

KELOÙ COAT 3

La gazette de Coat an Doc'h

Une projection
à 10 ans

Comme si tout avait commencé dès
l'acquisition du site...

Une ambition partagée et des valeurs
communes

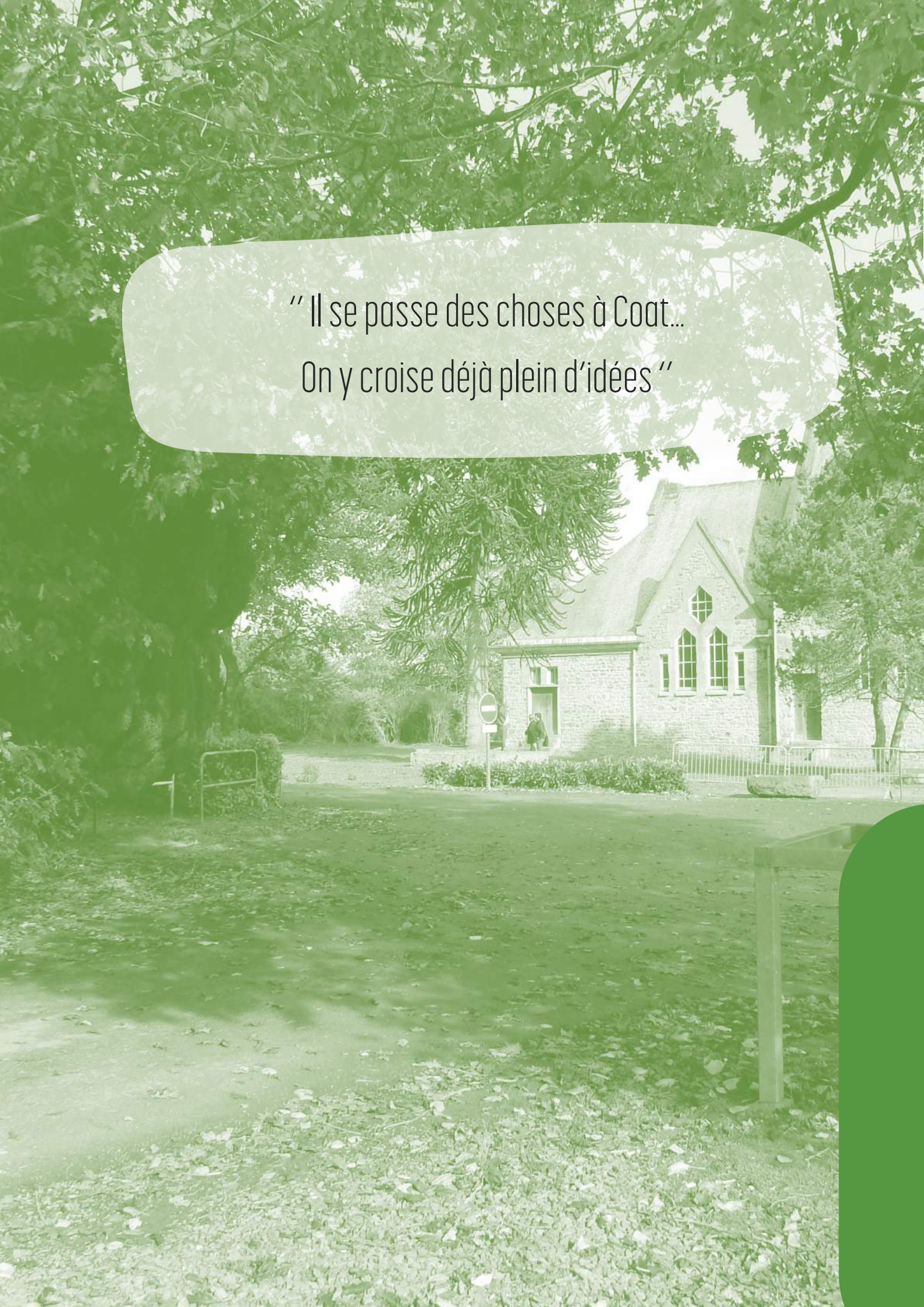
Et si la première idée était la bonne ?

On ne part pas de rien !

Présentation du projet
Coat an Doc'h à horizon 2032

Un processus en 4 temps
Ce qu'il faut retenir

“ Il se passe des choses à Coat...
On y croise déjà plein d'idées ”



Préambule



Le temps des scénarios touche à sa fin. L'objectif est atteint, tout le monde veut que ça bouge ! Il faut que l'aventure Coat an Doc'h commence...

