

Développement du site de Coat An Doc'h à Lanrodec

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Leff Armor Communauté
Moulin de, Rte de Blanchardeau,
22290 Lanvollon
Tél : 02 96 70 17 04
N° SIRET : 200 069 086 000 11

Etude Amendement Dupont Dérogation à la Loi Barnier

Février 2026



Sommaire

1. Contexte de l'étude	3
. Préambule	
2. Diagnostic	5
. Présentation du site et de son contexte	
. Contexte réglementaire	
. Caractéristiques de la N12	
. Caractéristiques du site	
. Synthèse des enjeux d'aménagement du site	
3. Principes d'aménagement	21
. Le parti d'aménagement du site	
. Principes d'aménagement du site et traduction réglementaire	
. Synthèse des principes d'aménagement du site	



01.

Contexte de l'étude

01.a PRÉAMBULE

La communauté de communes «**Leff Armor Communauté**» (LAC) est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de Habitat (**PLUiH**). Approuvé par les élus communautaires le 29 juin 2021, il encadre les modalités d'occupation et d'utilisation du sol sur son territoire pour les 10 prochaines années. Ce document d'urbanisme a pour objectif d'accompagner le développement des 27 communes de l'intercommunalité tout en assurant une gestion économe de l'espace, la préservation des paysages et la prise en compte des enjeux environnementaux et de mobilité.

À travers son PLUiH, l'intercommunalité affirme une stratégie de développement équilibrée, adaptée à ses besoins actuels et futurs, et compatible avec les orientations définies par les documents de planification supra-communaux. Cette démarche vise à garantir un développement harmonieux du territoire, conciliant attractivité, qualité du cadre de vie et respect des dynamiques rurales et paysagères. Les questions liées aux déplacements et à l'accessibilité constituent, à ce titre, un enjeu structurant, tant à l'échelle communale qu'à celle du bassin de vie.

Le Nord de la commune de Lanrodec est traversée par la route nationale N12, axe structurant à l'échelle régionale reliant Rennes à Brest et supportant un trafic important. Le projet de Coat An Doc'h se situe en limite de la RN12. Propriété de LAC, cet ancien lycée horticole a pour vocation d'être requalifié sur ses espaces déjà urbanisés et développé sous la forme d'une zone d'activité, notamment sur sa frange à proximité de la voie express, permettant d'offrir une visibilité commerciale aux futures entreprises.

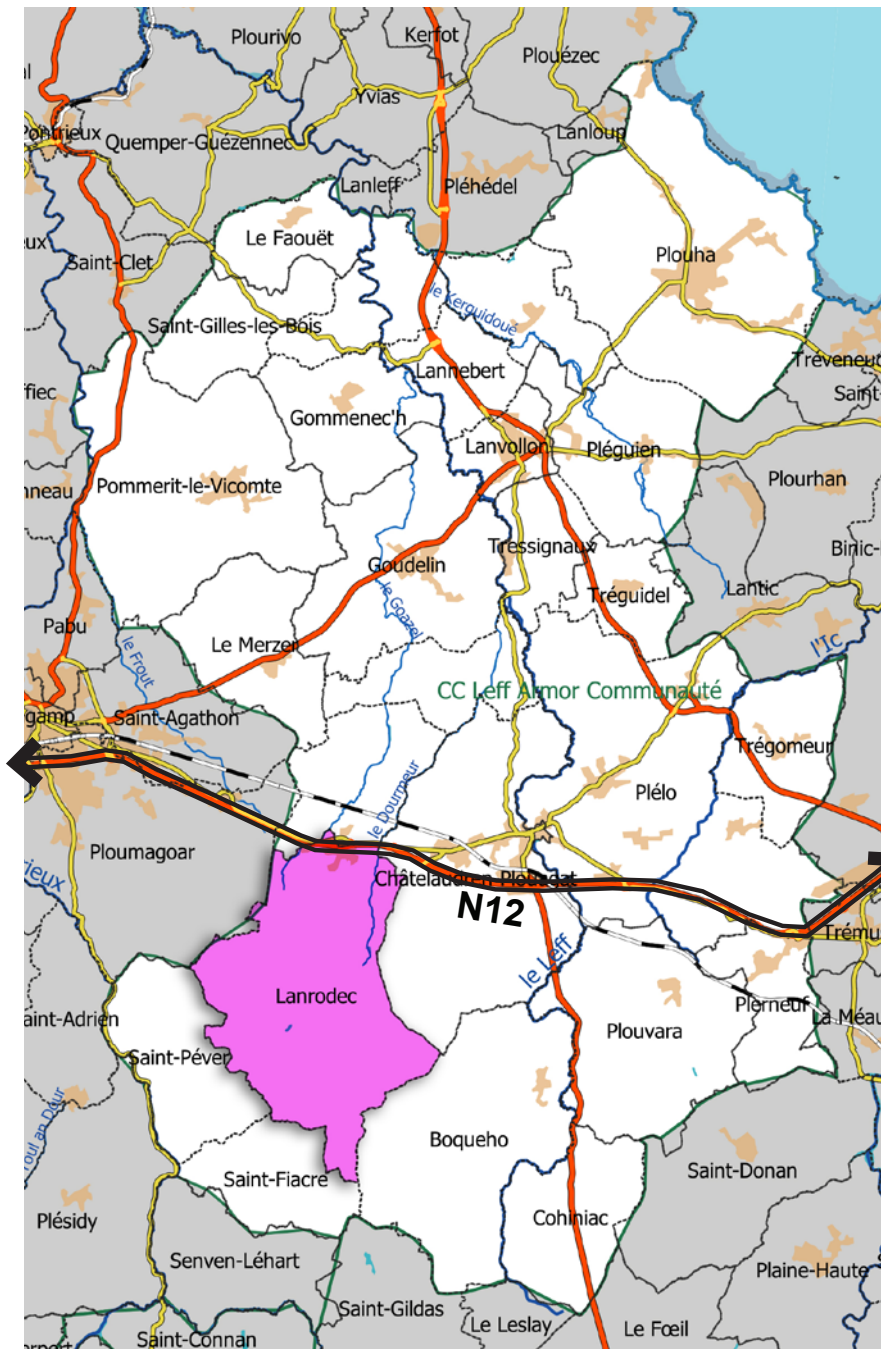
La N12 est classée comme voie à grande circulation. À ce titre, les terrains situés à ses abords sont concernés par les dispositions issues de l'amendement Dupont du 2 février 1995, intégré au code de l'urbanisme par l'article L.111-6. Celui-ci prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont **interdites dans une bande de 100 mètres** de part et d'autre de l'axe de ces infrastructures, afin de limiter l'urbanisation linéaire, préserver les paysages et réduire les nuisances pour les futurs occupants.

Cette interdiction connaît toutefois certaines exceptions, notamment pour les constructions ou installations liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant une proximité immédiate avec celles-ci, aux bâtiments agricoles ou aux réseaux d'intérêt public, conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme. En dehors de ces cas, toute urbanisation dans cette bande de protection est en principe proscrite.

Néanmoins, l'article L.111-8 du code de l'urbanisme ouvre la possibilité de déroger à cette règle lorsque le projet est justifié par les spécificités locales et qu'il fait l'objet d'une étude particulière intégrée au PLUiH. Cette étude doit démontrer la **compatibilité du projet avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages**.

La présente étude a pour objet de démontrer l'intérêt que représente le projet de développement du site de Coat An Doc'h pour le territoire de Leff Armor Communauté et de proposer des principes d'aménagement de qualité au regard de ces cinq critères.

PLUiH de Leff Armor Communauté approuvé le 29 juin 2021
En révision depuis le 26 octobre 2021
Approbation envisagée en Mars 2026



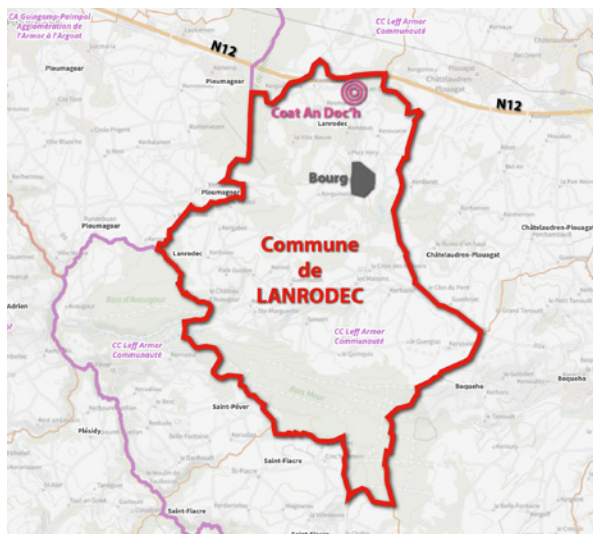
**Lanrodec au sein de Leff Armor Communauté
Position par rapport à la N12**



02.

