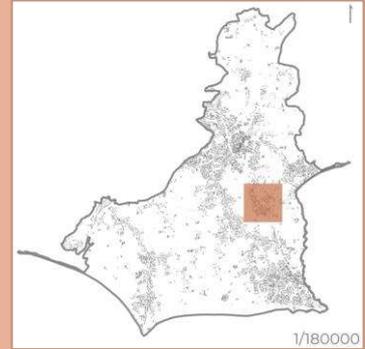


SECTEUR DE LESPONT

Principales fonctionnalités du secteur

- **Quartier résidentiel**, comptant **quelques activités économiques** (crêperie, magasin de vélos, conciergerie...).
- Un secteur situé **au croisement de 3 polarités** (agglomérations au sens de la Loi Littoral) de Fouesnant : le centre-ville, Beg-Meil et Cap-Coz.



Dynamiques et atmosphère du secteur

- Un secteur essentiellement résidentiel qui s'est construit via des **opérations d'aménagement d'ensemble** (lotissements).
- Lespont est **scindé en deux** par la route de Beg-Meil (RD 45).

>> Un quartier résidentiel à **conforter** dans ses limites existantes.



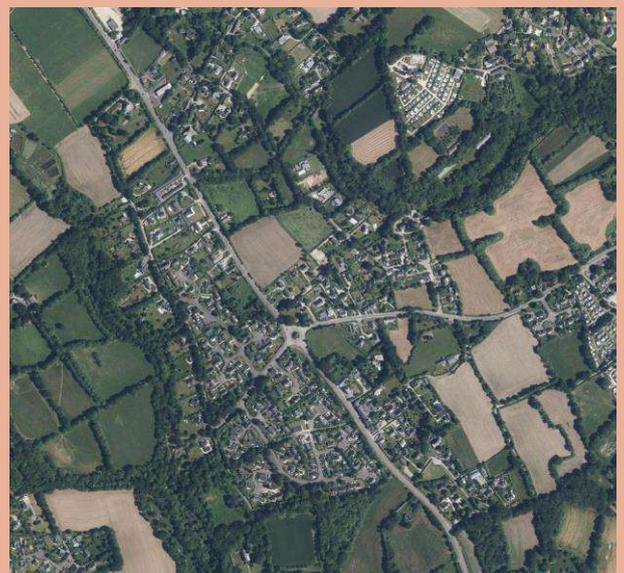
Maisons pavillonnaires à Rès de Lespont - © Territoire +



RD 45, route de Beg-Meil- © Territoire +



Rès de Lespont - © Territoire +



Secteur de Lespont - Géoportail

SECTEUR DE LESPONT

	Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> Un secteur résidentiel constitué essentiellement de maisons pavillonnaires. Un potentiel densifiable relativement faible en dents creuses et via de possibles divisions parcellaires (présence de grandes parcelles). 	<ul style="list-style-type: none"> Conforter l'urbanisation à l'existant. Accompagner la densification du secteur tout en respectant la morphologie urbaine existante.
	>> Programmation	
	<ul style="list-style-type: none"> Création d'un lotissement (10 lots libres) (<i>Porteur de projet : Promoteur privé // Temporalité : PA délivré, travaux de viabilisation courant 2025</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. 	
	>> 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"> Quelques activités économiques localisées le long de la RD 45 : un marchand de vélo, une crêperie, un graphiste, une conciergerie... Une activité agricole présente aux portes de l'espace urbanisé. 	<ul style="list-style-type: none"> Veiller au maintien des activités économiques présentes dans le secteur. Affirmer la politique de préservation de l'activité agricole existante alentour.
	>> Programmation	
	/	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
	<ul style="list-style-type: none"> Définir une réglementation en faveur de la mixité fonctionnelle. Limiter l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante. 	
	>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle	
/		
Equipements et services	<ul style="list-style-type: none"> Un secteur n'accueillant aucun équipement ou service public mais présentant une localisation géographique stratégique (au croisement de 3 polarités). 	<ul style="list-style-type: none"> Développer la mixité fonctionnelle de ce secteur revêtant d'une localisation géographique stratégique.
	>> Programmation	
	<ul style="list-style-type: none"> Création d'un cimetière (en pleine terre) (<i>Porteur de projet : Commune // Temporalité : XX</i>). 	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
	<ul style="list-style-type: none"> Définir une réglementation en faveur de la mixité fonctionnelle. Délimiter un ER sur les parcelles XX afin de permettre la création d'un cimetière. 	
	>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle	
<ul style="list-style-type: none"> Acquérir les parcelles XX (création d'un cimetière) 		

