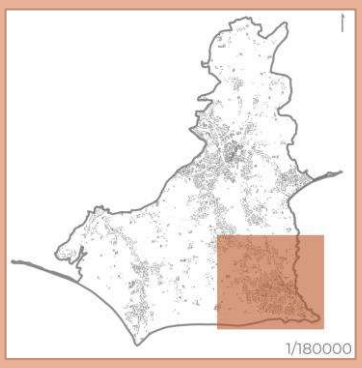
SECTEUR DE BEG-MEIL

Principales fonctionnalités du secteur

- **Quartier balnéaire résidentiel et touristique**.
- Secteur privilégié pour les **hébergements touristiques** (hôtels, campings, résidence de tourisme…) et les **activités nautiques** (cale et zone de mouillage) en raison de sa proximité avec le littoral.
- Beg-Meil bénéficie également d'une **centralité** comptant des **restaurants** et des **commerces**.



Dynamiques et atmosphère du secteur

- Premier secteur balnéaire et historique de Fouesnant. **Haut-lieu du tourisme dès le 19e siècle** (plus connu que le centre-ville).
- Beg-Meil constitue la **carte postale** de la commune.
- Il s'agit du secteur le plus « **chic** » de Fouesnant.
- Il présente un **cadre paysager exceptionnel** en raison de son micro-climat et des essences paysagères singulières que l'on y retrouve.

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

Sentier côtier de la Pointe de Beg-Meil – © Territoire +

Capitainerie du port – © Territoire +

Villa balnéaire – © Territoire +

Mouillage de Beg-Meil – © Territoire +

Commerces en centralité de Beg-Meil – © Territoire +

SECTEUR DE BEG-MEIL

Habitat

Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
▪ Un développement **essentiellement sous forme de maisons pavillonnaires** qui se poursuit (création d'un lotissement de 45 logements au sein de l'espace urbanisé au cours de la dernière décennie). ▪ 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. ▪ Un secteur touristique affirmé en raison d'un tissu urbain composé **essentiellement de résidences secondaires**.	▪ **Mener** ou **Accompagner** des opérations de création de logements, répondant notamment à des besoins spécifiques. ▪ **Exiger** la qualité des projets. ▪ **Accompagner** la densification du secteur, tout en **respectant** la morphologie urbaine existante.

>> Programmation

- **Création de logements** pour les gendarmes et les saisonniers dans la capitainerie (actuellement 1 logement de 4 chambres) *(Porteur de projet : Commune // Temporalité : Moyen terme (2027-2031)).*
- **Création et rénovation de logements** au-dessus du cabinet médical/paramédical (1 logement de 8 chambres) *(Porteur de projet : Commune // Temporalité : Moyen terme (2027-2031)).*
- **Opération de création de logements** (40 logements) en remplacement du camping de Kerolland. *(Porteur de projet : Privé - Groupe Giboire // Temporalité : études en cours, permis de construire pour 2025-2026).*
- **Accueillir des enfants en situation de handicap** au Quinquis *(Porteur de projet : commune // Temporalité : Moyen terme (2027-2031)).*
- **Création de logements sociaux et de logements saisonniers** au Quinquis *(Porteur de projet : commune // Temporalité : Moyen terme (2027-2031)).*
- **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 un emplacement réservé (ER) sur la parcelle CM n°55 en lien avec le projet de création d'hébergement au Quinquis.
- Définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à encadrer l'aménagement des projets urbains.

>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle

- Acquérir la parcelle CM n°55 (hébergement).
- Mettre en place le Droit de Préemption Urbain.

Economie

Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
▪ Une **centralité dynamique** : présence de commerces et de services de proximité (pâtisserie, coiffeur, supérette, vêtements,...) et de bars et restaurants. ▪ **L'absence d'une façade commerciale sur mer**. ▪ Une **attractivité touristique certaine** du secteur grâce à une offre diversifiée d'hébergements touristiques (campings, hôtel, résidence de tourisme) et la présence d'activités liées à la mer (cale, activités nautiques, zone de mouillage, sentier côtier...). ▪ Une **activité agricole présente aux portes de l'urbanisation**.	▪ **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. ▪ **Affirmer** la politique de préservation de l'activité agricole existante alentour.