Diagnostic

02.a PRÉSENTATION DU SITE ET DE SON CONTEXTE

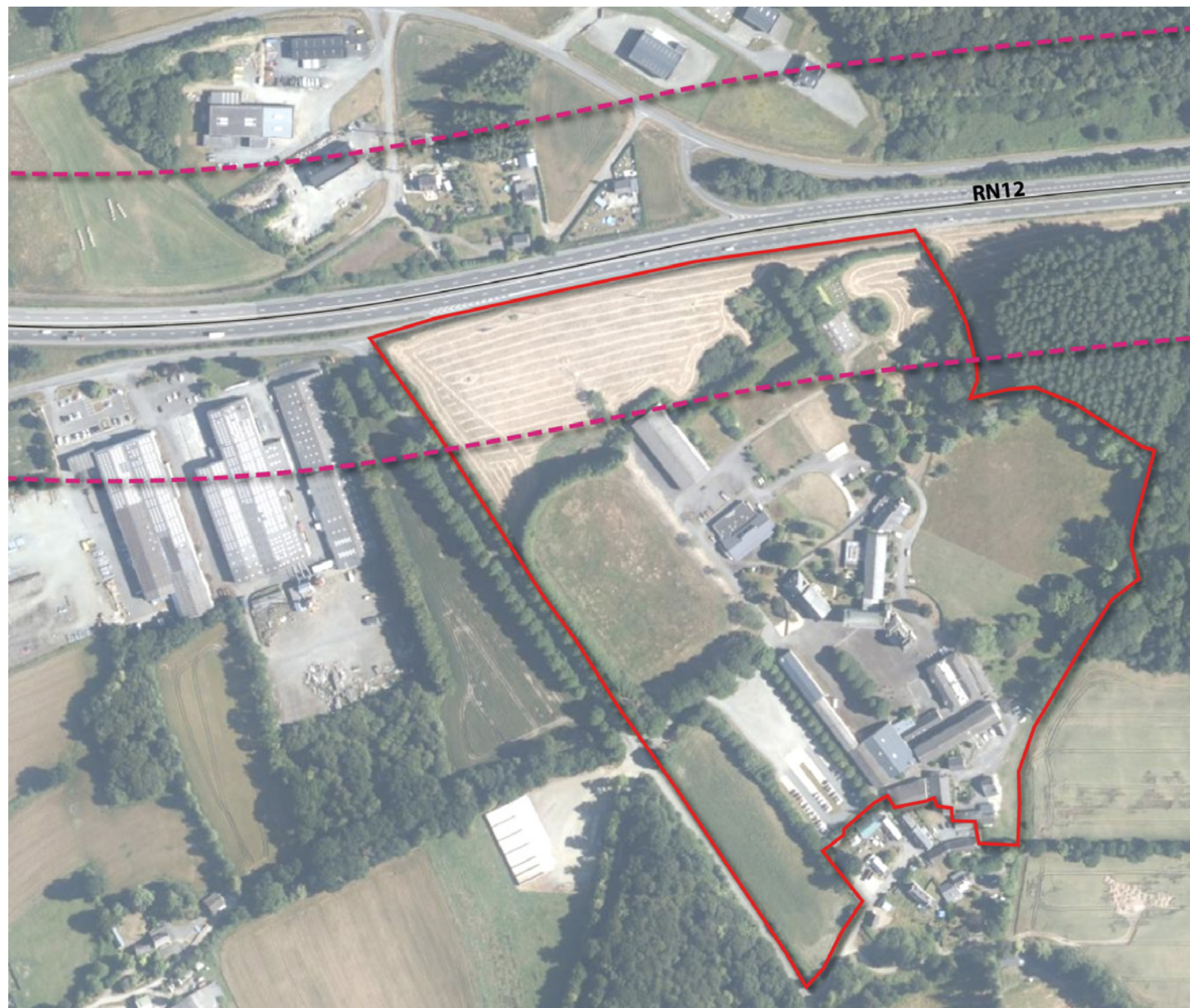


Le site à l'échelle de la commune Lanrodec

Le site de Coat An Doc'h se localise au Nord de la commune de Lanrodec, en limite directe avec la RN12. Le secteur de projet représente une surface de 10Ha situé dans un contexte mixte, entre boisements, parcelles agricoles et développements urbains de type zone artisanale autour de la bretelle d'accès (D712 / Coat an Doc'h / Saint Jean Kerdaniel / Le Merzer).

L'histoire de ce lieu débute par la construction du château en 1870 puis le développement d'une école dès 1935 suite à l'acquisition du site par les religieux de la Fondation de l'Institut Saint-Jean-Bosco. L'école d'horticulture sera active de 1945 à 2008. Ainsi, le développement s'effectue au coup par coup, sans réelle planification d'ensemble. L'EPIDE occupe les bâtiments Sud depuis 2006.

Le site de Coat An Doc'h est racheté par Leff Armor Communauté en 2020 avec pour volonté d'insuffler un nouveau dynamisme au secteur. Idéalement positionné et déjà équipé, le projet oscille entre requalification du patrimoine bâti, des espaces publics et nouveaux développements qui se placent notamment en lien avec la RN12. Le projet s'implante ainsi dans la bande de recul de 100m, comme d'autres bâtiments existants aux alentours et propose de limiter cette marge à 50m.



Contexte du site et rapport avec la RN12

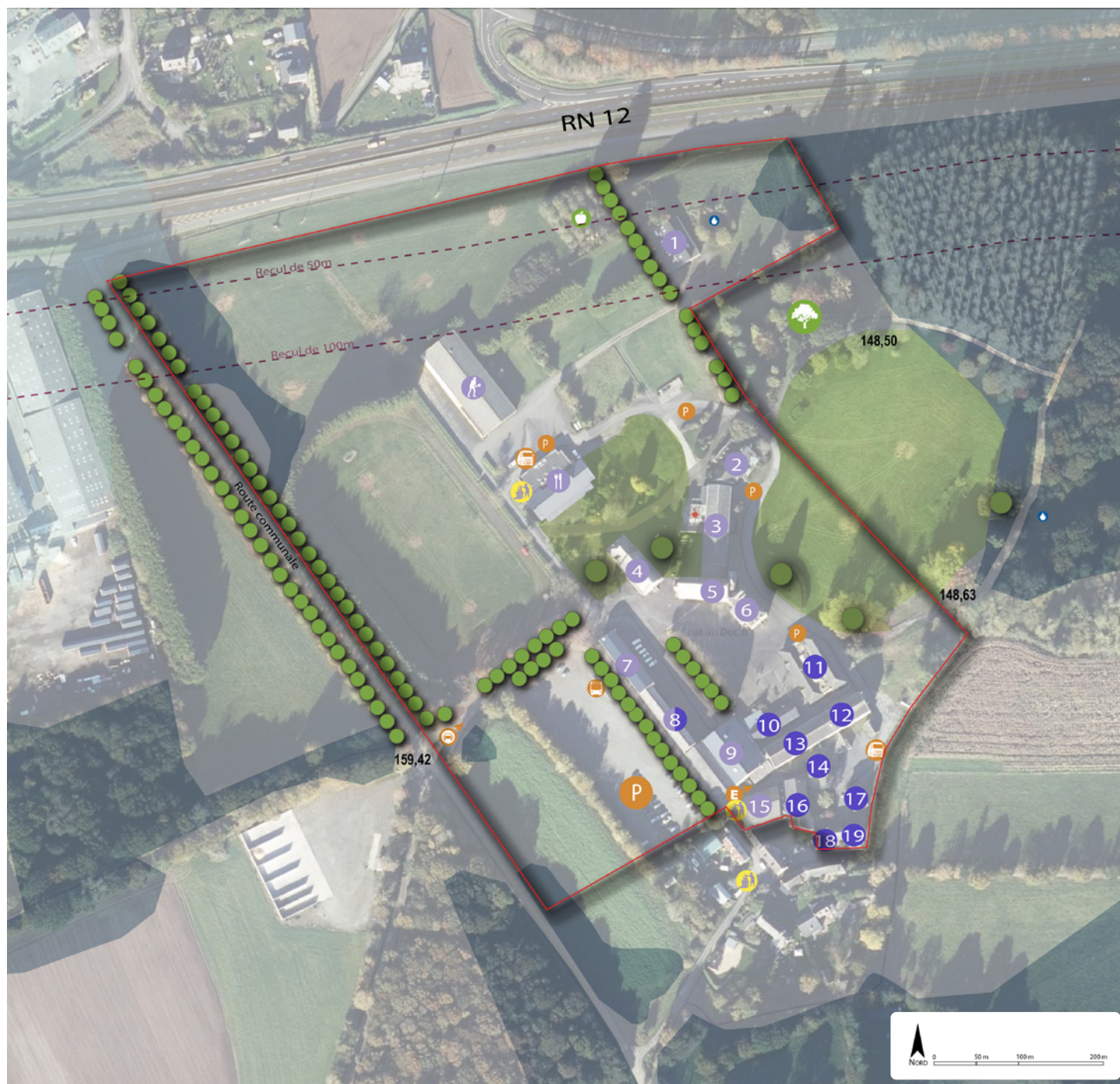


0 50 m 100 m

--- Recul de 100m par rapport à l'axe de la route
— Périmètre de l'opération

- Une **Zone d'Activité** qui permette l'implantation d'entreprises, qui puissent profiter de la proximité de la RN12, en termes d'accessibilité et de visibilité commerciale, mais aussi des équipements du site : parc, cuisine centrale, sports, salle de conférence, coworking... Le lien avec valeurs portées par le Village des Transitions et l'EPIDE est recherché, pour le développement d'une émulation.

Dans le cadre de ce dossier de dérogation à la Barnier, c'est ce développement économique en France Nord qui est concerné par la marge de recul.



02.b CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le PLUi-H de Leff Armor Communauté approuvé le 29 juin 2021 s'applique sur le territoire, avec le SCoT du Pays de Guingamp approuvé le 08 Juillet 2021. Le PLUiH est en révision depuis le 26 octobre 2021. Approbation envisagée en Mars 2026.

Le site est presque entièrement en **zone UYe**. Il est entouré :

- au Sud et à l'Est par des zones Naturelles et Agricoles
- à l'Ouest et au Nord par des zones majoritairement à vocation économique (UY).

Le **zonage UY** correspond aux espaces urbains à vocation d'activités économiques, elle comprend trois secteurs dont **UYe, qui est spécialement dédiée au site de Coat An Doc'h**.

