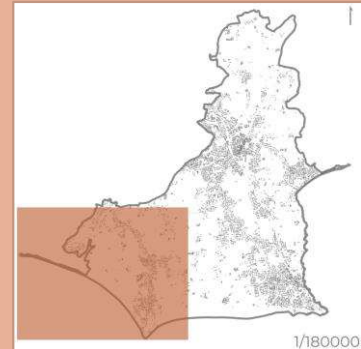


SECTEUR DE MOUSTERLIN

Principales fonctionnalités du secteur

- Un **secteur naturel préservé**, séparé en deux à partir la pointe de Moustierlin, par une urbanisation linéaire, principalement résidentielle.
- **Secteur touristique au Sud**, à proximité du littoral, zone privilégiée pour les **hébergements touristiques** (hôtel et campings) et les **activités nautiques** (cale et zone de mouillage).
- Le **cœur de Moustierlin** se situe aux abords de l'école primaire, où un véritable pôle urbain est en train de se développer.



Dynamiques et atmosphère du secteur

- Moustierlin est un secteur recherché. Il est **plus accessible**, notamment pour les familles avec enfants.
- Il présente une **dynamique** certaine, au sein de son cœur urbain et sur la façade littorale.
- Le secteur constitue le « **plus grand jardin naturel** » de la commune : présence de **vastes espaces naturels remarquables**, qui s'étendent de part et d'autre de l'urbanisation (la Mer, Blanche, le polder, les Marais de Moustierlin).
- Le **paysage de Moustierlin est plus rude** car il est exposé aux vents. Il ressemble davantage au Pays Bigouden. Il se compose de très grandes plages et d'une **pointe atypique rocheuse**. La végétation y est moins luxuriante qu'à Beg-Meil, mais il constitue un véritable **réservoir pour la biodiversité** (oiseaux, phoques...).

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



Hôtel de la Pointe
© Territoire +



Plages rocheuse et sableuse de Moustierlin- © Territoire +



Opération immobilière récente
© Territoire +



Cale de Moustierlin - © Territoire +

SECTEUR DE MOUSTERLIN

	Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> Un développement en extension majoritairement sous forme de maisons pavillonnaires qui se poursuit (création de 2 lotissements de 6 et 8 logements (en 2022) et délimitation de lots dans la moitié Sud du secteur). En parallèle, construction d'un collectif de 25 logements sociaux au sein de l'espace urbanisé (2019-2020) qui insuffle un changement de visage au quartier. Un potentiel densifiable important en dents creuses et via de possibles divisions parcellaires (présence de grandes parcelles). Le secteur présente également plusieurs lots encore disponibles au sein de lotissements. Un secteur vivant à l'année avec une majorité de résidences principales. 	<ul style="list-style-type: none"> 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. Accompagner la densification du secteur, tout en respectant la morphologie urbaine existante.
	>> Programmation	
	<ul style="list-style-type: none"> Permettre la création d'un nouveau quartier afin de conforter le cœur urbain. Création d'une opération mixte (30 logements) (<i>Porteur de projet : Privé // Temporalité : court terme</i>). Accompagner les opérations de densification (<i>Porteur de projet : CCPF – cf. orientations et actions du nouveau PLH // Temporalité : Court (2024-2027) / moyen (2027-2031) terme</i>). 	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
	<ul style="list-style-type: none"> 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		
<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place le Droit de Prémption Urbain. 		
Economie	<ul style="list-style-type: none"> Une attractivité touristique certaine au Sud du secteur, en raison d'une offre d'hébergements touristiques diversifiée (campings et hôtel), de la présence d'activités liées à la mer (cale, zones de mouillage, plages), de la tenue d'un marché estival et d'espaces naturels préservés, accueillant une biodiversité exceptionnelle à sillonner via des sentiers côtiers (corniche). Le développement d'un pôle urbain aux abords de l'école, où se trouve une boulangerie et se tient un marché bi-hebdomadaire. La présence de restaurants le long de la route de la Pointe de Mouterlin. Un secteur bordé par l'activité agricole, notamment sur la moitié Nord. La disparition des pêcheurs dans ce secteur, en raison de difficultés pour accéder aux ports et à l'exposition aux vents. Une activité agricole présente aux portes de l'urbanisation. 	<ul style="list-style-type: none"> Conforter la dynamique économique du secteur, dont l'hébergement hôtelier. Accompagner la reprise d'activités. Affirmer la politique de préservation de l'activité agricole existante alentour.
	>> Programmation	
	<ul style="list-style-type: none"> Préserver la vocation hôtelière de l'Hôtel historique de la Pointe de Mouterlin (en vente). 	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
	<ul style="list-style-type: none"> Délimiter un périmètre de diversité commerciale au sein de la centralité de Mouterlin. 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 MOUSTERLIN

	Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
Equipements et services	<ul style="list-style-type: none"> La présence d'équipements maritimes et d'équipements liés à la fréquentation touristique du littoral. La présence d'une école primaire et d'une salle multifonctions au cœur du pôle urbain du secteur. 	<ul style="list-style-type: none"> Pérenniser les équipements et services existants.
	>> Programmation	
	<ul style="list-style-type: none"> Permettre la création d'un nouveau quartier afin de conforter le cœur urbain. Création d'une salle multifonctions liée à l'école (<i>Porteur de projet : Commune // Temporalité : Moyen terme (2027-2031)</i>). 	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
	/	
	>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle	
	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place le Droit de Prémption Urbain. 	
Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> Un secteur bien desservi en voiture et à vélo, par 2 routes départementales (RD 145 et 134) reliant le secteur au centre-ville de Fouesnant et à la commune de Bénodet. Le passage de la véloroute (La Littorale), liaison cyclable touristique majeure, le long du littoral, complétée par des circuits pédestres. Un parc de stationnement public concentré à proximité des plages. Des arrêts de car Breizhgo sont localisés au sein du secteur, le long des RD 134 et 145, reliant le secteur à la commune de Bénodet et au centre-ville de Fouesnant, puis à Quimper. 	<ul style="list-style-type: none"> Finaliser le développement des aménagements cyclables au sein de l'agglomération.
	>> Programmation	
	<ul style="list-style-type: none"> Création d'aménagements cyclables supplémentaires dans le cadre du développement du réseau cyclable du Pays Fouesnantais (<i>Porteur de projet : CCPF // Temporalité : 2025-2026 : Mestrézec et route de Moustertlin</i>). 	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
	<ul style="list-style-type: none"> 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	
	<ul style="list-style-type: none"> Acquérir les parcelles nécessaires à l'aménagement / la création de liaisons douces. 	
Patrimoine architectural	<ul style="list-style-type: none"> Pas d'enjeu notable lié au patrimoine architectural dans ce secteur. 	/
	>> Programmation	
	/	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
	/	
	>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle	
/		

