

# ZAC de Coëtquen

## Présentation des orientations d'aménagement durable

Le développement urbain se trouve aujourd'hui confronté à des contraintes écologiques, à la crise économique et aux attentes sociales des habitants. Face à la complexité et à la variété de ces enjeux, les collectivités doivent apporter une réponse rationnelle et appropriées aux aspirations des citoyens. La notion de développement durable a mis en évidence ces intérêts croisés.

Par sa portée économique, sociale et environnementale, la compétence en développement économique de la CODI constitue un domaine d'intervention majeur dans cette problématique du développement durable : aménager le territoire, c'est organiser le développement de l'agglomération en assurant la l'implantation de services et d'activités avec un maillage territorial équilibré et cohérent mais c'est aussi générer des impacts environnementaux, sociaux et économiques importants.

Le projet de la ZAC de Coëtquen vise à édifier un parc d'activités qui s'inscrit à la fois dans la dynamique de développement de la communauté de communes de Dinan et dans le cadre de vie de la commune de Lanvallay.

La concertation menée dans le cadre de la mise en place de ce projet a été conduite en collaboration avec la commune de Lanvallay qui élaborait en même temps et sur le même secteur un quartier d'habitat (ZAC de Pélineuc). Elle a conduit à proposer un schéma d'aménagement qui traduit différents enjeux de développement durable :

- Développer un projet de territoire
- Assurer la mixité fonctionnelle et l'intégration urbaine du projet
- Organiser au mieux les modes de déplacements
- Préserver le patrimoine paysager et naturel
- Garantir la protection de la ressource en eau
- Optimiser les besoins en énergie

A travers ces enjeux de développement durable, des thématiques seront développées ultérieurement (au cours du dossier de réalisation):

- Valoriser les espaces publics avec une optique de rationaliser la consommation de foncier et de mieux gérer ces espaces en terme économique et environnemental
- Réduire et valoriser les déchets
- Limiter les nuisances sonores et les risques de pollution.
- Optimiser les enjeux énergétiques des futurs bâtiments

Les prescriptions issues de ces réflexions seront traduites en phase dossier de réalisation de la ZAC par la mise en place d'un cahier des recommandations architecturales, paysagères et environnementales.



## Développer un projet de territoire

### La démarche de gouvernance partagée

Le programme de développement des parcs d'activités de la communauté de communes de Dinan prévoit la création sur la commune de Lanvallay d'un nouveau pôle pour permettre de renforcer le tissu économique local et de promouvoir l'installation de nouvelles activités économiques. Le site envisagé au lieu-dit Pélineuc bordant des terrains sur lesquels la commune de Lanvallay souhaite développer un ensemble de logements et d'équipements publics, les deux collectivités ont décidé de mener conjointement les études préalables pour développer un projet de territoire.

Cette démarche de gouvernance partagée s'est traduite par :

- le choix d'un cabinet d'urbanisme et d'un assistant à maîtrise d'ouvrage commun dans le cadre d'un groupement de commande
- l'organisation d'un comité de pilotage associant les deux maîtres d'ouvrage pour gérer les deux études comme un seul projet de territoire
- la décision de mutualiser certaines infrastructures pour rationaliser la consommation d'espace, minimiser les investissements et optimiser la gestion des infrastructures publiques

### Le choix de la procédure de Z.A.C

La réflexion menée pour étudier la faisabilité des projets s'inscrit dans la procédure de création d'une zone d'aménagement concertée. Le choix de cette procédure a été préféré par rapport à celle du permis d'aménager car elle permet de :

- piloter le projet et concerter dans une optique de transversalité
- définir le projet et s'assurer de sa faisabilité technique, financière et juridique
- promouvoir les orientations d'aménagement conformément aux choix politiques des deux collectivités
- mutualiser les moyens pour la cohérence de la conception comme de la réalisation et de la gestion des ouvrages