Dans la zone UYe :

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- L'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement des caravanes
- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités

Sont autorisées :

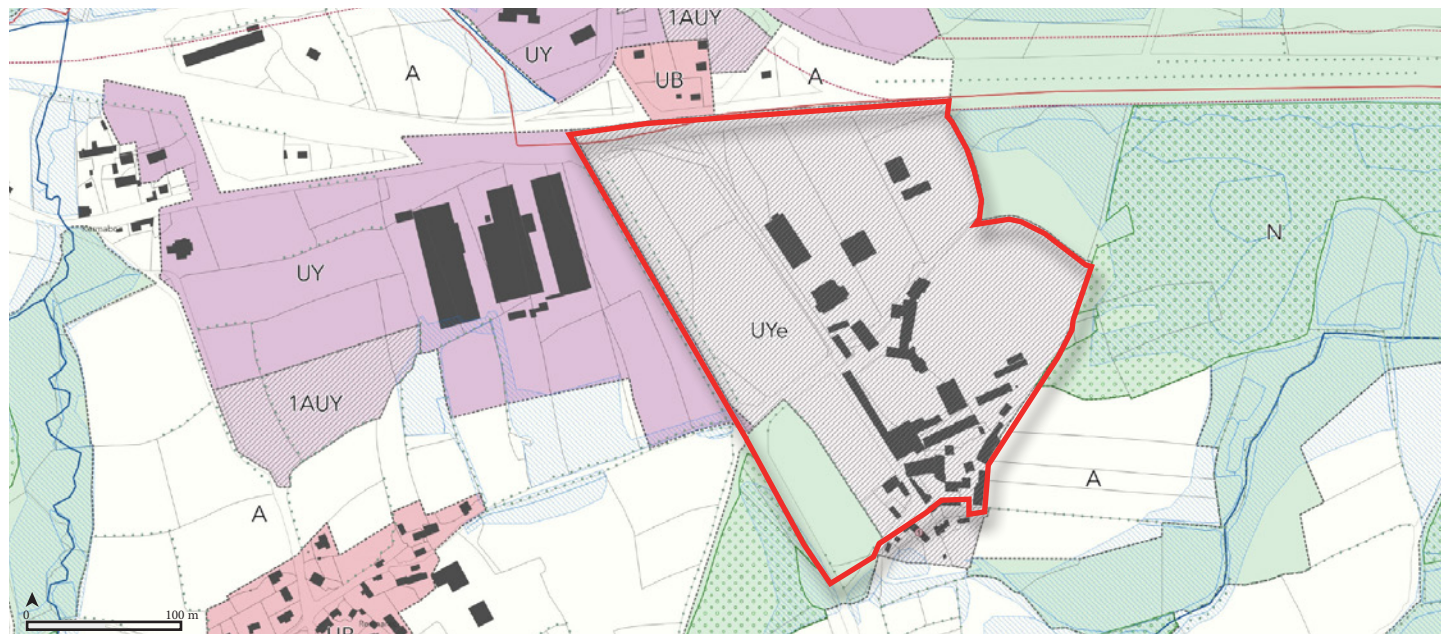
- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail.
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle.
- Et les constructions destinées à l'hébergement.

La parcelle au Sud du parking principale est en zone N.

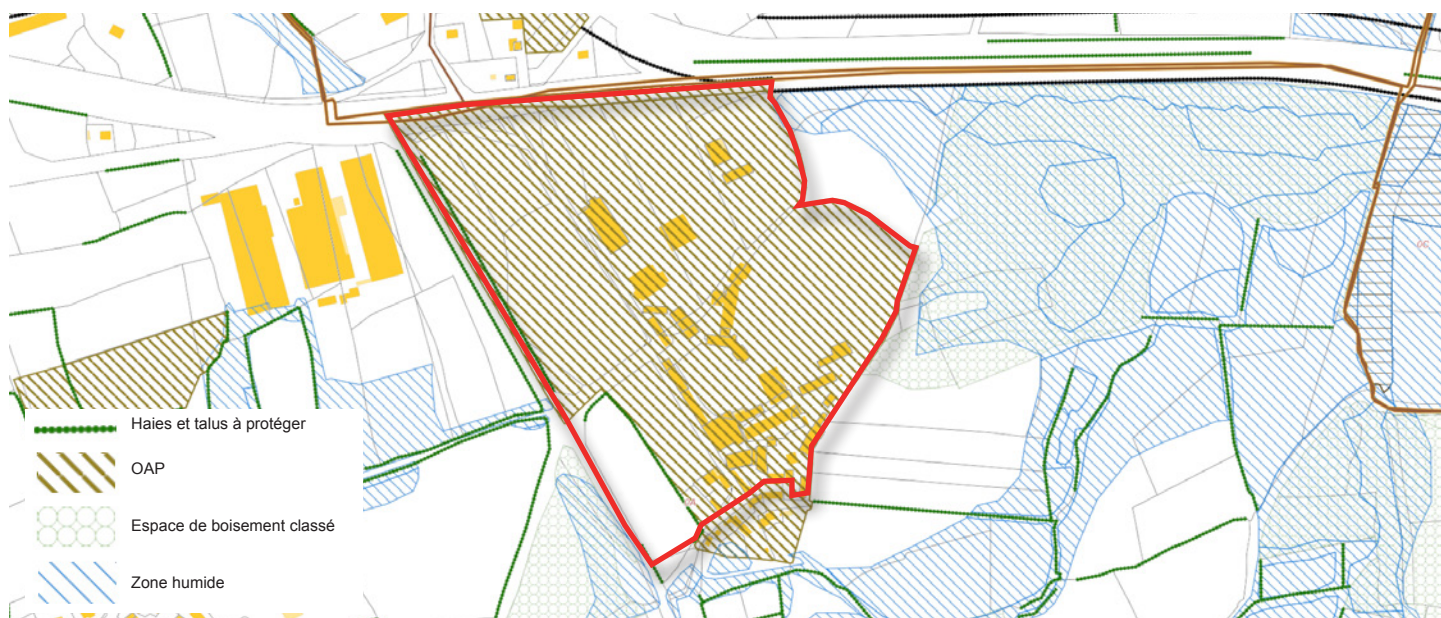
L'Est du site est un espace protégé : boisements classés et zones humides. Dans le cadre du projet des investigations complémentaires ont été menées pour valider les zones humides présentes sur site.

Les alignement d'arbres le long de la route communale et au Sud sont protégés.

Le site de Coat an Doc'h fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Zonage du PLUiH



Servitudes du PLUiH

02.b CARACTÉRISTIQUES DE LA N12

STATUT, USAGE ET FLUX DE CIRCULATION

La N12 est une 2x2 voies qui relie Rennes à Brest, elle est à la fois utilisée pour une circulation locale mais aussi pour une desserte à l'échelon régional. Cet axe connaît un flux très important de 30 000 véhicules par jour en moyenne à ce niveau. Elle est donc une vitrine pour le site de Coat An Doc'h et plus largement pour LAC.

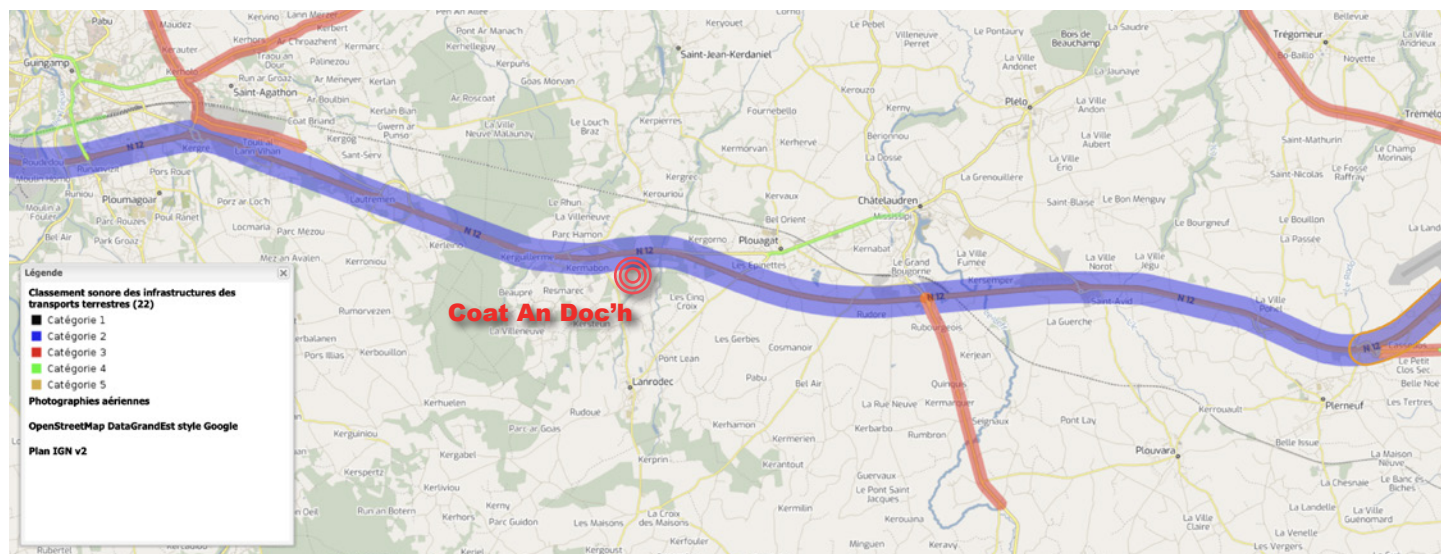
Du fait de son importance, la RN12 dispose du statut de voie express, c'est à ce titre que le retrait inconstructible de 100m s'applique de part et d'autre de l'espace central, car le site ne se situe pas en agglomération.

Le site de Coat An Doc'h se localise en limite de la N12, axe classé sur cette portion en catégorie 2 au classement sonore des infrastructures terrestres. Une bande de 250m affectée par le bruit, de part et d'autre de la voie s'applique.