En réalité, elle a commencé : dès l'intention d'acquérir le site par la collectivité puis par les premières idées travaillées avec différents partenaires. Ce qu'il fallait, c'était juste attendre le bon timing, l'enthousiasme nécessaire pour franchir un premier cap et lancer une tout première phase opérationnelle.

Ce moment ne va plus tarder. Tout a été mis sur la table et des premiers choix ont été fait : sur les valeurs, sur l'ambition, sur la portée, sur la durée... et surtout sur la façon d'y arriver. Une feuille de route est écrite, mais celle-ci n'est pas figée. Elle laisse des portes ouvertes, des opportunités. Tout reste à créer, rien n'est perdu, tout va se transformer.

Sommaire

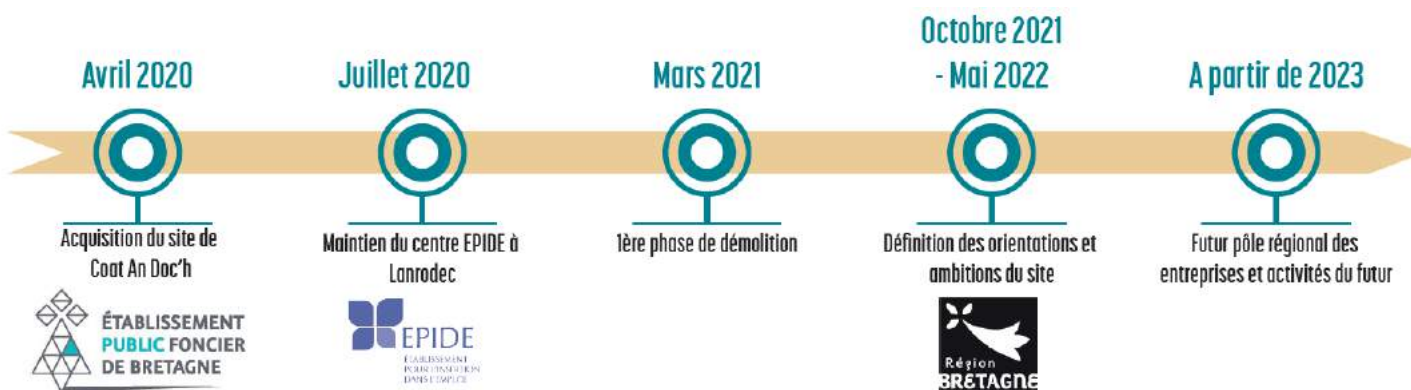
- Quelle histoire !
- Construction des scénarios
- Présentation des scénarios A, B et C
- Faire un choix : stratégie d'usages
- Projection finale : temps 1
- Projection finale : temps 2
- Projection finale : temps 3
- Projection finale : temps 4
- Ce qu'il faut retenir

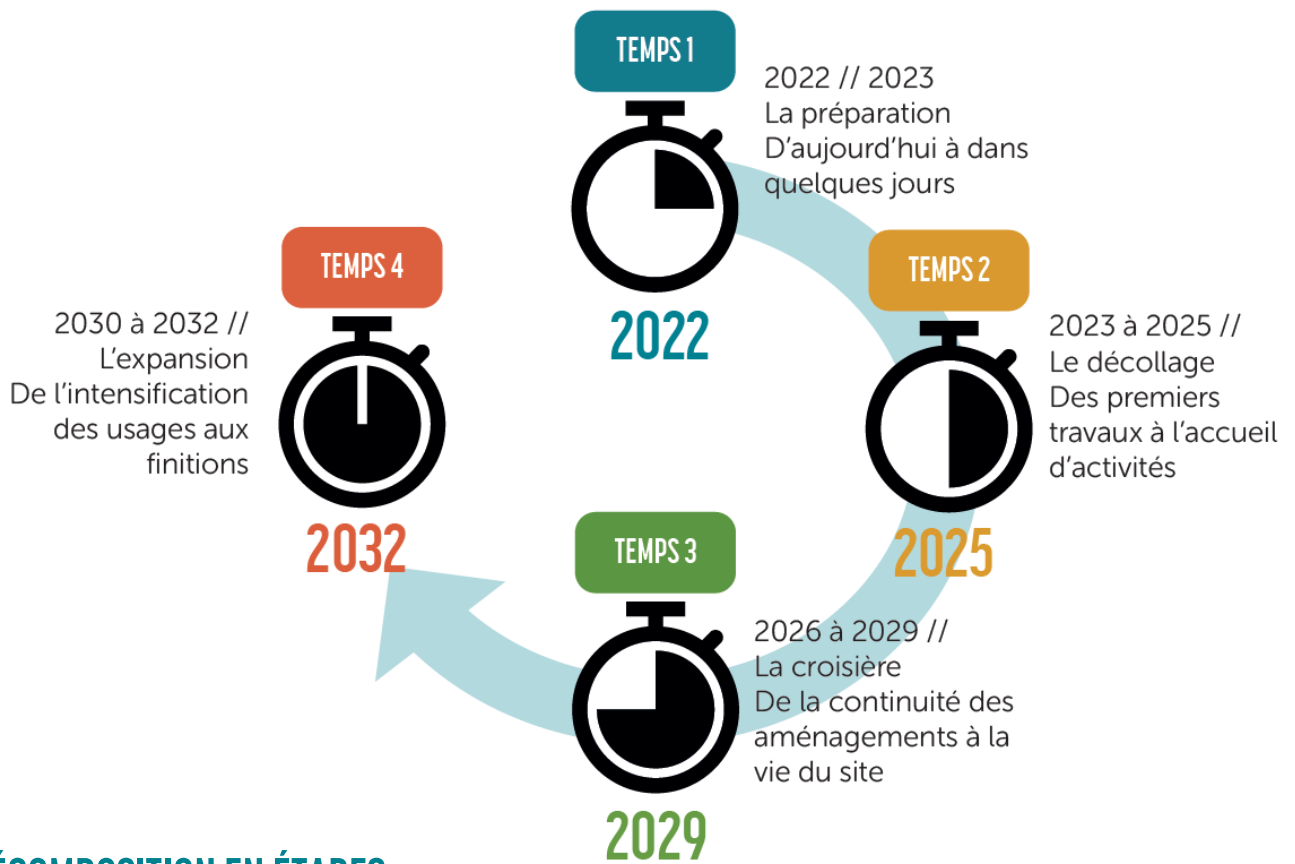
Quelle histoire !

