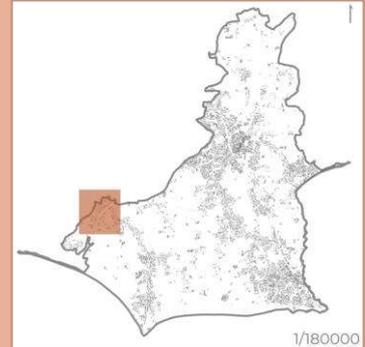


# SECTEUR DE PONT-HENVEZ

## Principales fonctionnalités du secteur

- Quartier essentiellement résidentiel, il compte également une miellerie.
- Un secteur localisé sur deux communes (Fouesnant et Bénodet - Pen ar Créarc'h), en limite Sud-Ouest du territoire communal.



## Dynamiques et atmosphère du secteur

- Un secteur résidentiel est entouré par un écran de nature (talus, haies bocagères, cours d'eau...) lui donnant un esprit intimiste.
- Pont-Henz est scindé en deux par la RD 44 (route de Fouesnant).

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



Maisons pavillonnaires à Hent Nod Gwen  
- © Territoire +



Miellerie de Pont-Henz - © Territoire +



Secteur de Pont Henz - Géoportail

## SECTEUR DE PONT-HENVEZ

	Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un secteur résidentiel constitué <b>essentiellement de maisons pavillonnaires</b>.</li> <li>Un <b>potentiel densifiable relativement faible</b>, avec quelques possibles divisions parcellaires (présence de grandes parcelles).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Circonscrire</b> l'urbanisation à l'existant.</li> <li><b>Accompagner</b> la densification du secteur (possible essentiellement via des opérations de divisions parcellaires) tout en <b>respectant</b> la morphologie urbaine existante.</li> </ul>
	>> Programmation	
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Devenir de l'ancien l'hôtel-restaurant, création de logements</b> (à confirmer par Finistère Habitat) (<i>Porteur de projet : Finistère Habitat // Temporalité : Long terme (2031-2035)</i>).</li> </ul>	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre, favoriser et accompagner les opérations de densification au sein des zones constructibles.</li> <li>Limiter l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante.</li> </ul>	
Economie	>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en place le Droit de Prémption Urbain.</li> </ul>	
	Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Une activité agricole identifiée</b> dans le secteur : apiculteur avec mise en pot et vente en directe.</li> <li>Une <b>activité agricole présente aux portes de l'espace urbanisé</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Veiller</b> au maintien des activités économiques présentes dans le secteur.</li> <li><b>Affirmer</b> la politique de préservation de l'activité agricole existante alentour.</li> </ul>
	>> Programmation	
/		
>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Limiter l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante.</li> </ul>		
>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle		
/		
Equipements et services	Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le secteur ne compte <b>aucun équipement ou service public</b> n'est localisé dans la zone.</li> </ul>	/
	>> Programmation	
	/	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
/		
>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle		
/		