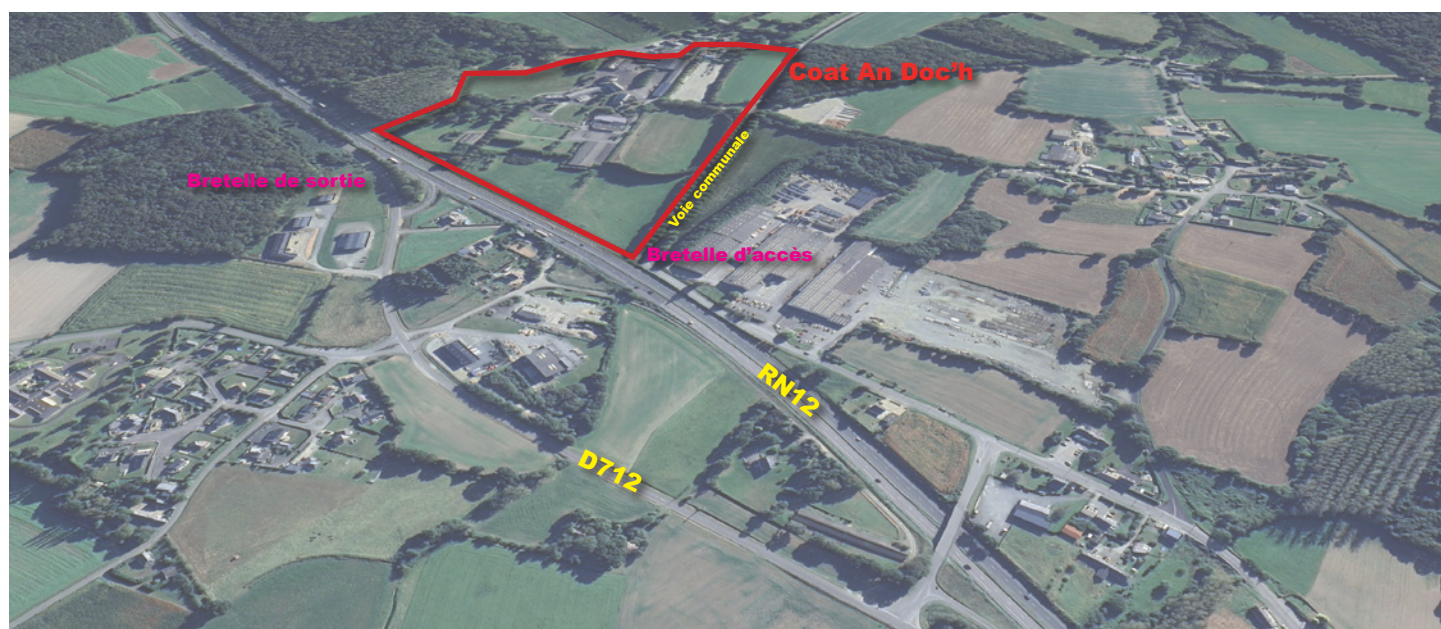
Le classement a pour effet d'imposer des normes d'isolation acoustique de façade pour les constructions nouvelles (habitations, enseignement, établissements de soins et d'action sociale).

La vitesse sur cette 2x2 voies est limitée à 110 km/h au niveau du site. Les accès sur cet axe s'effectuent par le biais de bretelles, il n'y a pas d'accès direct depuis le site, qui est desservi uniquement par la voie communale. Du côté Sud de la RN12, une bretelle d'accès se place entre le périmètre et l'axe. Du côté Nord se trouve une bretelle de sortie qui se connecte sur la D712.

Le profil de la RN12 suit le profil du terrain et donc de la frange Nord du site de Coat An Doc'h.



Classement sonore des infrastructures de transport



Vue axonométrique du rapport entre la RN12 et Coat An Doc'h

ANGLES DE PERCEPTION DEPUIS LA ROUTE

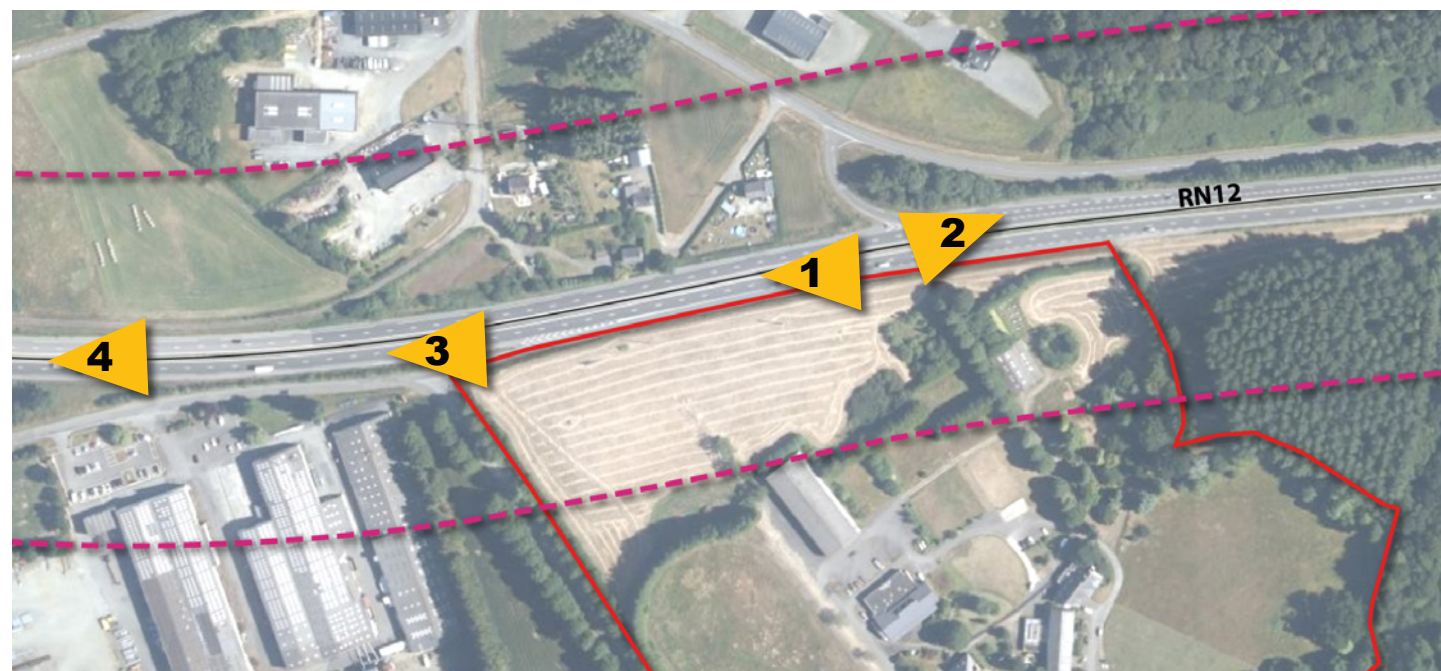
Depuis la RN12, la frange Nord du site concernée par la marge de recul est visible depuis les 2 côtés de la 2x2 voies. Cette visibilité est repérée par l'implantation d'un panneau indiquant la présence de COAT & CO.

2 séquences sont perceptibles :

- La **limite Est** dispose d'un écran arborée en lien avec l'Espace Boisée Classée (hors périmètre). Un verger se place à proximité de l'axe à la jonction des 2 séquences. Photo 1.

- La **séquence principale** est un espace ouvert traité sous la forme d'une prairie de fauche. Elle donne à voir jusqu'aux haies présentes sur site, ainsi qu'au gymnase dont le pignon se place sur la marge de recul de 100m. Photos 2 et 3.

La photo 4 présente la vue depuis la RN12 sur les entreprises présentes à l'Ouest du site de Coat An Doc'h. Très visibles, les bâtiments se placent à moins de 100m de la RN12, à moins de 50m pour certains.



Points de vue sur le site depuis la RN12



--- Recul de 100m par rapport à l'axe de la route
— Périmètre de l'opération



Vue dans le sens Guingamp -> Rennes de la limite Est du site disposant d'une frange arborée, vue du boisement en arrière-plan



Vue dans le sens Rennes -> Guingamp sur la partie ouverte avec le verger en premier plan et le gymnase en second plan



Vue dans le sens Guingamp -> Rennes sur la partie ouverte avec les alignements de la voie communale et la bretelle d'accès en premier plan



Coat An Doc'h

Dans le sens Guingamp -> Rennes, vue de la Zone d'Activité existante, juste en amont de la voie communale

02.b CARACTÉRISTIQUES DU SITE

ANALYSE DE LA STRUCTURE ET DE LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

Coat An Doc'h est un site en partie urbanisé, en transition entre un paysage très naturel (agricole / boisé) bien perceptible depuis l'intérieur du périmètre, et un contexte très construit (RN12 / Zones d'Activités).

Le paysage de Coat An Doc'h est forgé par son histoire horticole notamment, présentant des espaces verts largement plantés d'arbres matures d'essences variées. Il offre aussi une organisation d'espace pédagogique, avec des cours et des équipements associés (préau, self, gymnase, internat, terrains de sport...).

