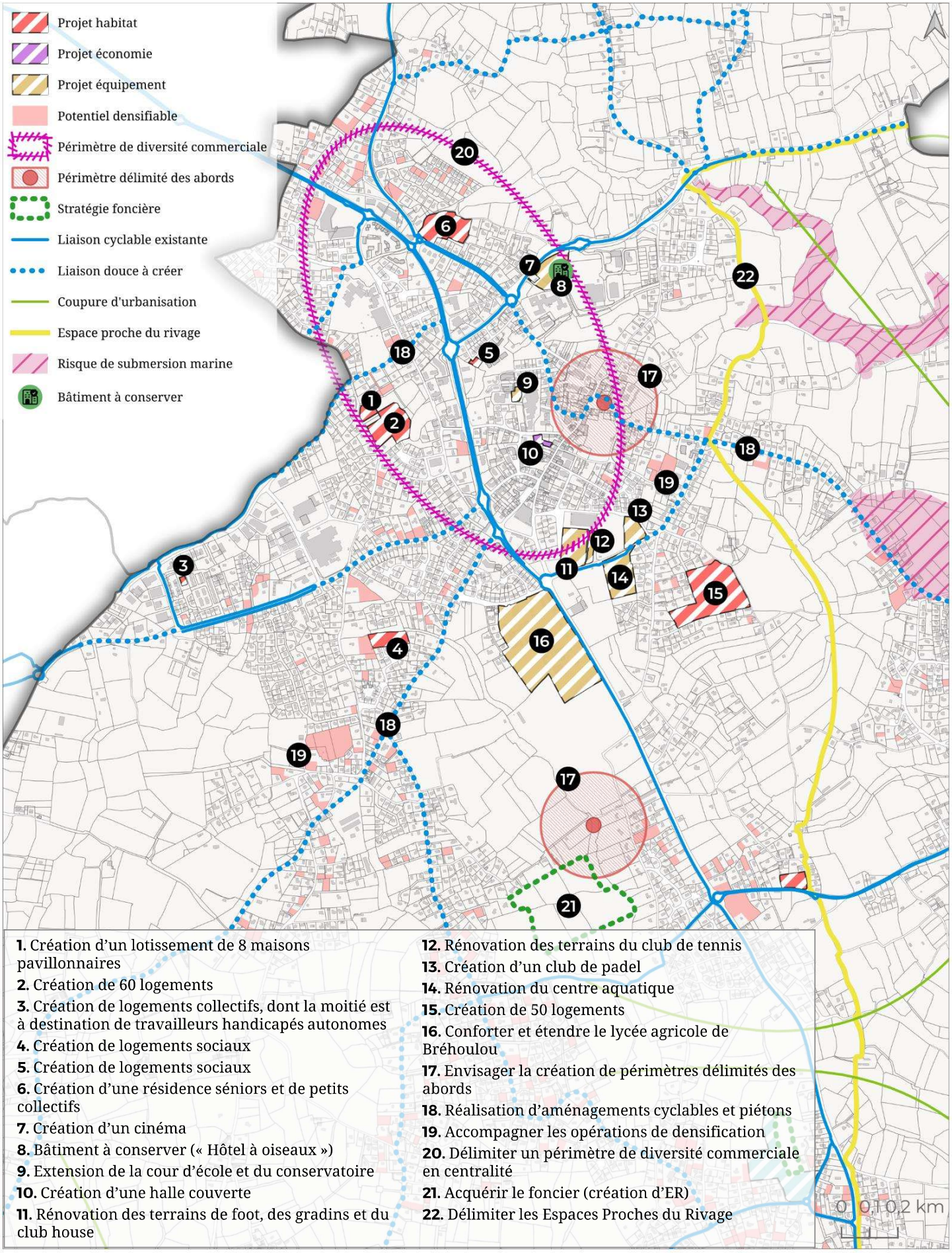
>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle

/

SECTEUR DU CENTRE-VILLE - Etat des lieux et enjeux



SECTEUR DU CENTRE-VILLE - Programmation, stratégies règlementaire, foncière et pré-opérationnelle



1. Création d'un lotissement de 8 maisons pavillonnaires
2. Création de 60 logements
3. Création de logements collectifs, dont la moitié est à destination de travailleurs handicapés autonomes
4. Création de logements sociaux
5. Création de logements sociaux
6. Création d'une résidence séniors et de petits collectifs
7. Création d'un cinéma
8. Bâtiment à conserver (« Hôtel à oiseaux »)
9. Extension de la cour d'école et du conservatoire
10. Création d'une halle couverte
11. Rénovation des terrains de foot, des gradins et du club house
12. Rénovation des terrains du club de tennis
13. Création d'un club de padel
14. Rénovation du centre aquatique
15. Création de 50 logements
16. Conforter et étendre le lycée agricole de Bréhoulou
17. Envisager la création de périmètres délimités des abords
18. Réalisation d'aménagements cyclables et piétons
19. Accompagner les opérations de densification
20. Délimiter un périmètre de diversité commerciale en centralité
21. Acquérir le foncier (création d'ER)
22. Délimiter les Espaces Proches du Rivage