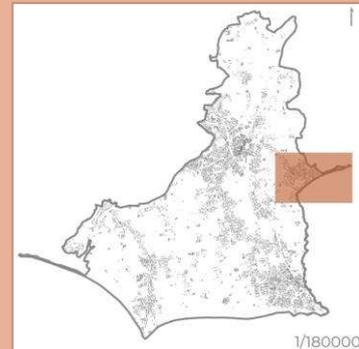


# SECTEUR DU CAP-COZ

## Principales fonctionnalités du secteur

- **Quartier résidentiel et touristique.**
- Secteur privilégié pour les **hébergements touristiques** (hôtels, campings) en raison de la proximité avec le littoral et du grand nombre d'infrastructures à vocation **d'activités liées à la mer** (centre nautique, club de voile, cale, zones de mouillage...).



## Dynamiques et atmosphère du secteur

- Cap-Coz est un secteur **familial, dynamique**, situé à proximité du centre-ville.
- La présence du **centre nautique Fouesnant Cornouaille** fait de Cap-Coz un secteur également **sportif**.
- Il dispose de « **la plus belle vue sur mer** » de la commune, avec une baie abritée et un plan d'eau exceptionnel.
- Ce secteur est agréable, car **abrité des vents dominants**.

>> Un secteur familial, dynamique et sportif à **conforter**.



Plage de l'avenue de la Pointe du Cap Coz - © Territoire +



Club de voile - © Territoire +



Hôtel de la Pointe - © Territoire +

## SECTEUR DE CAP-COZ

	Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un développement <b>essentiellement sous forme de maisons pavillonnaires</b> qui se poursuit (création d'un lotissement de 12 logements au sein de l'espace urbanisé et de 4 maisons en extension durant la dernière décennie).</li> <li>Un <b>potentiel densifiable faible</b>, avec la présence toutefois de quelques lots encore disponibles au sein de lotissements.</li> <li>Un secteur touristique affirmé en raison d'un tissu urbain composé <b>essentiellement de résidences secondaires</b>.</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, tout en <b>respectant</b> la morphologie urbaine existante.</li> </ul>
	>> Programmation	
	/	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à encadrer l'aménagement des projets urbains.</li> </ul>	
>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en place le Droit de Préemption Urbain.</li> </ul>		
Economie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une <b>attractivité touristique certaine</b> du secteur grâce à une offre diversifiée d'hébergements touristiques (campings, hôtels, résidences de vacances) et la présence d'une multitude d'activités liées à la mer (centre nautique, club de voile, cale, zones de mouillage, sentiers côtiers...).</li> <li>La <b>résidence 'Pierre &amp; Vacances'</b> (location) notamment, est importante pour la dynamique touristique du secteur.</li> <li>Le secteur dispose d'un <b>front de mer</b> avec des hôtels, restaurants et terrasses.</li> <li>Une <b>activité agricole présente aux portes de l'urbanisation</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Maintenir</b> l'attractivité du secteur sans le saturer.</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>Délimiter un périmètre de diversité commerciale sur le front de mer de Cap-Coz.</li> <li>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.</li> </ul>	
>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle		
/		
Equipements et services	<ul style="list-style-type: none"> <li>La présence <b>d'équipements maritimes et d'équipements liés à la fréquentation touristique du littoral</b>.</li> <li>La présence du <b>théâtre de verdure de Pen an Cap</b>, dédié à l'accueil des manifestations culturelles estivales.</li> <li>La présence de <b>terrains de tennis</b> communaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Conforter</b> les équipements publics et d'intérêt collectif existants.</li> </ul>
	>> Programmation	
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Réhabilitation des terrains de tennis communaux</b> (<i>Porteur de projet : Commune // Temporalité : Moyen terme (2027-2031)</i>).</li> </ul>	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
	/	
>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle		
/		