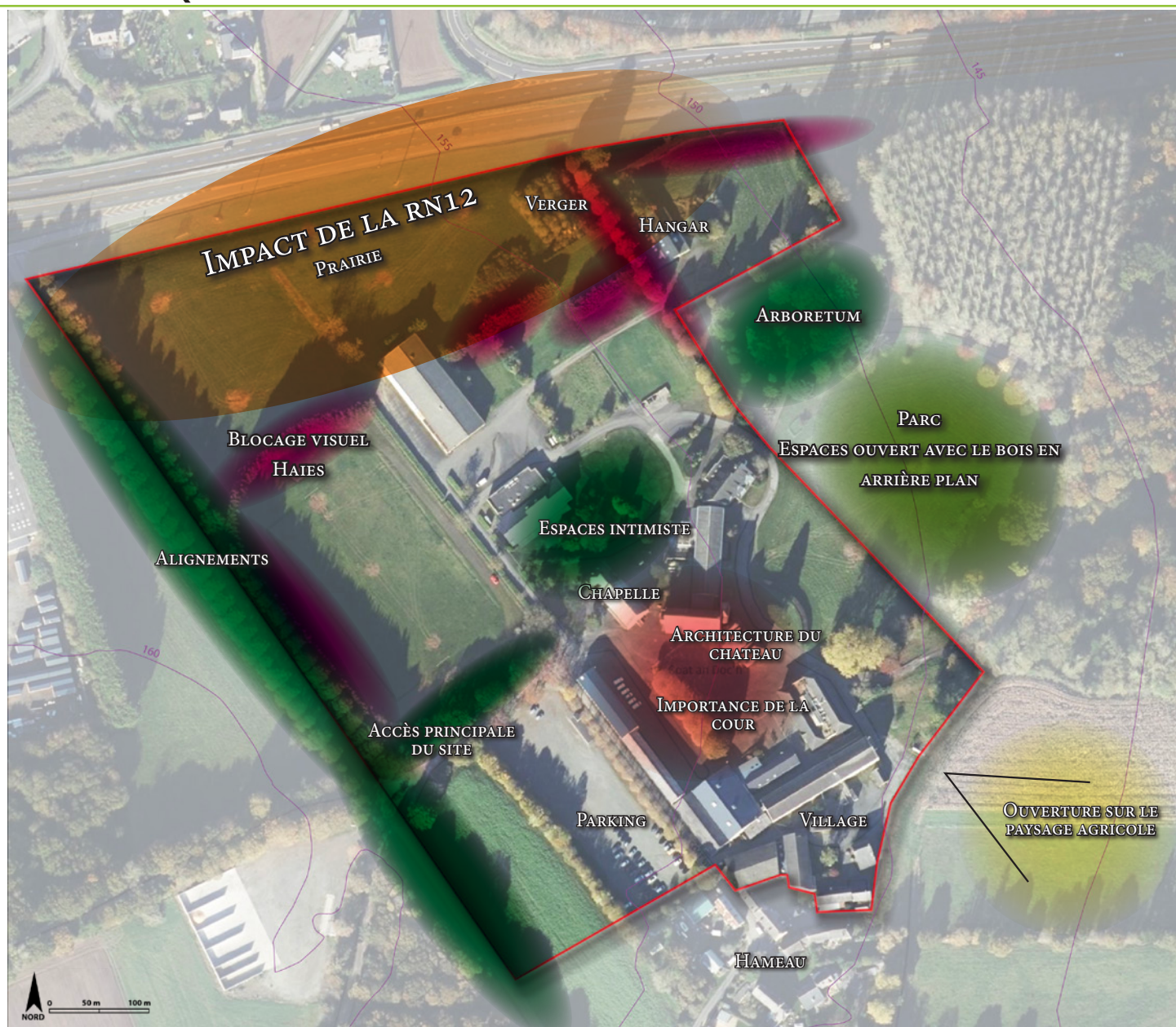
Dans ce dossier, la partie qui nous intéresse est celle au Nord, le long de la RN12. Comme développé ci-après dans les nuisances, il se compose d'une prairie ouverte à l'Ouest, de l'espace clos du hangar à l'Est et d'un verger entre les 2.

Depuis Coat An Doc'h, l'espace trop «nu» de la prairie ouvre sur la circulation de la RN12 accompagnée des nuisances associées : visuelles et sonores. Cet gêne fait de cette frange un espace peu exploité depuis la création de la RN12 (entre 1965 et 1980).

Pour autant, la constitution d'un réseau de haies a permis de créer des masques visuels (et acoustiques dans une moindre mesure) permettant de développer des usages, même au plus près de l'axe comme au niveau de la zone du hangar. L'implantation de bâti est encore plus efficace pour limiter les nuisances de la RN12.

A savoir que ce réseau de haies se constitue principalement de thuyas qui étaient utilisés du temps du lycée horticole pour s'exercer à la taille. Fermé en 2008, ces sujets ont eu le temps de pousser depuis. Ne représentant pas un milieu écologique favorable, ils forment une potentielle ressource.

Plusieurs alignements d'arbres marquent aussi le paysage du secteur, celui de chênes rouges de part et d'autre de la voie communale, ceux de l'entrée du site, ceux qui jouxtent le parking Sud, celui de tilleuls de la cour centrale.



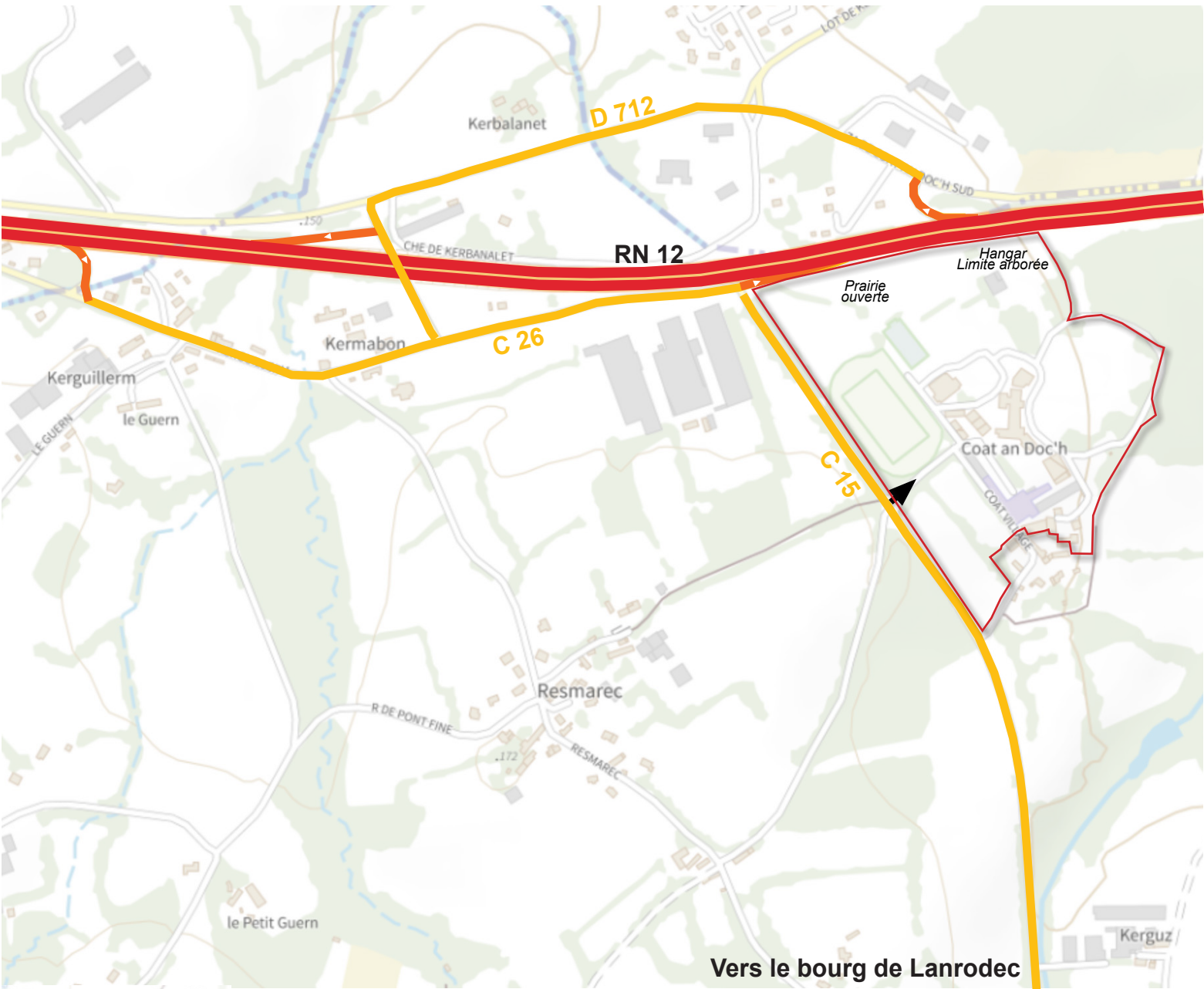


Les 10Ha de Coat An Doc'h présentent des paysages et des ambiances variées. La cour centrale est l'un de ces espaces emblématiques, à valoriser



Ce paysage est la frange visible depuis la RN12 et la façade à traiter pour maximiser les surfaces exploitables en apportant de la lisibilité au paysage

ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE DU SITE



Accessibilité et sécurité

Le site de Coat An Doc'h est implanté à proximité immédiate de la RN12 (voie à grande circulation), sans accès direct à cette infrastructure. La desserte s'effectue uniquement par le réseau viaire secondaire, via la route communale de Coat An Doc'h (C15), connectée à la RD712 et à la C26, assurant la liaison avec le bourg de Lanrodec et les hameaux environnants. Cette organisation sépare les circulations locales des flux de transit rapide de la RN12, tout en impliquant une vigilance sur les conditions de sécurité des accès et des déplacements sur les voies secondaires.

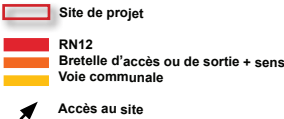
Le site est desservi par un réseau de cars mais il n'est pas connecté par des itinéraires sécurisés destinés aux mobilités douces.

Nuisances

La RN12 est classée catégorie 2 au titre du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, générant un secteur affecté par le bruit de 250 m de part et d'autre de l'axe, dans lequel le site est en partie inclus ; les nuisances sont principalement acoustiques.