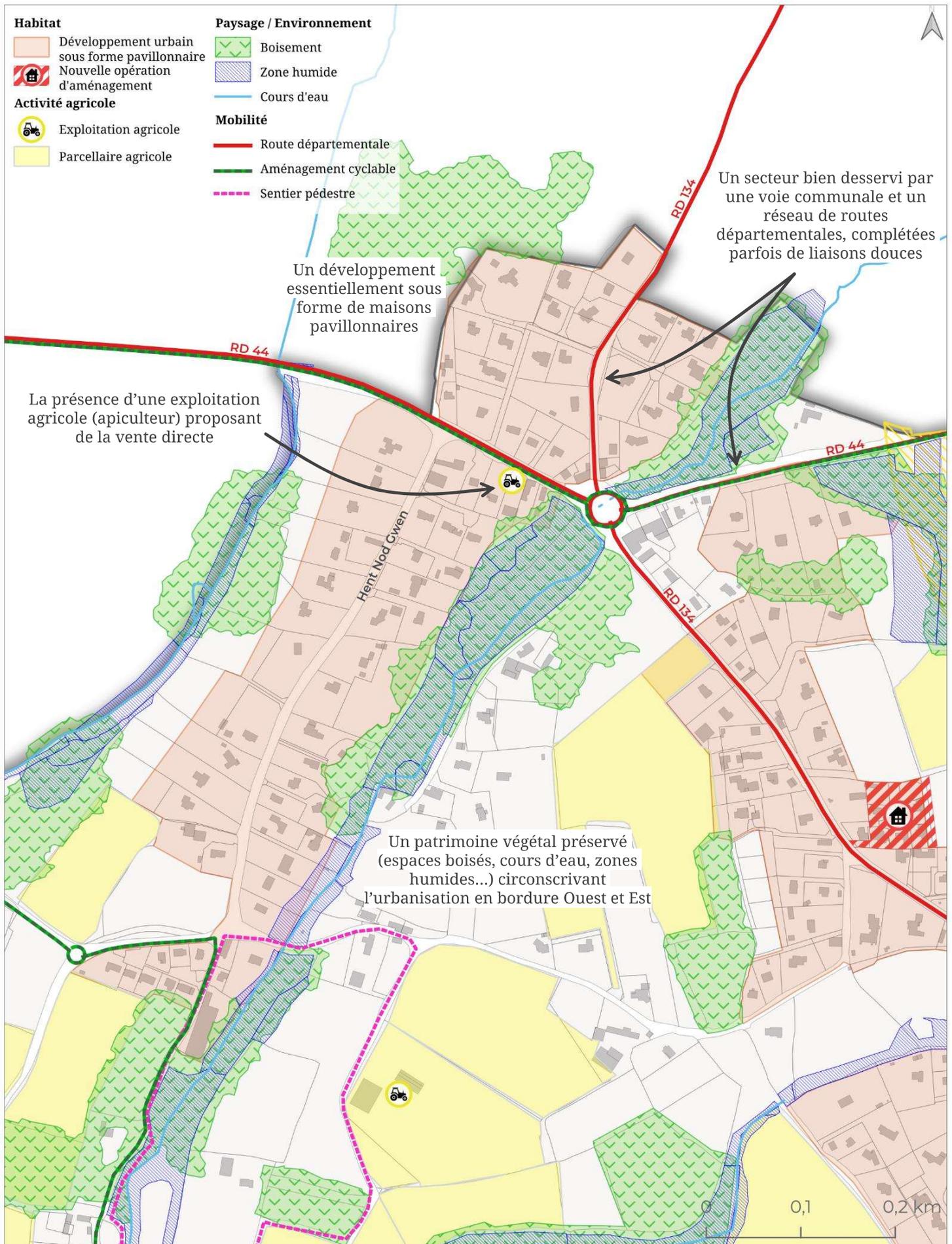
## SECTEUR DE PONT-HENVEZ

	Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un <b>secteur bien desservi</b> du Nord au Sud par une voie communale (Hent Nod Gwen) et traversé au Nord par la RD 44, permettant de rejoindre le centre-ville de Fouesnant et Bénodet. Des aménagements cyclables complètent cet axe. La RD 134 passe également dans ce secteur, du Nord-Ouest au Sud-Est et permet de se rendre à Mouterlin et au centre-ville de Clohars-Fouesnant.</li> <li>Un <b>arrêt de car Breizhgo</b> est présent au niveau du rond-point de Pont-Henvez, croisement entre la RD 44 et la RD 134.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Poursuivre</b> le développement des liaisons douces.</li> </ul>
	>> Programmation	
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Création d'aménagements cyclables</b> supplémentaires dans le cadre du développement du réseau cyclable du Pays Fouesnantais (<i>Porteur de projet : CCPF // Temporalité : en cours - 2025-2026 : Mestrézec</i>).</li> </ul>	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Délimiter des ER pour l'aménagement / la création des liaisons douces.</li> <li>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.</li> </ul>	
>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acquérir les parcelles nécessaires à l'aménagement / la création de liaisons douces.</li> </ul>	
Patrimoine architectural	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas d'enjeu notable lié au patrimoine architectural dans ce secteur.</li> </ul>	/
	>> Programmation	
	/	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
	/	
>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle		
/		
Morphologie urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un <b>développement lent et progressif</b> du secteur qu'à partir du début des années 1970, grâce à la construction successive de <b>maisons individuelles ponctuelles, implantées le long de la voie communale</b> (Hent Nod Gwen), suivi de quelques <b>opérations d'aménagement d'ensemble dans la moitié Nord</b> du secteur dans le courant des années 2000.</li> <li>Une urbanisation linéaire le long des voies communales et composée également de petites opérations d'aménagement finissant en impasse au Nord du secteur.</li> <li>Les constructions sont essentiellement des maisons pavillonnaires contemporaines, auxquelles se mêlent quelques habitations en pierre.</li> <li>Un <b>tissu urbain peu dense</b> : entre 6 et 7 logements / ha environ selon les zones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Accompagner</b> la densification du secteur (possible essentiellement via des opérations de divisions parcellaires) tout en <b>respectant</b> la morphologie urbaine existante.</li> </ul>
	>> Programmation	
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Accompagner les opérations de densification</b> (<i>Porteur de projet : CCPF – cf. orientations et actions du nouveau PLH // Temporalité : Court (2024-2027) / moyen (2027-2031) terme</i>).</li> </ul>	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre, favoriser et accompagner les opérations de densification au sein des zones constructibles.</li> </ul>	