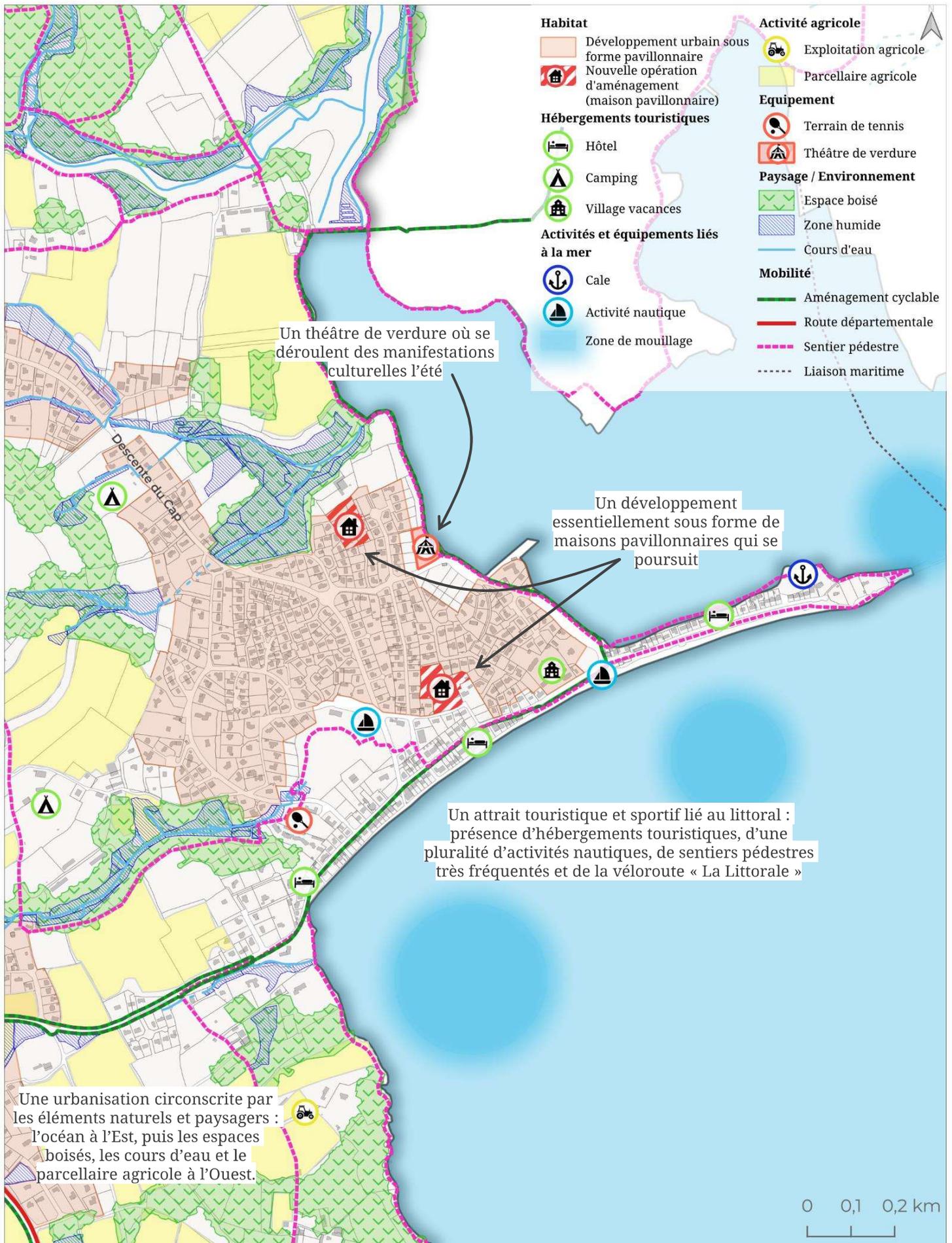
## SECTEUR DE CAP-COZ

	Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un <b>secteur correctement desservi</b> via une voie communale (Descente du Cap) reliant le secteur au centre-ville en voiture.</li> <li>Le <b>passage de la véloroute</b> (La Littorale), liaison cyclable touristique majeure, le long du littoral, complétée par des circuits pédestres.</li> <li>Un <b>parc public de stationnement répondant aux besoins</b>.</li> <li><b>Des arrêts de car Breizhgo</b> sont localisés au sein du secteur, le long de la Descente du Cap, reliant la zone au centre-ville de Fouesnant, puis à Quimper.</li> <li>Cap-Coz est un lieu de <b>départ pour toutes les balades</b> vers l'Anse de Penfoulc et la forêt. Les sentiers sont très fréquentés.</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, notamment entre le secteur et le centre-ville (<i>Porteur de projet : CCPF // Temporalité : 2025 : Véloroute</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	Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
	<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	Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des <b>secteurs de développement ancien sur le front de mer</b> jusqu'à la pointe du Cap-Coz et le long des axes principaux vers le centre-ville (datant du début des années 1960). L'urbanisation s'est ensuite développée via des <b>opérations d'aménagement d'ensemble</b>.</li> <li>Une cohabitation entre quelques rares maisons de pêcheurs (ayant fait l'objet d'extensions importantes), des villas balnéaires et des maisons pavillonnaires contemporaines.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Inscrire</b> les futures constructions / extensions / réhabilitations dans le respect de la morphologie urbaine du secteur et caractéristique du Pays Fouesnantais.</li> <li><b>Accompagner</b> la densification du secteur, tout en <b>respectant</b> la morphologie urbaine existante.</li> </ul>
	>> Programmation	
	/	
	>> 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>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.</li> </ul>		
>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle		
/		

## SECTEUR DE CAP-COZ

	Enjeux liés au secteur	Verbes d'action
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>L'omniprésence de la nature</b> au sein de ce secteur urbanisé : des haies, des espaces boisés et <b>une frange littorale importante</b>, bordant les façades Est et Sud-Est du Cap-Coz.</li> <li>▪ Le secteur compte également un <b>plan d'eau</b> autour duquel il est possible de se balader (présence de jeux pour enfants).</li> <li>▪ Le secteur est compris intégralement dans le <b>périmètre de l'espace proche du rivage</b>.</li> <li>▪ Un espace urbanisé situé entre 2 <b>coupures d'urbanisation</b> identifiées par le SCoT de l'Odet.</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>