>> Programmation

- **Rénovation et extension du Grand Hôtel** de Beg-Meil (environ 70 chambres) (*Porteur de projet : Privé // Temporalité : PC délivré - recours en cours – jugement en 2025).*
- **Rénovation de l'Hôtel Thalamot** (30 chambres) *(Porteur de projet : Privé // Temporalité : 2025-2026).*
- **Création d'un village vacances** (76 logements) (*Porteur de projet : Privé // Temporalité : contentieux en cours).*

>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)

- Délimiter un périmètre de diversité commerciale au sein de la centralité de Beg-Meil.
- Intégrer les hôtels, les campings et les villages vacances au sein d'un zonage spécifiques permettant de conforter leur vocation d'hôtellerie ou d'hébergement touristique.

>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle

/

SECTEUR DE BEG-MEIL

Equipements et services

Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
▪ La présence **d'équipements maritimes** et **d'équipements liés à la fréquentation touristique du littoral**. ▪ La présence **d'équipements sportifs** (tennis, paddle) ▪ L'identification d'un terrain utilisé pour des **manifestations culturelles** (festival, cirque…). ▪ La présence de la **station de traitement des eaux usées (STEP)** à Penfalud, récemment restructurée ayant une capacité de 55 000 EH.	▪ **Conforter** les équipements publics et d'intérêt collectif existants. ▪ **Poursuivre** la mixité fonctionnelle au sein de l'agglomération.

>> Programmation

- **Requalification des espaces publics** (centralité, parkings…) (en lien avec le projet du Grand Hôtel) *(Porteur de projet : Commune // Temporalité : en attente du contentieux lié au Grand Hôtel).*
- **Construction d'un local de stockage** au niveau du terrain dédié aux manifestations culturelles *(Porteur de projet : Commune // Temporalité : xx).*
- **Installation de panneaux solaires** pour permettre l'auto-consommation de la STEP *(Porteur de projet : Commune // Temporalité : xx).*
- **Construction d'une salle de restauration** pour les fêtes et cérémonies, pouvant être utilisée par l'ALSH en période estivale au Quinquis *(Porteur de projet : Commune // Temporalité : Moyen terme (2027-2031)).*

>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)

- Délimiter un ER sur les parcelles E n°30, 656 et 657 pour l'acquisition foncière des parcelles dédiées aux manifestations culturelles.
- Délimiter un ER sur les parcelles CC n°213 et 214 pour l'acquisition des terrains de tennis.
- Permettre l'installation de panneaux photovoltaïque à proximité de la STEP.

>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle

- Acquérir les parcelles E n°30, 656 et 657 (secteur dédié aux manifestations culturelles).
- Acquérir les parcelles CC n°213 et 214 (équipements sportifs).
- Mettre en place le Droit de Préemption Urbain.

Mobilité

Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
▪ Un **secteur bien desservi en voiture et à vélo** à partir du centre-ville de Fouesnant (via la RD 45) et à pied (secteur traversé par de nombreux sentiers de randonnée notamment). ▪ Le **passage de la véloroute** (La Littorale), liaison cyclable touristique majeure le long du littoral, complétée par des circuits pédestres. ▪ Un **parc public de stationnement saturé l'été.** ▪ **Plusieurs arrêts de car Breizhgo** localisés au sein du secteur, le long de la RD 145, le reliant au centre-ville de Fouesnant, puis à Quimper. ▪ Un départ de **navette pour les Îles des Glénan** s'effectue depuis la cale de Beg-Meil.	▪ **Poursuivre** le développement des liaisons douces. ▪ **Développer** le parc public de stationnement.

>> Programmation

- **Création d'aménagements cyclables** supplémentaires dans le cadre du développement du réseau cyclable du Pays Fouesnantais *(Porteur de projet : CCPF // Temporalité : xx).*
- **Création d'une liaison douce** passant derrière le futur Grand Hôtel, reliée au chemin creux existant *(Porteur de projet : Commune // Temporalité : Moyen terme (2027-2031)).*
- **Création d'un parking** (100 places) en remplacement du camping de Kerolland *(Porteur de projet : Commune // Temporalité : xx).*

>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)

- Délimiter des ER pour l'aménagement / la création des liaisons douces.
- Délimiter un ER sur les parcelles CC n°141, 401 et 404 (ancien camping de Kerolland) pour la création d'un parc public de stationnement.
- 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 CC n°141, 401 et 404 (parc public de stationnement).
- Acquérir les parcelles nécessaires à l'aménagement / la création de liaisons douces.

SECTEUR DE BEG-MEIL

Patrimoine architectural

Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
▪ La **présence du Menhir de Beg-Meil** situé sur la pointe, classé monument historique (engendrant un périmètre de protection). ▪ La **présence du sémaphore** et de la **propriété Lascar** sur la pointe de Beg-Meil.	▪ **Préserver** la qualité architecturale du secteur.