>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle		
/		

## SECTEUR DE PONT-HENVEZ

	Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>L'omniprésence de la nature</b> au sein et autour de ce secteur urbanisé : des cours d'eau, des haies, des arbres isolés, des espaces boisés... constituant les limites naturelles de l'espace urbanisé en bordures Ouest et Est.</li> <li>▪ Le Sud du secteur est localisé en partie dans le <b>périmètre de l'espace proche du rivage</b>.</li> <li>▪ Une coupure d'urbanisation identifiée par le SCoT de l'Odet est localisée en bordure Ouest du secteur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Préserver</b> la qualité paysagère du secteur.</li> <li>▪ <b>Circonscrire</b> l'urbanisation à l'existant.</li> </ul>
	<b>&gt;&gt; Programmation</b>	
	/	
	<b>&gt;&gt; Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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).</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Préserver de toute urbanisation les coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT de l'Odet et précisées à l'échelle communale.</li> </ul>	
<b>&gt;&gt; Stratégie foncière et pré-opérationnelle</b>		
/		
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une <b>omniprésence de nature</b> circonscrivant l'urbanisation : des forêts de feuillus, des cours d'eau et des zones humides.</li> <li>▪ La présence de <b>réservoirs de biodiversité majeurs et annexes et de corridors écologiques</b> de part et d'autre du secteur à l'Ouest et à l'Est, ainsi que d'un <b>élément de rupture</b> avec la RD44 traversant la zone au Nord.</li> <li>▪ <b>L'existence de risques</b> : une sensibilité forte à très forte au risque inondation par remontées de nappe, un aléa faible au retrait-gonflement des argiles en limite Est du secteur, l'exposition aux tempêtes.</li> <li>▪ <b>L'existence de nuisances</b> : la délimitation d'une bande d'isolement acoustique de 100 m liée à la RD44 qui traverse le secteur au Nord une faible pollution lumineuse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Préserver et renforcer</b> les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques présents au sein et aux abords du secteur.</li> <li>▪ <b>Eviter</b> la création de nouveaux points de ruptures et d'obstacles pour les déplacements de la faune.</li> <li>▪ <b>Prendre en compte</b> l'existence des risques et nuisances.</li> </ul>
	<b>&gt;&gt; Programmation</b>	
	/	
	<b>&gt;&gt; Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Définir des OAP permettant de conforter la qualité environnementale du secteur.</li> </ul>	
<b>&gt;&gt; Stratégie foncière et pré-opérationnelle</b>		
/		

## SECTEUR DE PONT-HENVEZ - Etat des lieux et enjeux



## SECTEUR DE PONT-HENVEZ - Programmation, stratégies règlementaire, foncière et pré-opérationnelle