	>> Programmation	
	/	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
	<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).</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>	
	>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle	
	/	
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une <b>présence marquée de la végétation au cœur du secteur</b> (haies bocagères, petits bois et quelques talus), qui se caractérise également par son plan d'eau.</li> <li>▪ Un secteur encadré au Nord et au Sud par <b>des forêts</b> de feuillus, <b>des cours d'eau, des zones humides</b> ainsi quelques <b>parcelles agricoles</b>, constituant les limites naturelles de l'espace urbanisé.</li> <li>▪ <b>L'Anse de Penfoulic</b> constitue un refuge pour les oiseaux. Elle fait partie d'une <b>zone Natura 2000</b> (ZPS – « Archipel des Glénan »).</li> <li>▪ La présence de <b>réservoirs de biodiversité annexes et de corridors écologiques</b> au sein et sur la façade littorale du secteur.</li> <li>▪ <b>L'existence de risques</b> : une sensibilité forte à très forte au risque inondation par remontées de nappe, un <b>risque de submersion marine élevé</b> (zonage rouge) au niveau du plan d'eau, tout le long du littoral (1<sup>ère</sup> rangée de constructions) jusqu'à la pointe du Cap-Coz ainsi qu'au Nord du secteur, lié au bras de mer, un aléa faible au retrait-gonflement sur la moitié Sud du secteur, l'exposition aux tempêtes.</li> <li>▪ Une <b>absence de nuisance et pollution spécifiques</b> au niveau du secteur.</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>Prendre</b> en compte l'existence des risques.</li> </ul>
	>> Programmation	
	/	
	>> Stratégie réglementaire (à travers le PLU notamment)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Classement des espaces naturels remarquables du littoral au sein d'une zone N (naturelle) spécifique.</li> <li>▪ Définir des OAP permettant de conforter la qualité environnementale du secteur.</li> <li>▪ Rappeler les règles applicables au risque de submersion marine.</li> </ul>	
	>> Stratégie foncière et pré-opérationnelle	
	/	

SECTEUR DE CAP-COZ - Etat des lieux et enjeux



## SECTEUR DE CAP-COZ - Programmation, stratégies règlementaire, foncière et pré-opérationnelle