Depuis la prairie, partie ouverte ne disposant pas de protection, les nuisances sont actuellement forte dans la bande des 100m.

Depuis la frange Nord-Est, protégé par la limite arborée et le bâtiment (hangar), les nuisances sont grandement amoindries



Trame viaire autour de Coat An Doc'h

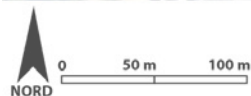


Localisés à la même distance de retrait de la RN12, à moins de 100m, une zone ouverte ou protégée ne prodiguent pas le même niveau de nuisances



La route communale est l'accès unique au site. Elle se connecte sur une autre route communale à l'Ouest et sur la bretelle d'accès à la RN12 à l'Est

ANALYSE DE LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE



--- Recul de 100m par rapport à l'axe de la route
— Périmètre de l'opération

Organisation urbaine

Le site de Coat An Doc'h se situe à l'écart du bourg de Lanrodec, dans un environnement majoritairement rural et peu urbanisé. Il s'inscrit au sein d'un paysage de bocage, composé de parcelles agricoles, de boisements et de quelques implantations bâties ponctuelles. Le site de Coat An Doc'h se situe en frange urbaine, en retrait de la RN12, et est principalement desservi par la route de Coat An Doc'h, voie secondaire reliant le site au tissu communal.

L'environnement immédiat le long de la RN12 est marqué par des bâtiments d'activités qui se sont implantés à proximité des bretelles d'accès à la RN12, pour former une zone économique diffuse de part et d'autre de l'axe. Les constructions existantes sont implantées de manière relativement lâche, laissant une place importante aux espaces non bâtis, aux alignements d'arbres et aux continuités paysagères, ce qui confère au secteur un caractère mixte hétérocyte.

Formes architecturales

Le site de Coat An Doc'h et ses abords immédiats présentent un bâti peu homogène, principalement lié à des fonctions d'équipements et d'activités. Les constructions existantes se caractérisent par des volumes simples, des gabarits modérés et des hauteurs limitées, implantées de manière isolée au sein de parcelles largement végétalisées.

À l'intérieur du site, la présence d'éléments bâtis anciens, dont une chapelle et plusieurs bâtiments de caractère patrimonial, cohabite avec des constructions plus récentes à vocation fonctionnelle. Cette diversité architecturale, associée à l'absence de fronts bâtis continus et à une faible densité de construction, confère au site une lecture fragmentée, dans laquelle le paysage occupe une place prépondérante.

Les formes architecturales environnantes privilégient ainsi des bâtiments sobres, sans recherche de monumentalité, s'insérant ponctuellement dans un environnement restant globalement rural.



Vue des quelques maisons à proximité directe de la RN12, faisant face au site de Coat An Doc'h. Tissus urbanisé diffus.



Vue des implantations économiques de part et d'autre de la RN12, à l'Ouest et au Nord de Coat An Doc'h

02.c SYNTHÈSE DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT DU SITE

Critères	Enjeux
Qualité de l'urbanisme	- organisation du site en ensembles bâtis distincts, fruit d'un développement au coup par coup ; - amélioration de la lisibilité urbaine le long de la RN12 : faible densité bâtie mixte au sein d'un contexte rural ; - articulation claire entre espaces bâtis et espaces ouverts ; - valorisation des cheminements et des espaces publics à l'échelle du site.
Sécurité	- absence d'accès direct depuis la RN12, limitant les risques liés aux circulations rapides ; - desserte assurée par le réseau viaire secondaire ; - vigilance sur la lisibilité et la sécurité des accès au site ; - prise en compte des flux liés aux usages existants et projetés.
Nuisances	- exposition du site aux nuisances visuelles et sonores liées à la proximité de la RN12 ; - inscription partielle du site dans le périmètre de bruit de la voie rapide ; - rôle des espaces végétalisés et du bâti dans l'atténuation des perceptions visuelles et sonores ; - préservation d'un cadre agréable compatible avec les usages du site.
Qualité architecturale	- attention portée à la perception du site depuis la RN12, principale façade visible ; - choix d'une écriture architecturale contemporaine sobre et non monumentale ; - affirmation d'une matérialité commune dans l'architecture des nouveaux bâtiments ; - cohérence des volumes et des gabarits entre constructions existantes et nouvelles.
Qualité des paysages	- respect des structures paysagères existantes (haies, boisements, espaces ouverts) ; - intégration du bâti dans un cadre paysager largement dominant ; - préservation d'un environnement écologique de qualité, conservation des continuités ; - limitation de l'imperméabilisation des sols.





03.

Principes d'aménagement

03.a LE PARTI D'AMÉNAGEMENT DU SITE

L'ambition du projet de Coat An Doc'h est de créer un projet qui insuffle à ce lieu une nouvelle dynamique. Ceci en s'appuyant sur les qualités existantes de ce site à l'histoire marquée, sur lequel des activités sont déjà en cours. Pour cela, sur base d'une concertation nourrie, la conception s'est développée sous les axes paysages/usages/espaces publics, naturalistes, économiques et techniques.

Ainsi, le projet global est de 2 ordres, la **requalification des espaces existants**, concernant particulièrement Coat & Co et l'EPIDE, localisés en cœur de site. L'autre partie est le **volet développement économique** avec la création de surfaces à construire pour les entreprises. À ces fins, pour maximiser le potentiel du site tout en limitant les nuisances, la marge de recul constructible a été placée à 50m.

Une surface globale 55 650m² à vendre est dégagée. Pour cela, l'organisation s'appuie sur la création d'une nouvelle voirie en partie Nord afin de mettre en place un fonctionnement viaire de la zone d'activités qui soit séparé du cœur de site, favorisant les déplacements doux. La nouvelle voirie se connecte sur la voie communale et vient donc créer un nouvel accès sécurisé, adapté notamment aux poids-lourds.

C'est l'aménagement de la frange Nord le long de la RN12 en zone d'activité qui est présenté dans ce dossier pour justifier du bien-fondé du recul de la marge inconstructible à 50m, vis-à-vis du site, du contexte et des 5 critères. Ce secteur est envisagé pour la première phase de travaux.

Batiments 1 Self 2 Gymnase 3 Hangar 4 Don Rua 5 Ancien self 6 Chapelle 7 Maison blanche 8 Le château 9 Coat Braz A : Don Bosco 10 Coat Braz B : Savio 11 Préau et Théâtre 12 Foyer 13 Pasticot 14 St Yves 15 St Floace 16 Salon blanc 17 Emmaüs 18 Laura Vicuna 19 Les Becchs 20 Magon 21 La belle jardinière 22 Bâtiment à démolir	Patrimoine végétal 1 Espaces verts 2 Arbres remarquables 3 Arbres d'alignements 4 Arboretum 5 Verger	Zones humides 1 ZH 2 ZH Potentiel 3 Réserve d'eau	Circulations 1 Aire de livraison 2 Parkings 3 Arrêt de bus 4 Entrée du site 5 Accueil EPIDE	Collectes des déchets 1 Point de dépôts
--	--	---	---	---

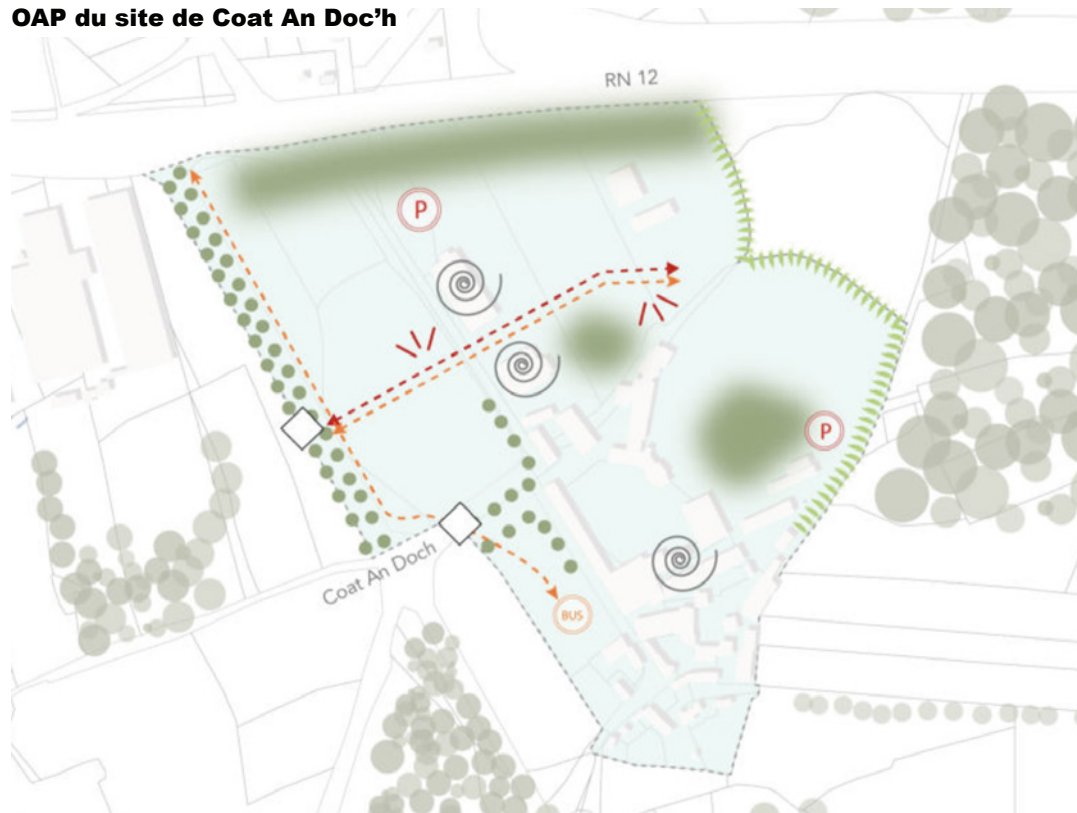
LEGENDE PROJET Voie nouvelle Parcelle à vendre. Total = 55 750m ² Accès lots à créer Voie douce Chemin d'exploitation Zone verte Parvis piéton Aménagement de la cour Front B&S Abattage d'arbre Chauffage bois - rayon 45m Reliement EU Parking modulable végétalisé Création préau, ou réutilisation structure hangar Projet architectural - Accueil site et séminaire Point de vue à conserver Bâtiment potentiellement à démolir Station Vélo	Passage véhicule occasionnel Réserve d'eau Aire de livraison Arrêt de bus Entrée du site Accueil EPIDE Point de dépôts Aire de livraison Arrêt de bus Entrée du site Accueil EPIDE Point de dépôts Aire de livraison Arrêt de bus Entrée du site Accueil EPIDE Point de dépôts
---	--