>> Programmation

/

>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)

▪ Identifier les bâtiments remarquables à préserver en application de l'article L.151-19 du CU.
▪ Définir des règles relatives à la qualité architecturale des constructions permettant de préserver et de mettre en valeur l'identité fouesnantaise.

>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle

/

Morphologie urbaine

Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
▪ Un secteur **relativement dense**, se composant de 3 types de morphologies urbaines singulières : **une centralité, un front littoral et un secteur de développement via des opérations d'aménagement d'ensemble**. ▪ Une cohabitation entre villas balnéaires et maisons pavillonnaires contemporaines.	▪ **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 un sous-secteur urbain visant à préserver les caractéristiques architecturales et morphologiques des villas balnéaires sur le littoral.
▪ 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

/

SECTEUR DE BEG-MEIL

Paysage

Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
▪ **Un cadre paysager exceptionnel** lié à **l'omniprésence de nature** au sein de ce secteur urbanisé : des haies, des espaces boisés, des arbres isolés, et **de la mer** : une frange littorale importante, bordant les façades Est et Sud de Beg-Meil. ▪ Le Sud et l'Est du secteur sont situés dans le **périmètre l'espace proche rivage**. ▪ Un espace urbanisé situé entre 2 **coupures d'urbanisation** identifiées par le SCoT de l'Odet.	▪ **Préserver** la qualité paysagère du secteur.

>> 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 CU, définir des OAP permettant de conforter la qualité paysagère du secteur).
- Délimiter les Espaces Proches du Rivage (où l'extension de l'urbanisation y sera limitée, justifiée et motivée).
- Préserver de toute urbanisation les coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT de l'Odet et précisées à l'échelle communale.

>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle

/

Environnement

Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
▪ Un **patrimoine naturel remarquable** : plusieurs cours d'eau, des haies, des arbres isolés et des espaces boisés (notamment de conifères au Sud). ▪ Un secteur présentant des **essences végétales spécifiques**, liées à un micro-climat singulier. ▪ La **présence de zones humides et de cours d'eau**, aux alentours du tissu urbain et traversant à l'Ouest. ▪ Toute la façade littorale de Beg-Meil est concernée par **2 zones Natura 2000** (ZSC / ZPS – « Archipel des Glénan ») et **par 1 ZNIEFF de Type 1** (« Marais et littoral de Mousterlin ») sur la façade Sud. ▪ La présence de **réservoirs de biodiversité majeurs et annexes et de corridors écologiques** au sein et sur la façade littorale du secteur, ainsi que d'**éléments de ruptures** avec la RD 45 et des cours d'eau busés. ▪ **L'existence de risques** : une sensibilité forte à très forte au risque inondation par remontées de nappe, un **risque de submersion marine élevé** (zonage rouge) sur la plage et dans les bras de mer à l'Ouest du secteur et sur le front de mer le long de la côte Est, un aléa faible au retrait-gonflement des argiles l'extrémité à Sud-Ouest du secteur, l'exposition aux tempêtes. ▪ **L'existence de nuisances** : la délimitation d'une bande d'isolement acoustique de 30 sur la portion de RD45 traversant l'urbanisation de Beg-Meil., la présence de 4 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

/

>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)