## Assurer la mixité fonctionnelle et l'intégration urbaine du projet

| CONSTATS  | OBJECTIFS   | TRADUCTION DANS LE PROJET  |   |
|---|---|--|---|
|   |   | DOSSIER DE CREATION<br>(SCHEMA D'AMENAGEMENT)  | DOSSIER DE REALISATION  |
| <p>Le développement urbain produit des bâtiments qui s'inscrivent dans la durée, forment la ville et traduisent son histoire et son identité.</p> <p>Qu'il s'agisse d'ateliers en centres anciens ou de zones industrielles des années 1980, cet héritage industriel marque un repère majeur de nos sociétés.</p> <p>Les zones artisanales forment souvent des entités isolées des aires urbaines et dévalorisées car marquées par un bâti ancien et hétéroclite.</p> | <p>Assurer la cohérence entre les bâtiments tant au niveau des formes (volumes, couleurs et matériaux) que des relations avec les espaces mitoyens.</p> | <p>Le site choisi pour développer la nouvelle d'activités est inscrit au PLU en mitoyenneté des espaces d'habitats anciens et futurs. Le projet a été étudié comme un élément fédérateur du nouveau quartier ce qui se traduit par une trame viaire partiellement mutualisée avec le pôle d'habitat mitoyen et l'organisation d'un maillage de liaisons douces. Ces éléments assurent l'intégration du parc d'activités dans l'espace urbain et renforce la volonté d'assurer la mixité fonctionnelle du nouveau quartier.</p> <p>Le principe d'assurer des connexions directes avec la zone commerciale a été abandonné car les voiries de celles-ci ne pouvaient accueillir de manière sécurisée le trafic généré par le parc d'activités et le pôle d'habitat.</p>  | <p>Programme opérationnel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✦ organisation d'une mission d'architecte conseil pour assurer la qualité et la cohérence des constructions ainsi que le respect des objectifs qualitatifs du projet</li> <li>✦ élaboration d'un cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales pour les espaces privés et publics</li> </ul> <p>Prescriptions dans le CRAPE<sup>(*)</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✦ Préconisations pour l'implantation du bâti, les formes, les volumes des constructions, les matériaux à privilégier</li> <li>✦ Incitation à la végétalisation des espaces publics et privés</li> </ul> <p>Programme des équipements publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✦ Organisation de la trame viaire pour optimiser l'intégration des constructions dans le paysage naturel</li> <li>✦ Création et renforcement des espaces naturels paysagés</li> </ul> |
|   | <p>Veiller à l'intégration paysagère du projet.</p> <p>Composer un espace d'activités qualitatif car il marque l'entrée de la ville.</p>                | <p>Le schéma viaire est conçu pour proposer des terrains modulables tout en assurant l'organisation des futurs bâtiments en cohérence avec leurs besoins fonctionnels. Il s'appuie sur la topographie du site, sur les lignes de force du paysage (et de co-visibilité) et la trame bocagère pour organiser le bâti.</p> <p>Le projet a été développé en concertation avec les premiers porteurs de projets, en particulier sur la parcelle située à l'angle des routes de Pélineuc et de Rennes. Les échanges avec les propriétaires de l'ancienne exploitation ont conduit à intégrer les bâtiments existants qui seront à terme partiellement ou totalement démolis.</p> <p>Les terrains situés en bordure des voies de circulation (RD 794, route de Pélineuc) seront végétalisés dans le respect des objectifs qualitatifs du label Bretagne Qualiparc.</p> |   |

(\*) CRAPE : Cahier des recommandations architecturales, paysagères et environnementales