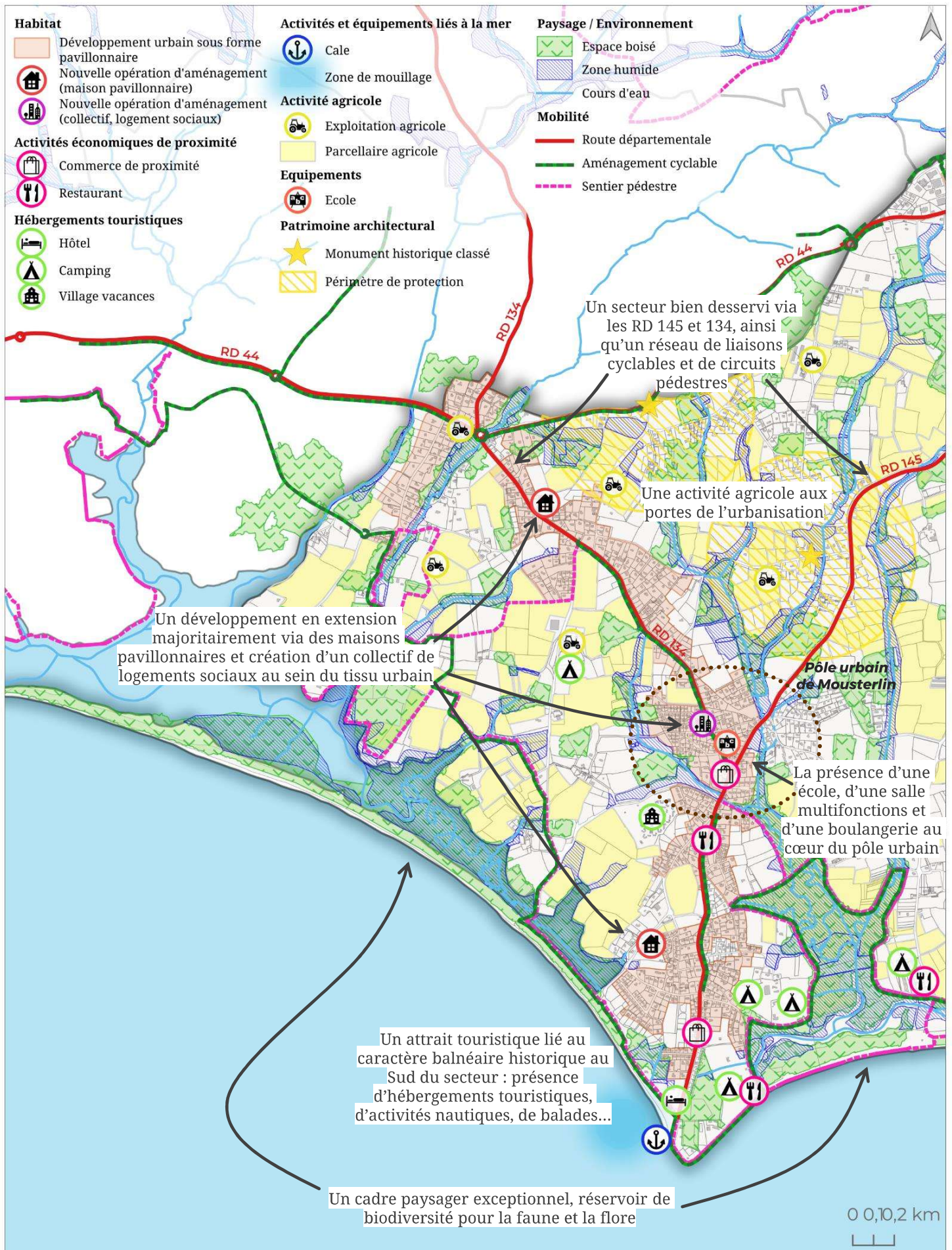
SECTEUR DE MOUSTERLIN

	Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
Morphologie urbaine	<ul style="list-style-type: none"> Un espace urbanisé qui s'est développé de façon linéaire de part et d'autre des routes départementales 145 et 134. Il se définit par des secteurs de développement ancien, implantés sur la moitié Sud de la RD 145. Le tissu urbain s'est ensuite étoffé progressivement par une succession d'opérations d'aménagement d'ensemble. Une majorité de maisons pavillonnaires cohabitant avec d'anciennes maisons de pêcheurs à proximité de la côte, même si l'esprit « village de pêcheurs » a disparu. 	<ul style="list-style-type: none"> 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	
	<ul style="list-style-type: none"> 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)	
	<ul style="list-style-type: none"> Permettre, favoriser et accompagner les opérations de densification au sein des zones constructibles. 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	<ul style="list-style-type: none"> Un secteur caractérisé par une nature exceptionnelle restée intacte et donnant à voir des espaces naturels variés notamment liés à la mer (Mer Blanche, polder et marais de Moustierlin, espaces boisés...) La moitié Sud du secteur est localisée dans le périmètre de l'espace proche du rivage. Un espace urbanisé situé entre 2 coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT de l'Odet. 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver la qualité paysagère exceptionnelle du secteur. Maîtriser l'urbanisation du secteur.
	>> Programmation	
	/	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
	<ul style="list-style-type: none"> 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		
/		

SECTEUR DE MOUSTERLIN

Environnement	Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des espaces naturels remarquables et riches en biodiversité sur toute la façade littorale : 1 ZNIEFF de type 1 (« marais et littoral de Moustierlin », comprenant les dunes, les marais et la pointe de Moustierlin ainsi que la Mer Blanche) et 2 zones Natura 2000 (ZSC / ZPS – « Archipel des Glénan »). ▪ Un patrimoine naturel prégnant et préservé sur le littoral et les limites de l'urbanisation : des cours d'eau liés à l'océan, des haies bocagères, des talus et des espaces boisés. ▪ La présence de zones humides et de cours d'eau (sur le littoral et dans les terres) en limite des espaces urbanisés. ▪ La présence de réservoirs de biodiversité majeurs et annexes et de corridors écologiques aux abords et traversant le secteur, ainsi que quelques points de rupture au niveau de la RD44 et de cours d'eau busés à proximité du cœur urbain. ▪ 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 le littoral et les bras de mers, un aléa faible au retrait-gonflement des argiles longeant la zone du Sud au Nord, la présence de 4 cavités souterraines et 2 zones d'érosions sur la Pointe, la présence d'une ICPE à environ 170 m de l'urbanisation, l'exposition aux tempêtes. ▪ L'existence de nuisances : la délimitation d'une bande d'isolement acoustique de 100 m sur la portion de RD44 au Nord du secteur, la présence de 1 site CASIAS, une faible pollution lumineuse. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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)	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 MOUSTERLIN - Etat des lieux et enjeux



SECTEUR DE MOUSTERLIN - Programmation, stratégies règlementaire, foncière et pré-opérationnelle