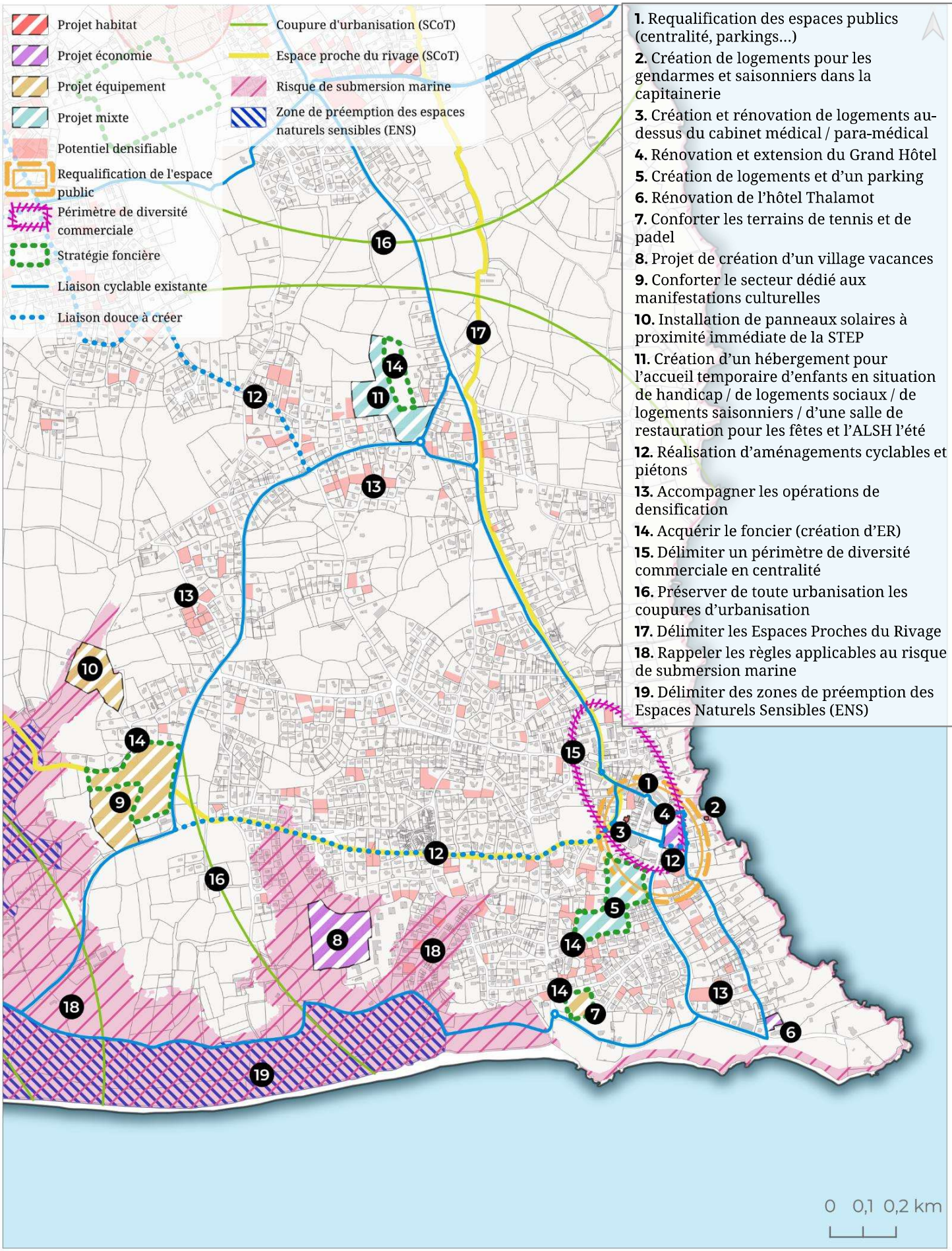
- Classement des espaces naturels remarquables du littoral au sein d'une zone N (naturelle) spécifique.
- Définir des OAP permettant de conforter la qualité environnementale du secteur.
- Rappeler les règles applicables au risque de submersion marine.

>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle

- Délimitation de zones de préemption des Espaces Naturels Sensibles (ENS) en lien avec les zones de protection et inventaires de biodiversité – Conseil Départemental et CCPF.

SECTEUR DE BEG-MEIL - Etat des lieux et enjeux

SECTEUR DE BEG-MEIL - Programmation, stratégie règlementaire, stratégie foncière et pré-opérationnelle



1. Requalification des espaces publics (centralité, parkings…)
2. Création de logements pour les gendarmes et saisonniers dans la capitainerie
3. Création et rénovation de logements au-dessus du cabinet médical / para-médical
4. Rénovation et extension du Grand Hôtel
5. Création de logements et d'un parking
6. Rénovation de l'hôtel Thalamot
7. Conforter les terrains de tennis et de padel
8. Projet de création d'un village vacances
9. Conforter le secteur dédié aux manifestations culturelles
10. Installation de panneaux solaires à proximité immédiate de la STEP
11. Création d'un hébergement pour l'accueil temporaire d'enfants en situation de handicap / de logements sociaux / de logements saisonniers / d'une salle de restauration pour les fêtes et l'ALSH l'été
12. Réalisation d'aménagements cyclables et piétons
13. Accompagner les opérations de densification
14. Acquérir le foncier (création d'ER)
15. Délimiter un périmètre de diversité commerciale en centralité
16. Préserver de toute urbanisation les coupures d'urbanisation
17. Délimiter les Espaces Proches du Rivage
18. Rappeler les règles applicables au risque de submersion marine
19. Délimiter des zones de préemption des Espaces Naturels Sensibles (ENS)