## Organiser les modes de déplacements

| CONSTATS  | OBJECTIFS   | TRADUCTION DANS LE PROJET   |  |
|---|---|---|--|
|   |   | DOSSIER DE CREATION<br>(SCHEMA D'AMENAGEMENT)   | DOSSIER DE REALISATION   |
| <p>L'automobile est le mode de déplacement dominant dans notre pays : en Bretagne, la qualité et l'accessibilité du réseau routier a contribué à développer la périurbanisation générant elle-même une dépendance vis-à-vis de la voiture.</p> <p>Mobilité et déplacement sont également liés aux activités qui rythment le quotidien : logement, travail, école, alimentation génèrent des déplacements et nécessitent une mobilité plus ou moins importante.</p> <p>Ce modèle automobile a des conséquences</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spatiales en favorisant l'étalement urbain et donc en consommant beaucoup d'espaces</li> <li>- sociales liées au coût du foncier qui provoque l'éloignement des activités artisanales et industrielles des centres villes et accentue les dépenses de transport de la main d'œuvre.</li> <li>- environnementales en générant pollutions atmosphériques et sonores</li> </ul> | <p>Limiter les besoins en déplacement en assurant la mixité des pôles de production/d'emploi et de logements (main d'œuvre)</p>   | <p>Des terrains proches des équipements/services existants dans le centre et mitoyen du projet de pôle de logement porté par la commune (ZAC de PELINEUC).</p> <p>Un site innervé par des cheminements piétons et cycles pour limiter les déplacements en voiture et conforter les liaisons douces vers le centre-ville.</p>  | <p>Prescriptions dans le CRAPE<sup>(*)</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>densité, mitoyenneté</li> <li>définition d'un règlement adapté aux besoins réels de stationnement</li> <li>obligation de stationnement pour cycles</li> <li>intégration paysagère des aires de stationnement</li> </ul> <p>Programme des équipements publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>aménagement de liaisons douces</li> <li>accessibilité des voies et espaces publics aux personnes à mobilité réduite</li> </ul> <p>Programme opérationnel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Proposer des terrains modulables selon les besoins économiques et fonctionnels des porteurs de projet</li> </ul> |
|   | <p>Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle</p>   | <p>Le maintien et le confortement des chemins reliant le centre de Lanvallay où se trouvent actuellement les arrêts de transports en commun facilitent l'utilisation des modes alternatifs (marche, cycles). Les connexions avec le réseau de liaisons douces vers les secteurs de St Solen, St Piat et Tressaint renforcent leurs usages fonctionnels ou ludiques.</p>         |  |
|   | <p>Concevoir des pôles d'activités accessibles à tous</p>   | <p>L'aménagement des espaces publics (chemins, trottoirs) est conçu pour faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</p> <p>La préservation et le confortement des chemins entre le pôle d'habitat, le parc d'activités, les quartiers anciens et les espaces commerciaux renforcent l'intégration des futures entreprises au sein d'un même espace de vie.</p> |  |
| <p>Organiser les flux de circulation</p>  | <p>La proximité des grands axes de circulation favorise l'accessibilité du parc d'activités pour la livraison ou l'exportation des produits comme pour les usagers (main d'œuvre, clientèle) car cela réduit le transit par des secteurs d'habitat (minoration de la pollution en particulier sonore et sanitaire).</p> |   |  |

(\*) CRAPE : Cahier des recommandations architecturales, paysagères et environnementales



## Préserver le patrimoine paysager et naturel

| CONSTATS   | OBJECTIFS  | TRADUCTION DANS LE PROJET   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | DOSSIER DE CREATION<br>(SCHEMA D'AMENAGEMENT)   | DOSSIER DE REALISATION   |
| <p>Les Côtes d'Armor sont dotées d'un patrimoine naturel riche en espèces et milieux remarquables. La vallée de la Rance et la forêt de Coëtquen constituent deux espaces naturels importants à l'échelle de la commune de Lanvallay.</p> <p>L'urbanisation entraînant progressivement l'artificialisation des milieux naturels, ce patrimoine est soumis à des pressions qui le fragilisent de plus en plus.</p> <p>La fragmentation et la disparition des espaces naturels (zones humides, système bocager, mares, landes...), la diminution des connexions entre les milieux s'accompagne d'une perte de la biodiversité sur le territoire.</p> | <p>Le patrimoine naturel représente un facteur de qualité de vie, d'attractivité économique et d'identité du territoire qu'il faut préserver en le conciliant au mieux avec le développement urbain.</p> | <p>Le projet d'attache à</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ favoriser la densification pour réduire l'étalement urbain au minimum afin de préserver les espaces naturels et les terres agricoles. La mutualisation des infrastructures renforce ce principe d'économie du foncier.</li> <li>☑ conserver les espaces naturels écologiques et paysagers: le schéma retenu préserve et conforte les alignements d'arbres existants et développe les plantations arbustives et arborées.</li> <li>☑ préserver et renforcer le maillage écologique entre les milieux naturels : la trame urbaine et paysagère reconstituent des corridors entre le tissu urbain et l'espace agricole.</li> <li>☑ contribuer à l'amélioration de la biodiversité en composant des espaces verts variés dans une optique de gestion différenciée.</li> </ul> | <p>Programme opérationnel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ organisation de modes de gestion basés sur des techniques douces avec une gestion différenciée des espaces verts</li> <li>☑ Etablissement d'un programme des constructions densifiant les espaces constructibles.</li> </ul> <p>Prescriptions dans le CRAPE<sup>(*)</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Elaboration d'une liste d'espèces végétales locales à privilégier pour les plantations publiques et privées</li> <li>☑ Incitations à la plantation de haies en limites de propriété</li> </ul> <p>Programme des équipements publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Maintien et renforcement des corridors écologiques</li> <li>☑ Accompagnement des espaces publics par des plantations et des systèmes de noues pour assurer la biodiversité des espèces floristiques et faunistiques</li> </ul> |