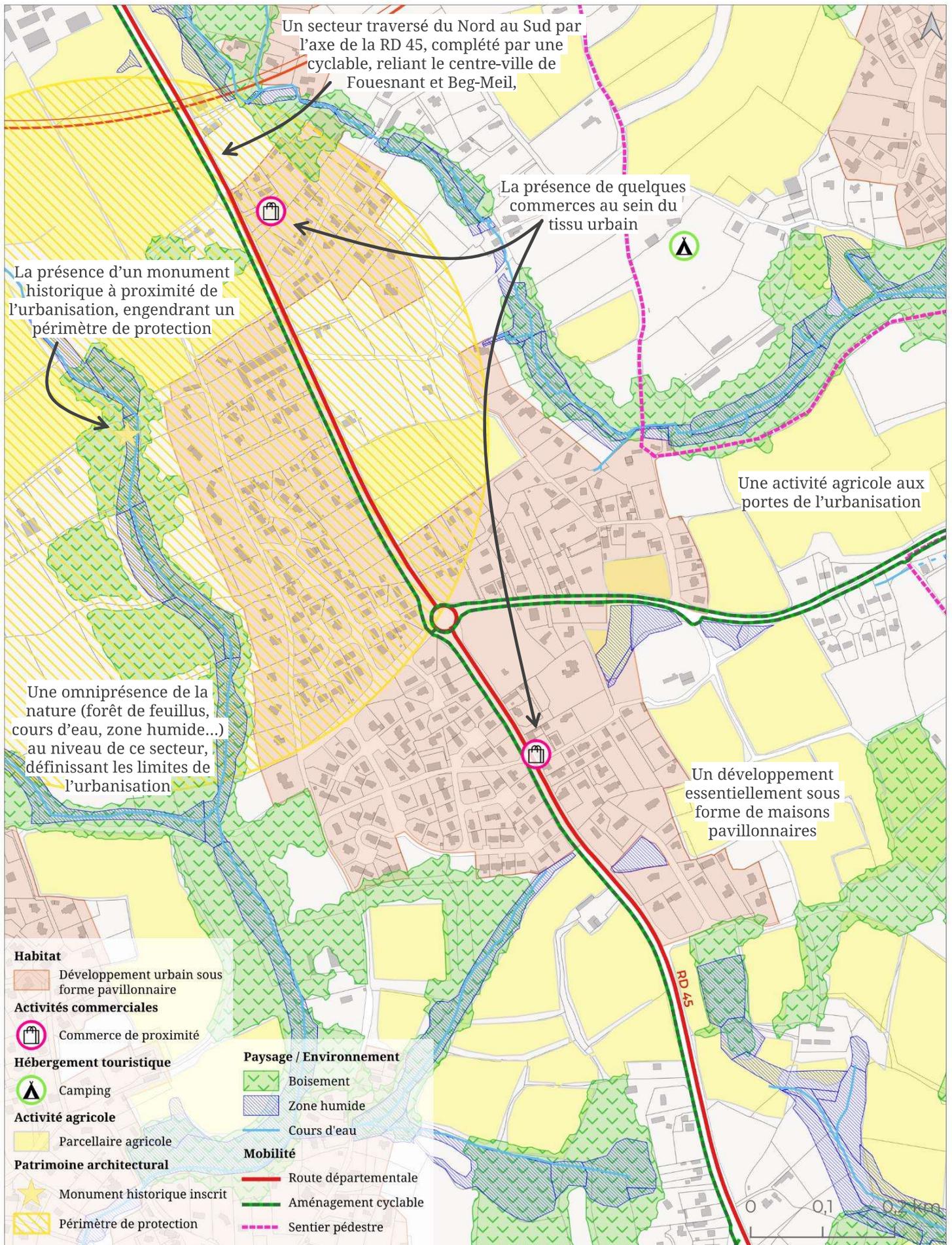
SECTEUR DE LESPONT

Mobilité	Enjeux liés au secteur <ul style="list-style-type: none"> Le secteur est bien desservi en voiture et à vélo (grâce à des aménagements cyclables complémentaires au réseau viaire), via la RD 45 (Route de Beg-Meil) reliant Quimper et le centre-ville de Fouesnant à Beg-Meil en traversant le secteur du Nord au Sud. Une voie communale (Descente de Bellevue) permet de rejoindre le littoral et le secteur de Cap-Coz. Le secteur est desservi par le réseau de car Breizhgo. 	Verbes d'action <ul style="list-style-type: none"> Poursuivre le développement des liaisons douces.
	>> 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 : xx</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	Enjeux liés au secteur <ul style="list-style-type: none"> La présence du Menhir de Lanveur, inscrit monument historique (engendrant un périmètre de protection). 	Verbes d'action <ul style="list-style-type: none"> Examiner la pertinence de la création d'un périmètre délimité des abords lié un monument historique inscrit.
	>> Programmation	
	/	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
	<ul style="list-style-type: none"> Envisager la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) pour le Menhir de Lanveur, en application de l'article L.621-31 du Code du Patrimoine. 	
>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle		
/		
Morphologie urbaine	Enjeux liés au secteur <ul style="list-style-type: none"> Un secteur ne qui s'est construit qu'à partir de la fin des années 1960 avec des constructions ponctuelles, implantées de façon linéaire sur l'axe de la RD 45, suivi d'un développement exponentiel au début des années 1980 via la multiplication d'opérations d'aménagement d'ensemble. De nombreux lotissements composés de maisons pavillonnaires contemporaines finissant en impasse, dont la densité est d'environ 10 à 13 logements / ha selon les opérations. 	Verbes d'action <ul style="list-style-type: none"> Accompagner la densification du secteur, tout en respectant la morphologie urbaine existante.
