

# PLAN GUIDE

juin 2018



## AMENAGEMENT DE LA ZAC DE COET ROZIC

Entre ruralité et centralité, création d'un nouveau quartier ouvert sur la vallée du Brivet

### MAITRISE D'OUVRAGE

**Loire Atlantique Développement SELA**  
2, boulevard de l'Estuaire - CS 66207  
44262 NANTES Cedex 2  
Tél : 02 51 84 96 00



**Ville de PontChâteau**  
Place Dominique David  
CS 60072  
44160 Pontchâteau  
Tél: 02 40 01 63 00



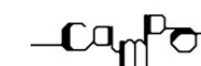
### MAITRISE D'OEUVRE URBAINE

**MAGNUM Architectes & Urbanistes**  
4, Place François 2 - 44200 NANTES  
Tél : 02 40 75 75 02  
accueil@agencemagnum.com



**MAGNUM**  
architectes & urbanistes

**Atelier CAMPO**  
6 rue de La Tour d'Auvergne  
44 200 Nantes  
Tél : 02 51 78 88 60  
atelier@campopaysage.fr

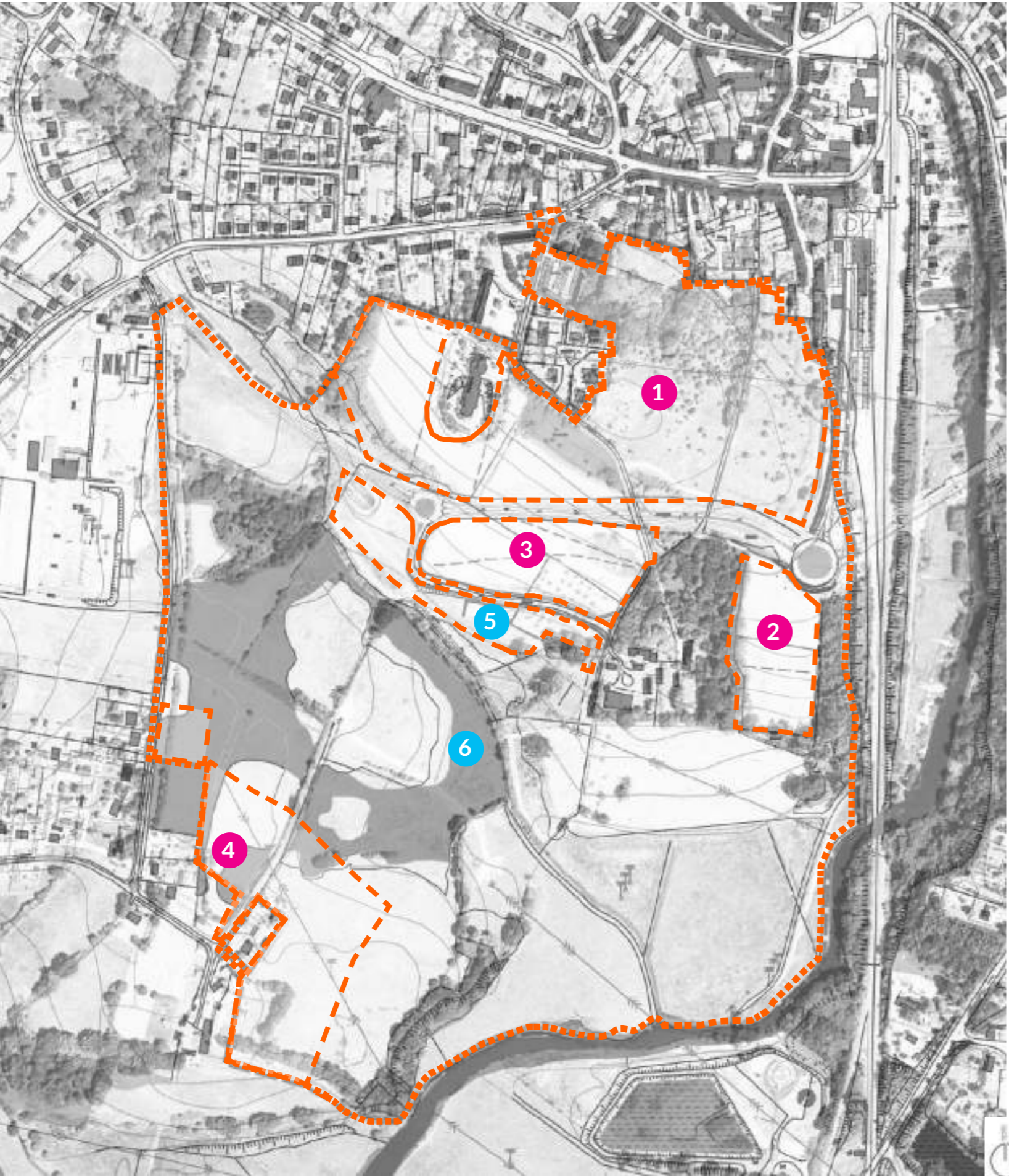


**CERAMIDE BET VRD**  
3 rue Édouard Nignon  
44300 Nantes. Tél: 02 40 52 34 86  
contact@ceramide.fr



# PLAN GUIDE GLOBAL





**Surface totale de la ZAC: 55 hectares**

**Secteurs urbanisables: 17.77hectares**

- 1 Coët Rozic 9.56ha
- 2 Coteau sud 1.47ha
- 3 Hameau de Coët Rozic 2.84 ha
- 4 L'Ecrin 3.9ha