(\*) CRAPE : Cahier des recommandations architecturales, paysagères et environnementales



## Protéger la ressource en eau

| CONSTATS   | OBJECTIFS   | TRADUCTION DANS LE PROJET  |  |
|--|---|--|--|
|  |   | DOSSIER DE CREATION<br>(SCHEMA D'AMENAGEMENT)  | DOSSIER DE REALISATION   |
| <p>L'eau est une ressource vitale pour les êtres vivants et elle constitue un patrimoine naturel et paysager qu'il convient de préserver.</p> <p>L'urbanisation et son développement impactent le cycle de l'eau en augmentant l'imperméabilisation des sols, en augmentant le risque de pollution de la ressource, en accroissant les besoins et les usages. Le développement urbain provoque également la saturation des réseaux de collecte et de traitements des eaux.</p> | Gérer les eaux (pluviales et usées) pour préserver la ressource et réduire les risques d'inondation | <p>Le schéma intègre la création d'équipements et d'aménagement pour collecter les eaux pluviales et réguler les débits de rejet au milieu naturel (noues et bassins) afin de réduire les impacts sur les risques d'inondation en aval sur La Rance.</p> <p>La densification urbaine de ces zones pressenties au PLU est conforme aux capacités de traitement des eaux usées de la station d'épuration de l'agglomération.</p> | <p>Programme opérationnel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Elaboration d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau</li> <li>↳ Utilisation de revêtements perméables pour les stationnements et chemins</li> <li>↳ Gestion différenciée des espaces verts</li> </ul> <p>Prescriptions dans le CRAPE<sup>(*)</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Interdiction des produits phytosanitaires pour favoriser l'usage des solutions alternatives (paillage, désherbage thermique ou manuel...)</li> <li>↳ Préconisations sur les végétaux à planter pour favoriser les plus adaptés au milieu et demandant un faible apport en eau</li> </ul> |
|  | Limiter l'imperméabilisation des sols.  | Le schéma d'aménagement vise à réduire les emprises des voiries aux stricts besoins pour minimiser l'imperméabilisation.   | <p>Programme des équipements publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Aménagement de noues et bassin de rétention des eaux pluviales</li> <li>↳ Limitation des linéaires de réseaux d'assainissement en privilégiant la densité</li> <li>↳ Reconstitution des haies bocagères et ripisylves</li> </ul>   |
|  | Minimiser les risques de pollution des nappes et préserver la qualité des eaux de surface           | Les espaces naturels sensibles (haies, fossés, zones humides) ont été recensés pour organiser le schéma viaire et définir les aménagements à réaliser pour équiper les terrains tout en préservant ces milieux.  |  |

(\*) CRAPE : Cahier des recommandations architecturales, paysagères et environnementales



## Optimiser les besoins en énergie

| CONSTATS  | OBJECTIFS   | TRADUCTION DANS LE PROJET   |  |
|---|---|---|--|
|   |   | DOSSIER DE CREATION<br>(SCHEMA D'AMENAGEMENT)   | DOSSIER DE REALISATION   |
| <p>Les Côtes d'Armor, et donc la commune de Lanvallay, sont dépendantes des énergies produites hors de la région Bretagne.</p> <p>Le développement urbain, en particulier les activités économiques, est l'un des grands consommateurs d'énergie à travers les besoins nouveaux qu'il génère.</p> | <p>Concevoir des aménagements et des équipements peu gourmands en énergie</p> | <p>Des terrains proches des équipements/services existants et reliés par des cheminements piétons et cycles pour limiter les déplacements en voiture.</p>     | <p>Prescriptions dans le CRAPE<sup>(*)</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▄ densité,</li> <li>▄ performance énergétique des constructions</li> <li>▄ valorisation des énergies renouvelables</li> </ul> <p>Programme des équipements publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▄ aménagements de liaisons douces</li> <li>▄ éventuellement chaufferie collective, réseau de chaleur pour les activités tertiaires (en lien avec le pôle d'habitat)</li> </ul> |
|   | <p>Encourager l'utilisation des énergies renouvelables.</p>                   | <p>Un schéma d'aménagement permettant la mitoyenneté des constructions et favorisant les orientations avec le meilleur apport solaire pour les bâtiments.</p> |  |

(\*) CRAPE : Cahier des recommandations architecturales, paysagères et environnementales