03.b PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ URBAINE

OAP du site de Coat An Doc'h



OAP LANRODEC - COAT AN DOCH

--- Périmètre opérationnel de l'OAP

Accessibilité/desserte/stationnement

- Accès sécurisé à créer
- Voie de desserte à créer
- Accès et desserte par les modes doux à créer
- BUS Arrêt de bus à aménager
- P Parking à aménager
- Principe de voie de desserte secondaire à créer

Orientations paysagères et composition urbaine

- Transition paysagère avec les espaces naturels à organiser
 - Espace vert à préserver ou à aménager
 - Alignement d'arbres à préserver
- Non cartographié : Marge de recul de 100m à préserver depuis la RN12 (Sauf dérogation sous réserve d'une étude spécifique)

Orientations programmatiques

- Secteur mixte à vocation économique d'équipement et d'hébergement

Éléments de contexte

- Bâti existant
- Végétation existante
- Centre EPIDÉ existant

Urbanisme réglementaire

Le règlement du zonage UYe du PLUiH sont respectés dans le cadre du projet. Le site de Coat An Doc'h fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP), dont les principes ont été appliqués :

- Nouvel accès mis en place depuis la voie communale et sécurisation des accès + voies de desserte secondaires
- Développement des voies douces
- Aménagement de l'arrêt de bus
- 3 espaces verts à préserver : dont une bande le long de la RN12
- Stationnements à prévoir
- Alignements d'arbres à préserver et gestion des transitions paysagères avec les espaces naturels alentours.

Le recul de la limite inconstructible à 50m doit être prise en compte dans le cadre de la révision en cours du PLUiH.

Principes urbains

Le retrait de limite inconstructible à 50m permet de maximiser les surfaces pour l'accueil d'activités économiques. En lien avec le contexte proche, la volonté est de créer un front urbain marqué pour définir une véritable lisibilité de la zone autour de cette bretelle d'accès à la RN12.

Cette organisation permet d'offrir une vitrine commerciale aux entreprises et à l'ensemble de Coat An Doc'h tout en créant un écran bâti qui limite les nuisances. Sur ce front, des lots de 5000m² à 1000m² sont envisagés. La prairie est conservée comme respiration paysagère et continuité écologique entre la RN12 et les premiers bâtiments.

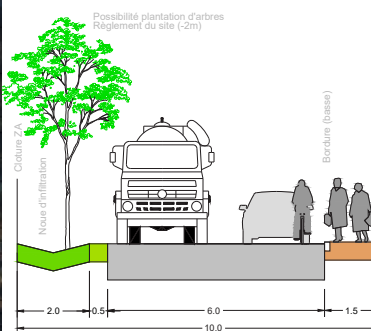
L'aménagement de chaque rue propose un trottoir accessible et une noue plantée d'arbres, définissant un réseau de zones tampon sur l'ensemble du site pour une gestion douce des eaux pluviales.

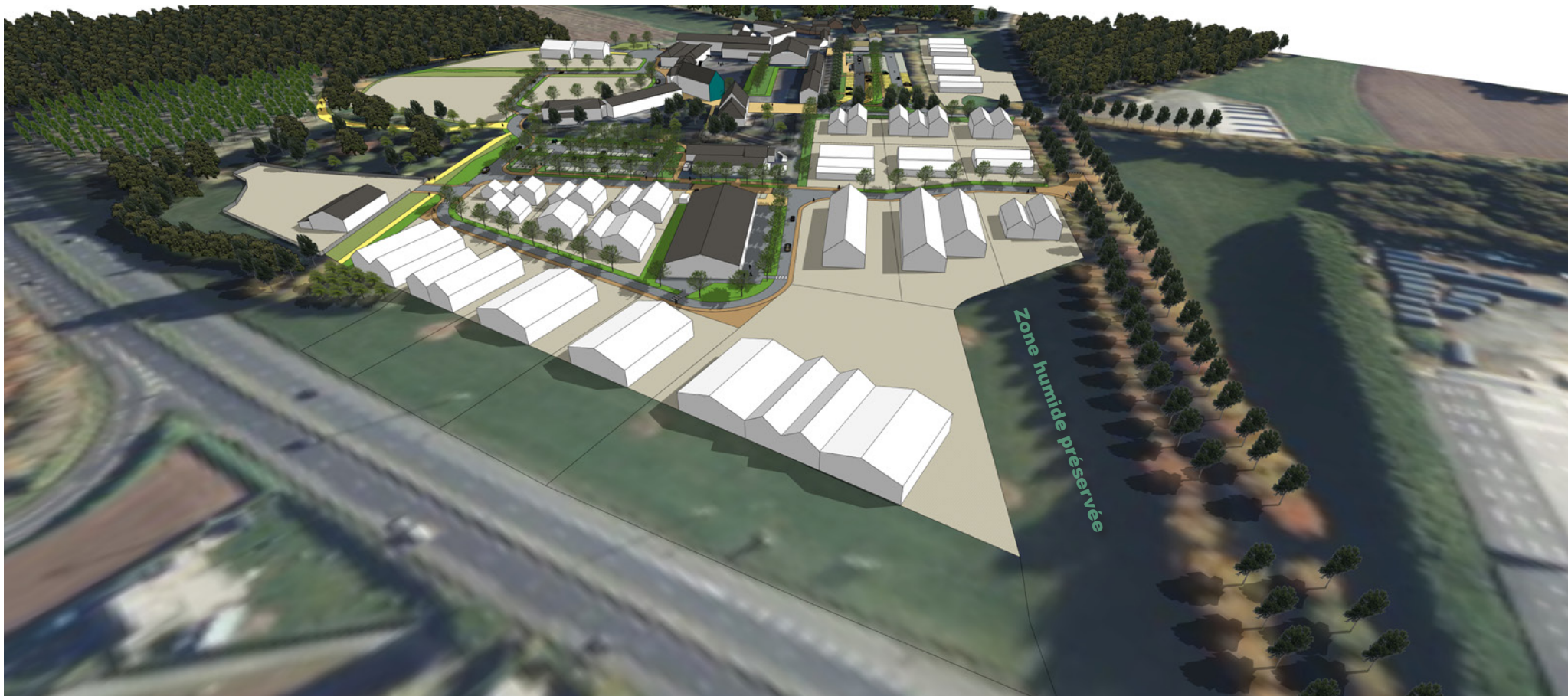
Implantation du front urbain



Voirie principale

Nouvelle voirie double sens : 1 trottoir (enrobé), 1 noue, 1 bande en terre pierre





LA DESSERTE DU SITE ET LA PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ

Le projet ne dispose pas d'accès direct sur la RN12. Pour autant, afin de séparer les flux notamment poids-lourds, une nouvelle connexion est créée à l'Ouest sur la voie communal. Elle sera sécurisée par la création d'un plateau facilitant les entrées / sortie à la partie économique du site de Coat An Doc'h. Un autre plateau est réalisé devant le gymnase pour sécuriser les déplacements doux vers cet équipement très utilisé, notamment par l'EPIDE.

La desserte interne à la frange Nord s'effectue par le biais d'une boucle en sens unique qui fait le tour du gymnase et détermine un espace de la zone d'activité avec de plus petits lots. Toutes les voiries sont accompagnées d'au moins un trottoir accessible, l'ensemble se connectant au réseau de circulations douces du cœur de site.

LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Une bande inconstructible de 50m est préservée, surface cessible tampon, elle est maintenue sous la forme d'une prairie. L'implantation d'un front bâti dense alignée sur cette bande recul crée un masque visuel et acoustique qui permet un usage confortable à l'arrière des bâtiments et sur le reste du site de Coat An Doc'h. Ces édifices devront répondre aux normes des constructions requises dans la bande affectée par le bruit déterminée par le classement sonore des infrastructures terrestres.

LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

La présentation de la prise en compte de la qualité architecturale du projet se concentre prioritairement sur la frange du site en interface avec la RN12, seule façade perçue depuis la voie rapide. L'implantation des nouveaux bâtiments participe à la constitution d'une image architecturale lisible et structurée depuis cet axe, en affirmant une présence bâtie identifiable tout en conservant une organisation fragmentée et non monumentale, visible sur l'axonométrie du projet.

Les volumes projetés s'inscrivent dans une logique de bâtiments distincts et de gabarits maîtrisés, organisés en continuité du tissu existant, sans constitution de fronts bâtis continus. Cette implantation permet une lecture progressive du site depuis la RN12, alternant séquences bâties et espaces paysagers, et évite l'effet de masse depuis les vues lointaines.

L'écriture architecturale du projet repose sur une ligne de matérialité commune, clairement assumée, fondée sur l'usage du bois, et plus particulièrement du thuya (red cedar), ressource potentiellement disponible sur site. Ce matériau est envisagé comme un élément structurant de l'identité architecturale des nouvelles constructions, notamment par le traitement des façades en bardage bois sur les lignes d'accroche visibles depuis la RN12. Cette orientation s'inscrit dans la continuité de certains bâtiments existants du site, tels que la cantine, déjà traitée en bois, et contribue à l'unification visuelle de l'ensemble.