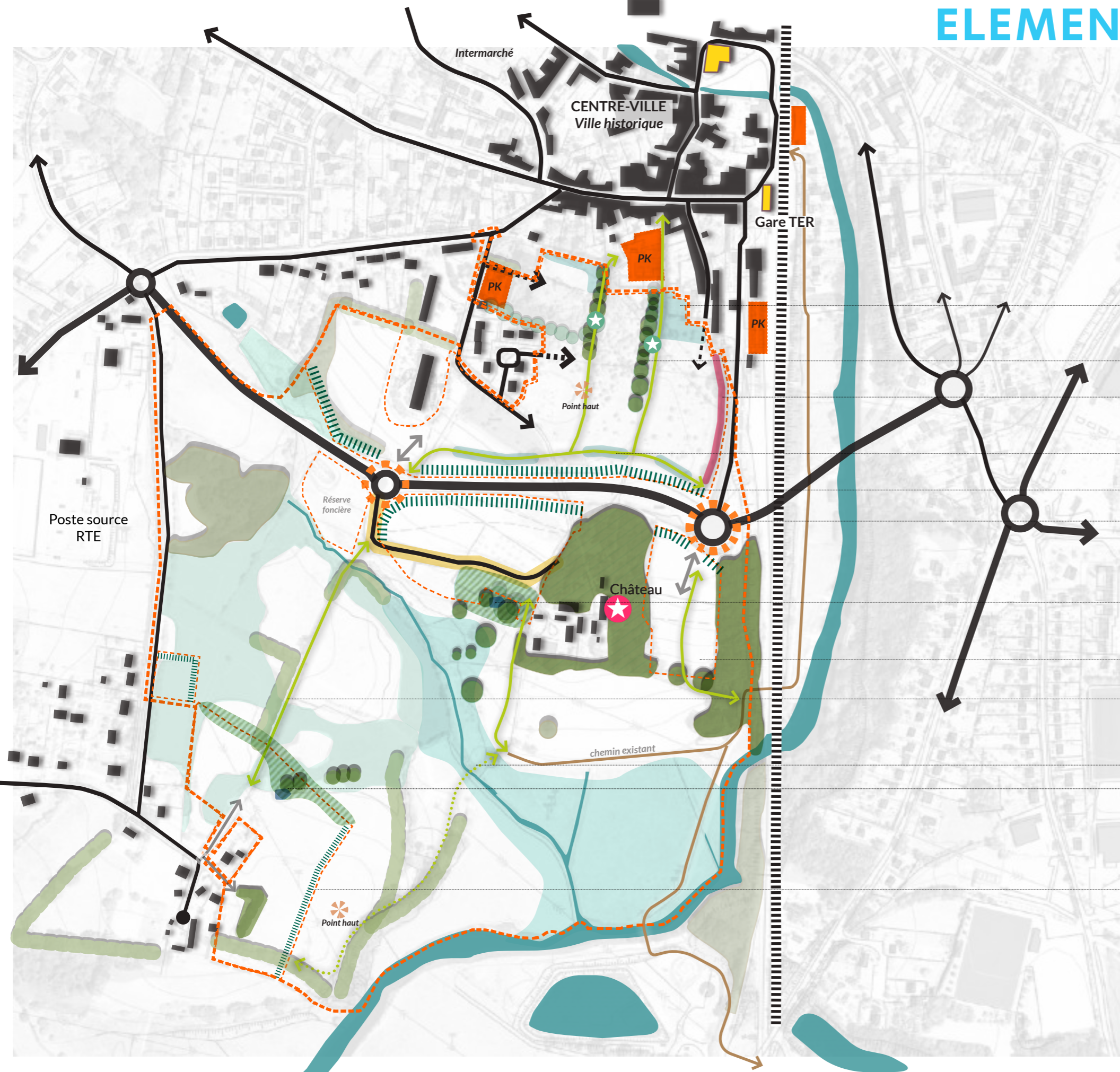
+ 5 Réserve foncière 1.3 ha dont 0.7ha

**Secteur non urbanisable:**

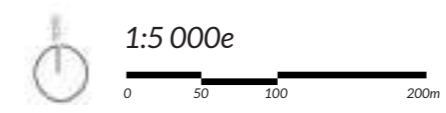
- 6 Vallon 35.93 ha



# ELEMENTS DU SITE INVARIANTS



- > Une gestion des eaux pluviales en points bas du site
- > Une valorisation des haies bocagères existantes, support de cheminements piétons
- > Une façade urbaine en belvédère sur l'Est de la commune
- > Un axe de cheminement piéton E/O qui reporte les parcours vers les giratoires afin de traverser la contournante.
- > Une frange paysagère qualitative avec la contournante
- > Des parcours piétons sécurisés autour des giratoires
  