	>> Programmation	
	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 LESPONT

		Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
Paysage		<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'omniprésence de la nature au sein et autour de ce secteur urbanisé : des haies, des arbres isolés, des espaces boisés... constituant les limites naturelles de l'espace urbanisé à l'Ouest, au Sud et au Nord-Est. ▪ Seules quelques maisons localisées à l'extrémité Est du secteur sont comprises dans le périmètre de l'espace proche du rivage. ▪ Une coupure d'urbanisation identifiée par le SCoT de l'Odet est localisée au Sud du secteur. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver la qualité paysagère 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		
	/		
Environnement		Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une végétation préservée dans ce secteur : haies bocagères, espaces boisés... ▪ La présence de zones humides et de cours d'eau, situés en limite de l'urbanisation. ▪ Un cadre boisé remarquable en limites Nord et Sud du tissu urbain. ▪ La présence de réservoirs de biodiversité majeurs et annexes et de corridors écologiques aux abords du secteur notamment en bordure Ouest, ainsi que d'un élément de rupture avec la RD45 qui traverse la zone. ▪ L'existence de risques : un aléa faible au retrait-gonflement des argiles en limite Ouest du secteur, l'exposition aux tempêtes. ▪ L'existence de nuisances : la délimitation d'une bande d'isolement acoustique de 100 m liée à la RD45 qui traverse le secteur, 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"> ▪ Définir des OAP permettant de conforter la qualité environnementale du secteur. 		
	>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle		
	/		

SECTEUR DE LESPONT - Etat des lieux et enjeux



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