Enfin, la composition architecturale s'appuie sur la présence forte des espaces paysagers et des plantations existantes, largement visibles sur l'axonométrie, qui accompagnent les constructions et participent à la perception globale du site depuis la RN12. Le projet maintient ainsi une lecture où le bâti s'insère dans un cadre paysager structurant, contribuant à une image qualitative et maîtrisée du site à l'échelle du grand paysage.



Château et chapelle



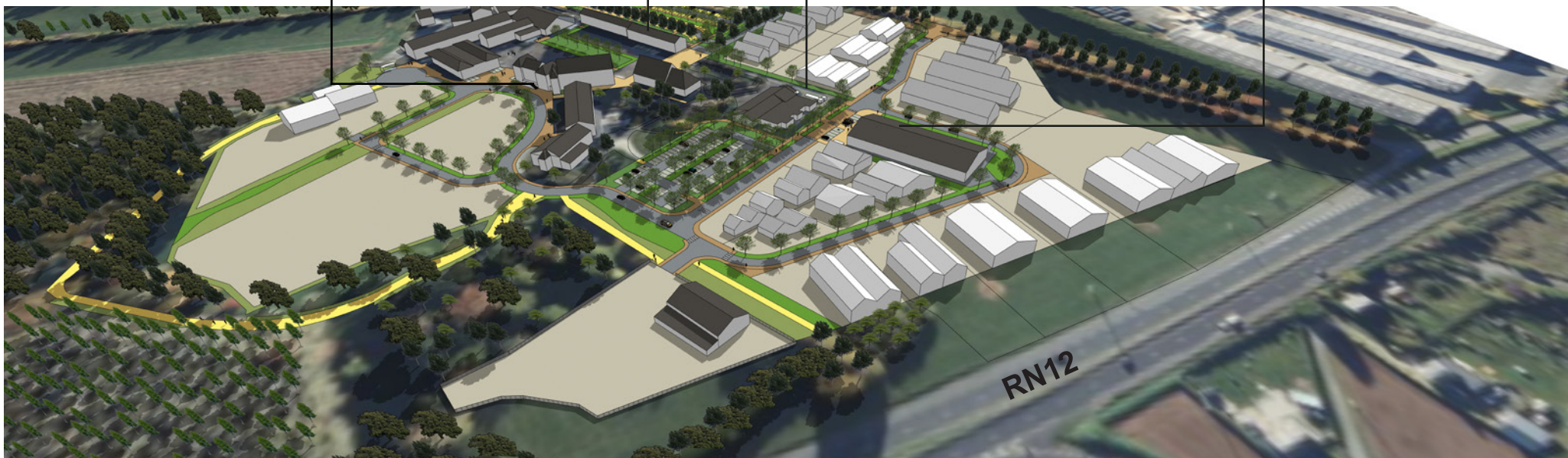
Bâtiment abandonné



Cantine



Gymnase



LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ DES PAYSAGES

La détermination de ce nouveau front bâti apporte une lisibilité dans le paysage de cette zone présente de part et d'autre de la RN12, aujourd'hui disparate et peu valorisante. Ce sont les entreprises de ce nouvel espace économique qui vont trouver une vitrine pour leurs activités, mais aussi tout le site de Coat An Doc'h, ce village des transitions en cours de développement.

Cette implantation est adoucie par la bande en prairie de 50m, qui sera le socle de la visibilité des entreprises, mais aussi une continuité écologique qui lie les espaces naturels à l'Ouest (alignements, zone humide) et à l'Est du site (boisements). La prairie sera entretenue sous la forme d'une gestion douce par deux fauches annuelles.

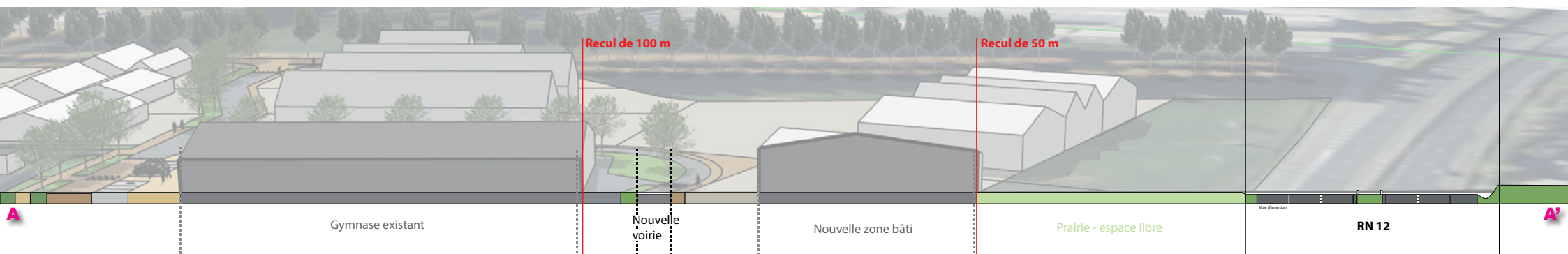
La zone humide préservée à l'Ouest sera entretenue de la même manière avec un suivi écologique de son bon développement écologique. Cet espace naturel sauvage en lien avec la prairie, les alignements d'arbres, le verger et les boisements forment un écrin pour intégrer le nouveau front urbain, façade de l'opération depuis la RN12.

Pour gérer la transition avec les boisements à l'Est, le verger est en partie conservé, de même que la haie forment la limite arborée du hangar. Ce verger sera rendu accessible par un cheminement.

En lien avec le règlement du PLUiH et la charte de la zone d'activités, une végétalisation des parcelles vendues est demandée avec le respect du coefficient d'imperméabilisation des sols. Une palette végétale sera proposée pour l'unité dans les plantations arbustives et arborées.

Pour lutter contre les îlots de chaleur, chaque rue s'accompagne de plantations d'arbres dans les noues positionnées au Sud de la voirie, pour un bon ombrage des surfaces minérales.

Pour l'unité architecturale du développement de Coat An Doc'h, le traitement de la façade principale avec un bardage de bois du site (thuya) est envisagée.



Coupe AA' de la frange Nord du projet sur 200m

03.c SYNTHÈSE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

Critères	Enjeux	Principes et préconisations d'aménagement
Qualité de l'urbanisme	- Organisation du site en ensembles bâtis distincts, fruit d'un développement au coup par coup - Amélioration de la lisibilité urbaine le long de la RN12 : faible densité bâtie mixte au sein d'un contexte rural - Articulation claire entre espaces bâtis et espaces ouverts - Valorisation des cheminements et des espaces publics à l'échelle du site	- Développement du site structuré pour affirmer sa cohérence avec son environnement proche - Nouvelles implantations articulées avec les équipements existants - Densité et gabarits bâtis maîtrisés - Circulations internes, déplacements doux et accès organisés clairement - Projet inscrit dans une logique de développement durable : conserver la traces du passé pour envisager un futur dynamique - Lisibilité d'ensemble du site constituée depuis la RN12 - Définition d'une vitrine attractive pour les entreprises et le site de Coat An Doc'h : le village des transitions
Sécurité	- Absence d'accès direct depuis la RN12, limitant les risques liés aux circulations rapides - Desserte assurée par le réseau viaire secondaire - Vigilance sur la lisibilité et la sécurité des accès au site - Prise en compte des flux liés aux usages existants et projetés	- Desserte du site assurée exclusivement par le réseau viaire secondaire, connexions sécurisées - Organisation hiérarchisée des accès au site : séparation des flux du projet - Aménagements de sécurisation des circulations viaires et douces - Coeur de projet piéton
Nuisances	- Exposition du site aux nuisances visuelles et sonores liées à la proximité de la RN12 - Inscription partielle du site dans le périmètre de bruit de la voie rapide - Rôle des espaces végétalisés et du bâti dans l'atténuation des perceptions visuelles et sonores - Préservation d'un cadre agréable compatible avec les usages du site	- Prise en compte du classement sonore de la RN12 (catégorie 2) pour les futurs bâtiments - Maintien et renforcement des espaces végétalisés aux abords du site - Implantation du front bâti pour limiter les nuisances visuelles et acoustiques depuis le site - Rôle tampon des espaces non bâtis et paysagers : prairie, zones arborées - Préservation d'une distance fonctionnelle de 50m avec la RN12
Qualité architecturale	- Attention portée à la perception du site depuis la RN12, principale façade visible - Choix d'une écriture architecturale contemporaine sobre et non monumentale - Affirmation d'une matérialité commune dans l'architecture des nouveaux bâtiments - Cohérence des volumes et des gabarits entre constructions existantes et nouvelles	- Volumes simples et gabarits maîtrisés. Toitures double pente - Architecture contemporaine sobre - Continuité architecturale entre bâti existant et projeté - Utilisation d'une matérialité commune fondée sur le bois (bardage thuya) - Traitement qualitatif des façades visibles depuis la RN12 - Cohérence d'ensemble à l'échelle du site
Qualité des paysages	- Respect des structures paysagères existantes (haies, boisements, espaces ouverts) ; - Intégration du bâti dans un cadre paysager largement dominant ; - Préservation d'un environnement écologique de qualité, conserver les continuités ; - Limitation de l'imperméabilisation des sols	- Lisibilité paysagère du secteur renforcée par l'implantation du front bâti - Maintien de la prairie en espace tampon le long de la RN12 - Conservation des franges végétalisées : haies, boisements, alignements, vergers - Règlement sur l'imperméabilisation et la végétalisation des parcelles à vendre - Valorisation de zones humides et préservation des continuités écologiques - Plantation d'alignements d'arbres le long des rues, lutte contre les îlots de chaleur