- > Un espace public paysager ouvert vers le vallon autour de l'ancien pressoir et du verger
- > Une ambiance boisée qualitative à garantir sur le site de Coteau Sud
- > Une liaison douce majeure praticable toute l'année
- > Un cheminement secondaire traversant le vallon, type chemin de randonnée
- > Une frange paysagère ouverte vers le vallon autour de la mare existante, accueillant la rétention des eaux pluviales
  
- > Des franges qualitatives avec le vallon à gérer



# PLAN GUIDE-VISION FINALE



- 1 Coët Rozic**
  - > Des coulées vertes entre centre-ville et vallon, supports de promenade et de jeux
  - > Une frange végétale au Sud permettant la mise à distance de la contournante et l'intégration de la nouvelle façade urbaine
  
- 2 Coteau sud**
  - > Un quartier mixte dans un écrin boisé et ouvert sur la vallée du Brivet
  
- 3 Hameau de Coët Rozic**
  - > Un quartier ouvert sur le vallon
  - > Un talus planté au Nord, le long de la contournante
  
- 4 L'Ecrin**
  - > Une extension du hameau de l'Ecrin organisée autour de cours et du chemin rural du vallon
  
- 5 Réserve foncière**
  - > Une affectation et un usage à définir
  
- 6 La mise en valeur du vallon**

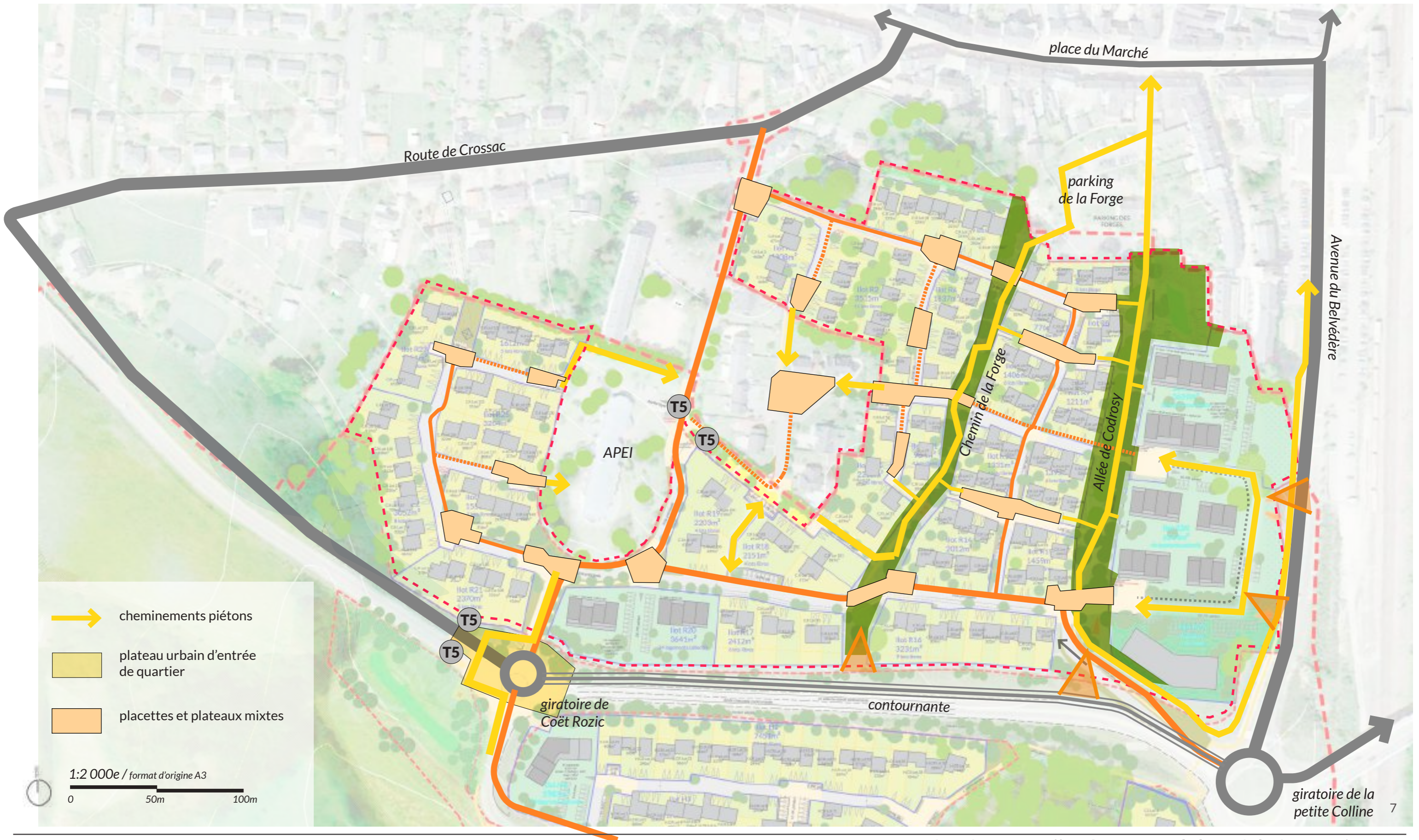
1:4 000e



An aerial photograph showing a rural landscape. A river flows through the center, winding through green fields and some brown, harvested fields. A road with a roundabout crosses the river. In the foreground, there is a residential area with many houses and a parking lot. The text "SECTEUR DE COET ROZIC" is overlaid in white, bold, sans-serif font across the middle of the image.

# SECTEUR DE COET ROZIC

# 1/ DÉPLACEMENTS COËT ROZIC-DELACEMENTS



# 1/ COËT ROZIC-PLAN GENERAL

## Bilan programmation

secteur Coët Rozic : ± 9,56ha

> 144 lots libres  
 > 106 logements collectifs en R+2+attique max avec 1,75pl/logt

> 4500m<sup>2</sup> îlots tertiaire pour 1500m<sup>2</sup> maximum de SP tertiaire en R+1  
 60 places de PK en aérien avec un ratio de 1pl/25m<sup>2</sup> de SP

> soit 250 logements



- Lots libres entre 180 et 500m<sup>2</sup>
- îlot dédié au tertiaire
- îlot de logements collectifs ou intermédiaires
- îlots flexibles



1:2 000e / format d'origine A3



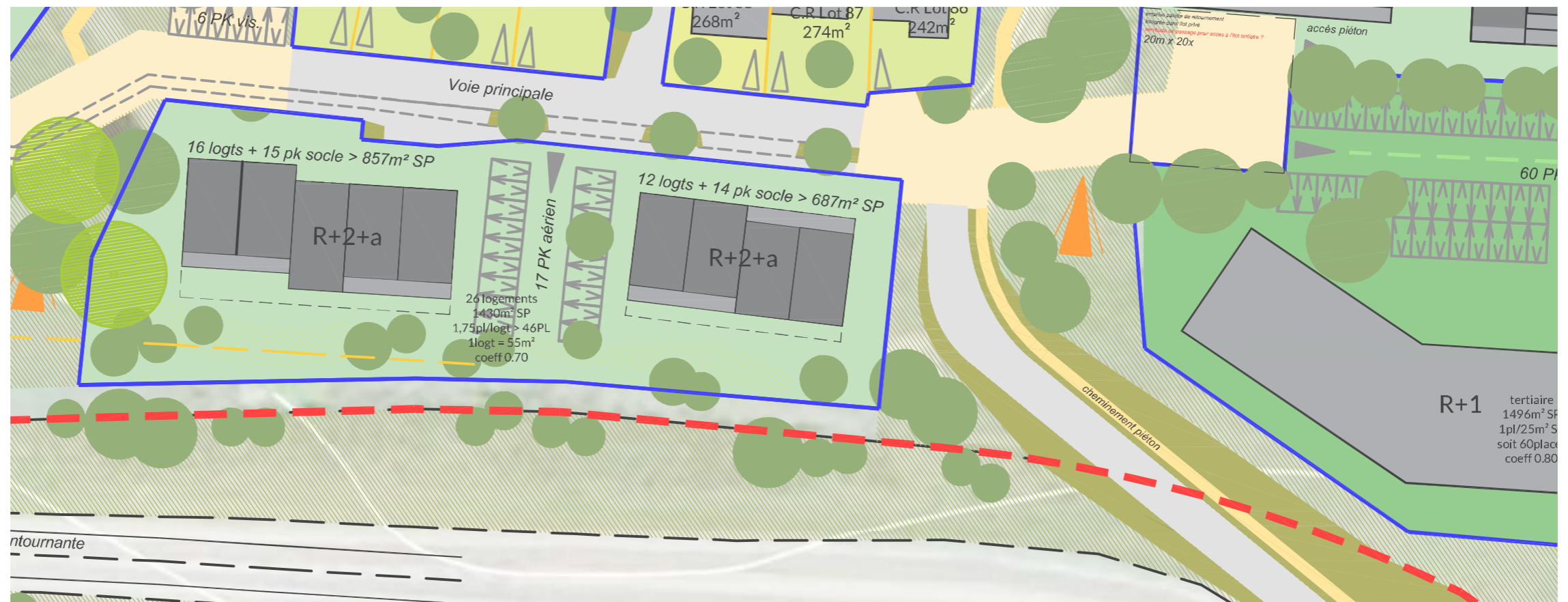


# COËT ROZIC-PRINCIPE DE PERMUTABILITE DES ILOTS BATIS

## Bilan programmation

> 9 lots libres  
ou

> 28 logements collectifs  
en R+2+attique max  
avec 1,75pl/logt

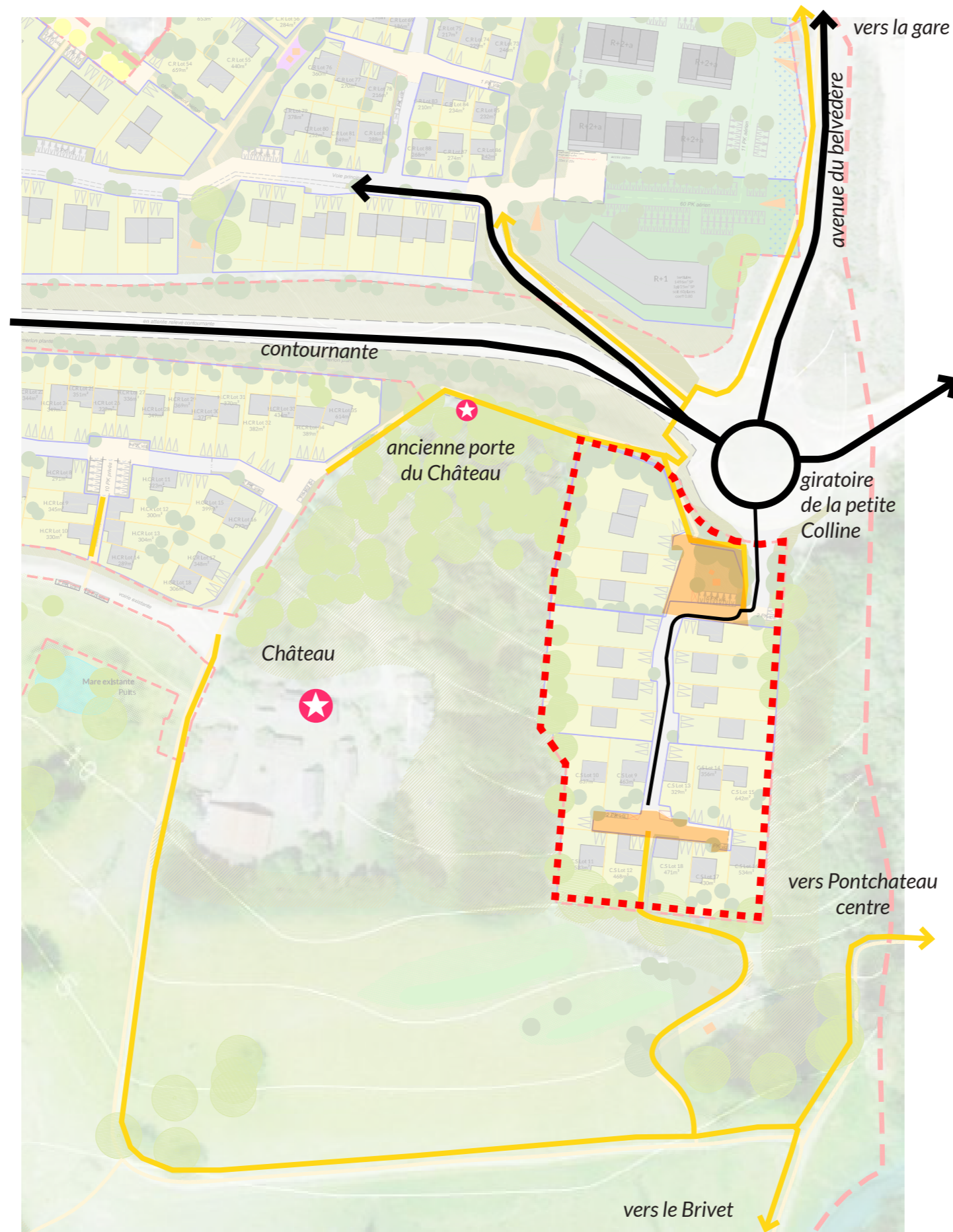








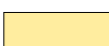


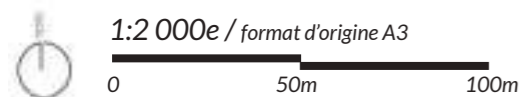
An aerial photograph showing a road interchange in a rural setting. The interchange features a roundabout at the bottom and a T-junction at the top. The surrounding landscape includes green fields, clusters of trees, and a few buildings. The text 'SECTEUR COTEAU SUD' is overlaid in the center of the image.

# SECTEUR COTEAU SUD

# 3/ COTEAU SUD - DEPLACEMENTS



-  voie de desserte principale
-  voie de desserte secondaire
-  voie de desserte ponctuelle
-  principe de voie de bouclage dans îlots privés
-  cheminements piétons
-  placettes mixtes
-  plateau urbain d'entrée de ville



# 2/ COTEAU SUD-PROGRAMMATION

## Bilan programmation

secteur Côteau Sud: ± 1,47ha

>22 lots libres

ou

>18 lots libres

> 25 logements collectifs en R+2+A max  
(1,75pl/logements)

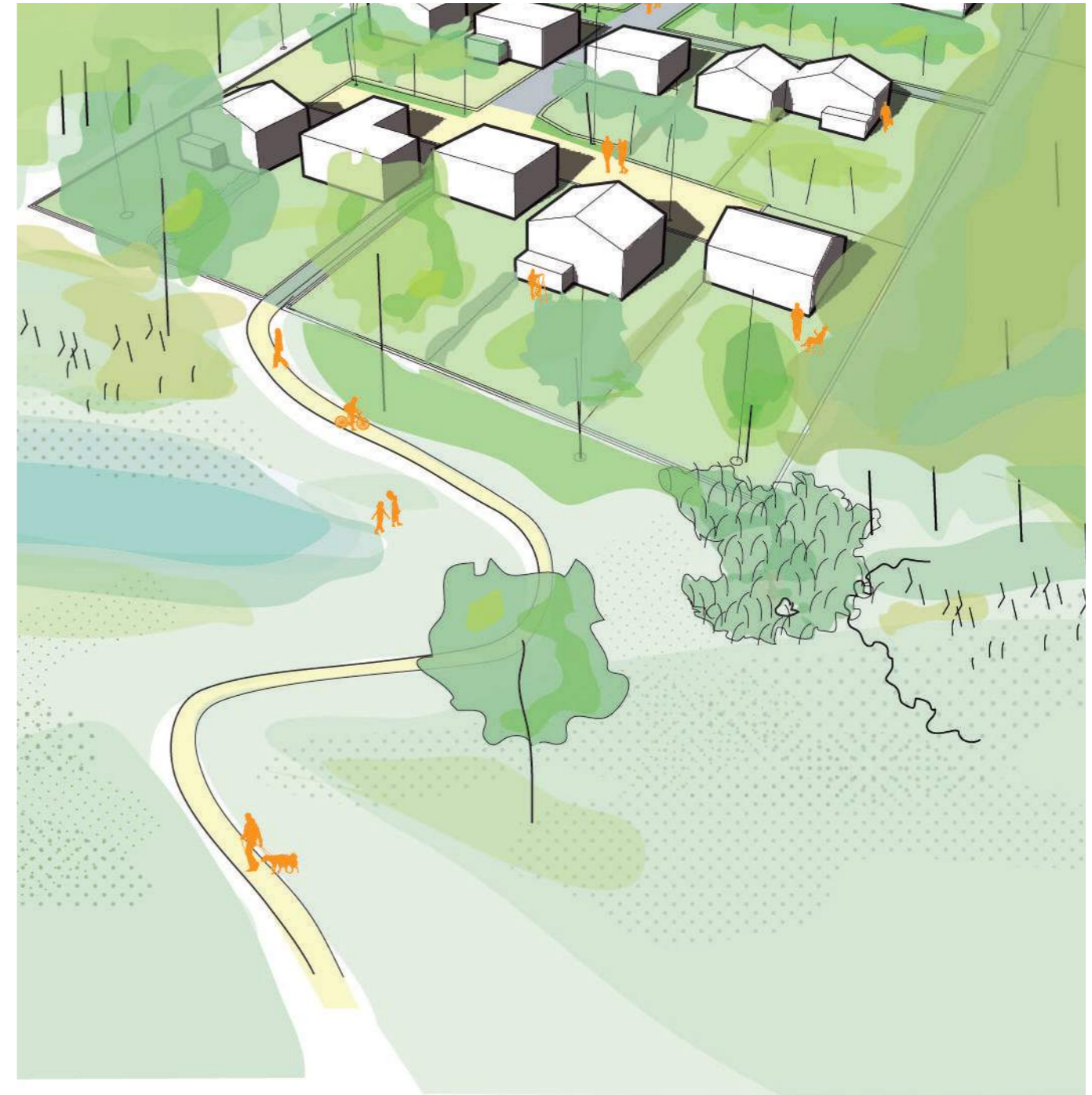
soit 43 logements



- lots libres
- ilots flexibles

1:1 000e

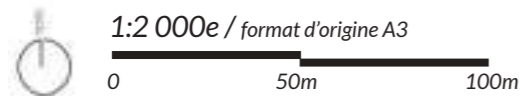
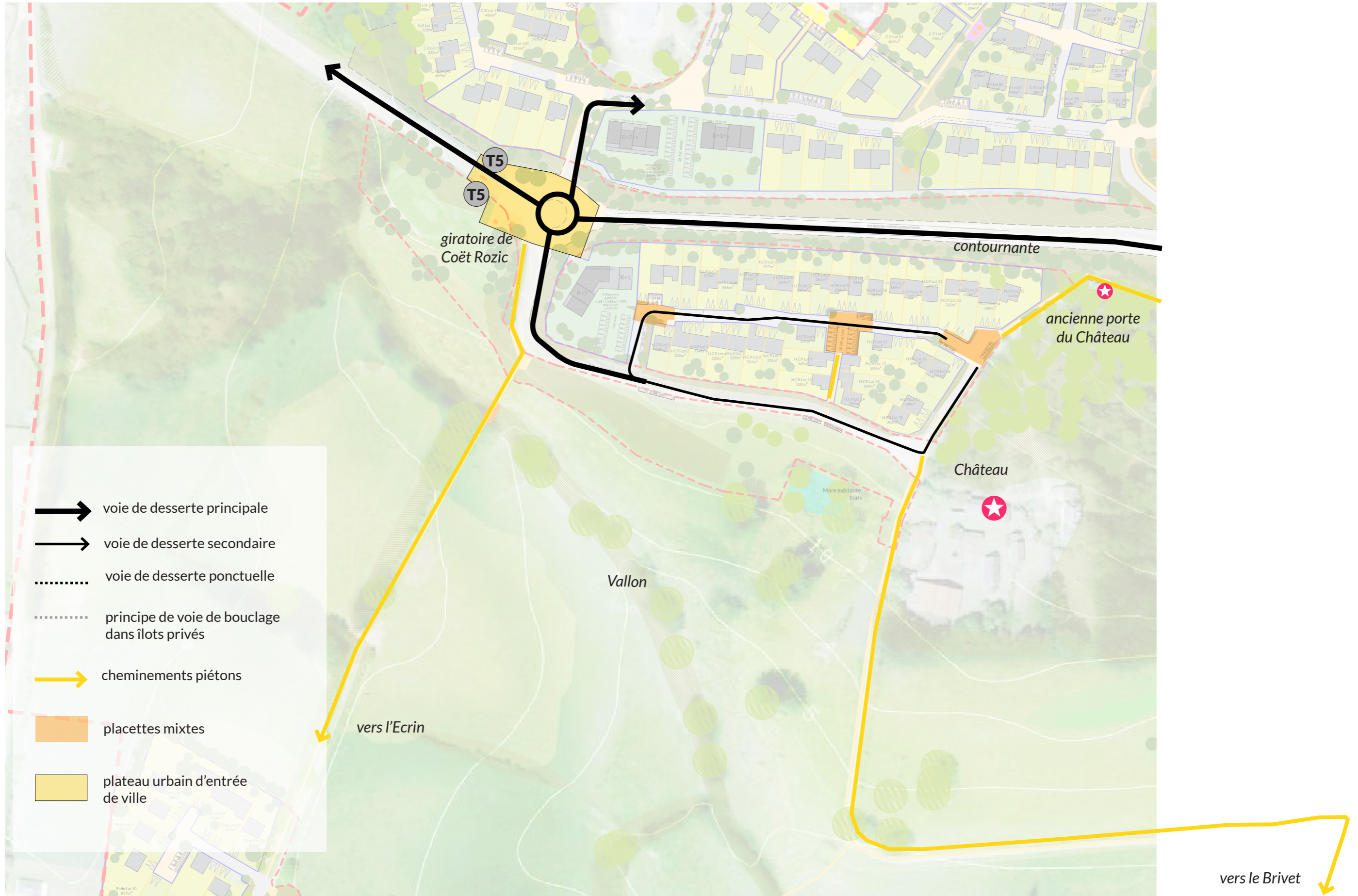




An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, a multi-lane road curves through a field. To the left, a roundabout is visible. The middle ground features a cluster of buildings, possibly a farm or small village, surrounded by trees and fields. A river or stream flows through the scene, winding between fields. The background shows a mix of green fields, some brown (possibly harvested or fallow), and a small town or village with various buildings. The overall scene is a typical rural setting.

# SECTEUR HAMEAU DE COET ROZIC

# 3/ COTEAU SUD/HAMEAU-DEPLACEMENTS





# 3/ HAMEAU DE COËT ROZIC-PROGRAMMATION BATIE

## Bilan programmation

secteur Hameau de Coët Rozic :  
±2,84ha

>38 lots libres  
> 15 logements collectifs  
ou intermédiaires en R+2+A max  
(1,75pl/logements)



- lots libres
- îlot de logements collectifs ou intermédiaires

1:1000e / format d'origine A3









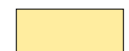
# 3/ HAMEAU DE COËT ROZIC



An aerial photograph of a rural landscape. A dark river flows from the top center towards the bottom right. To the left of the river, there is a small settlement with several houses and a paved road. To the right of the river, there are large, flat fields, some of which are brown, suggesting they have been harvested. In the upper center, there is a small cluster of buildings, possibly a farm or a small industrial site, with a blue roof. The overall scene is a mix of green fields, brown harvested land, and a small community.

# SECTEUR L'ECRIN

# 4/ ECRIN-DEPLACEMENTS

-  voie de desserte principale
-  voie de desserte secondaire
-  voie de desserte ponctuelle
-  principe de voie de bouclage dans îlots privés
-  cheminements piétons
-  placettes mixtes
-  plateau urbain d'entrée de quartier



1:2 000e / format d'origine A3

0 50m 100m



## Bilan programmation

secteur L'Ecrin : ± 3,67ha

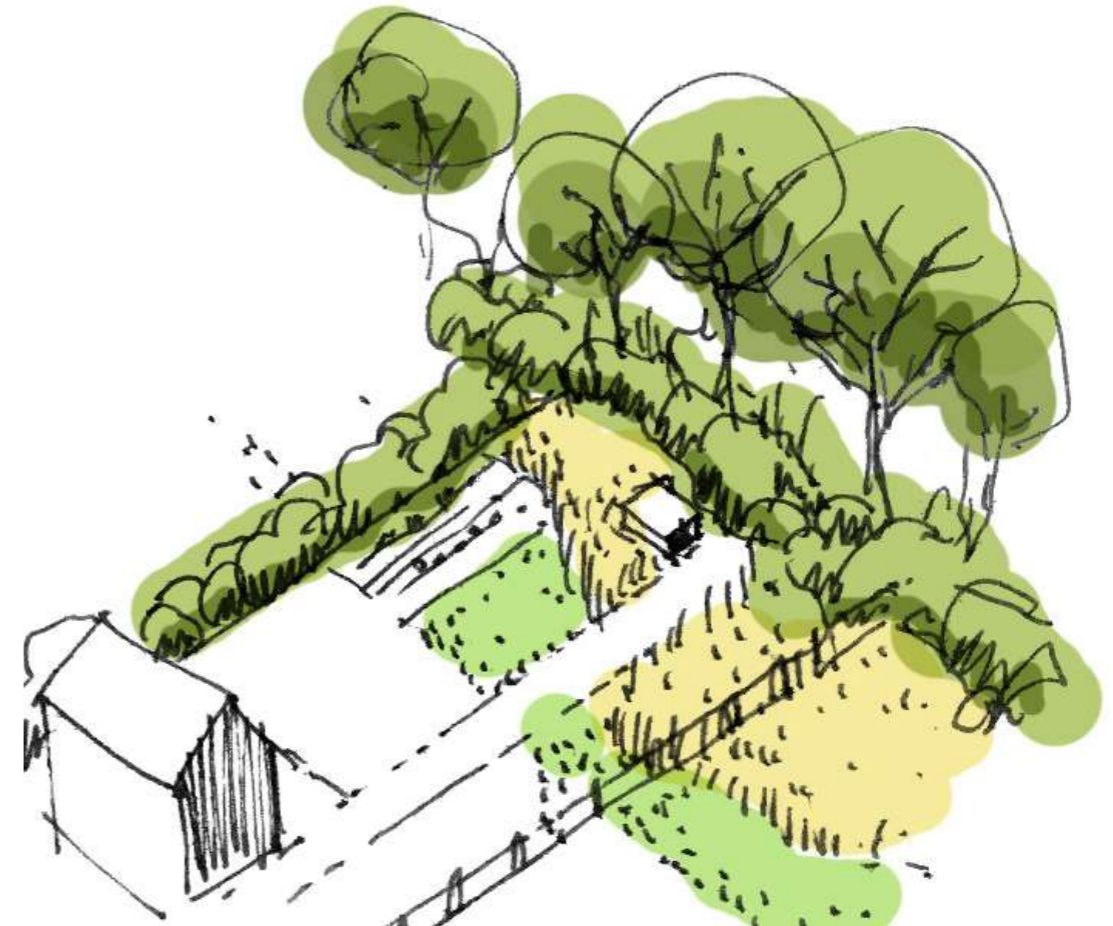
>52 lots libres



 Lots libres

 1:2000e / format d'origine A3



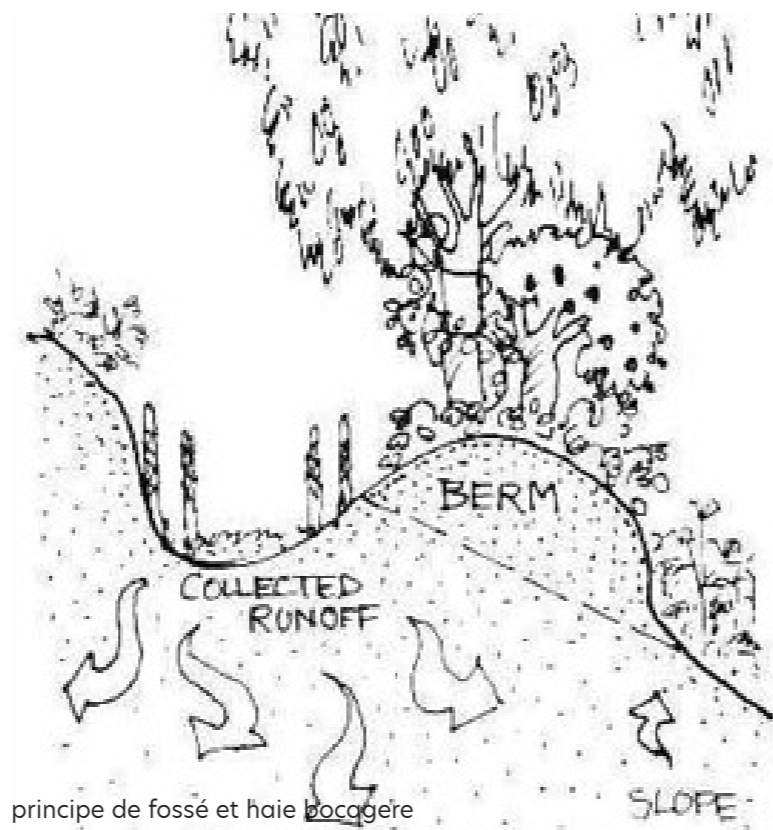


An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there are large green and brown fields, some with scattered trees. A winding river flows through the middle ground. In the background, a town with various buildings and a road interchange is visible. The overall scene is a mix of natural and developed areas.

# LE VALLON ET LA RESERVE FONCIERE







principe de fossé et haie bocagère



emmarchement rustique



référence de bassin de rétention



gestion différenciée



référence de franchissement



espace pédagogique sur la biodiversité



**Une programmation en logement diversifiée :**

- 377 à 473 logements
  - 220 à 252 lots libres
  - 121 à 250 logements collectifs et intermédiaires
- Dont 30 à 38 logements sociaux soit 8% de la programmation totale

**Des surfaces tertiaires**

2500 à 5000m<sup>2</sup> SP de surfaces tertiaires

**Une programmation évolutive**

4 îlots proposant une programmation réversible  
logements libres/logements collectifs/tertiaire

**Une réserve foncière**

7000m<sup>2</sup> réservés pour un équipement communal  
au Sud du Hameau de Coët Rozic

surface à urbaniser :  
17,54 hectares

dont 14 ha de foncier cessible soit un  
ratio espace public/espace cessible de  
80%

pour une densité moyenne  
comprise entre 22 et 28 logements  
(hors tertiaire, hors zones humides)