CONSTRUCTION DES SCÉNARIOS

L'étude a permis de proposer différents scénarios, basés sur une aspiration commune travaillée en ateliers avec de nombreux partenaires. Le but de ces projections n'est pas d'en choisir une dans sa globalité mais de choisir une ambition, d'en comprendre sa complexité. En particulier, il s'agit d'identifier l'énergie collective à mettre en œuvre pour revaloriser ce site de Coat an Doc'h.

Qu'elle vienne des élus, des services, des partenaires et aussi de monde économique local voire régional, la volonté est là. Elle demande à être organisée. C'est ainsi que les scénarios ont été construits. La première idée a d'ailleurs été réfléchi dès l'acquisition de ce site par les acteurs de l'époque : créer « un pôle régional des entreprises et des activités du futur ».





UNE DÉCOMPOSITION EN ÉTAPES

Les scénarios et la projection finale se basent donc sur 4 temps. L'objectif est de monter en puissance au fur et à mesure, de conserver une forme de réalisme tout en étant ambitieux comme au premier jour. Cette gestion de la temporalité permet d'anticiper des étapes clés de la rénovation du site et d'engager petit à petit les chantiers. Le premier temps a déjà commencé... car le site est actif ! Et commence à l'être de plus en plus car les réunions se multiplient, les partenaires et les services se mobilisent. La journée découverte « On fait Coat » participe à la dynamique en permettant de révéler le potentiel du site aux porteurs de projets et entreprises.

3 SCÉNARIOS, 3 APPROCHES

3 processus ont été présentés. Pour chaque scénario, le but est de comprendre la philosophie et les valeurs défendues pour arriver à un projet global cohérent et réaliste, qui répond aux enjeux évoqués dans la partie diagnostic. Même s'il est très difficile de « tout mettre » dans un seul scénario... L'objectif est de montrer que le site de Coat an Doc'h ne pourra pas accueillir des usages incompatibles et tout type d'activités. Il s'agit de concilier les besoins fonciers et immobiliers avec le fonctionnement du site, des usages et les attentes de toutes les parties prenantes.

On ne part pas de rien !

L'étude et les réflexions lancées en 2021 n'ont pas effacé toutes celles d'avant et le chemin parcouru depuis. Déjà les idées de l'époque s'orientaient vers le développement économique et des valeurs étaient défendues...

Implantation d'entreprises dans une logique d'économie circulaire

Elaboration d'une offre de formation et de séminaires (métiers de demain)

Organisation d'une structure d'accueil et d'accompagnement des entreprises et porteurs de projets du secteur de l'ESS, économie circulaire de l'insertion et l'innovation sociale

A →

SCÉNARIO A

Stockage et ressourcerie : l'enjeu du matériau, de son réemploi, de sa temporalité...



B →

SCÉNARIO B

Jeunesse et loisirs : Une place pour les jeunes, pour la formation, pour les loisirs bas carbone



C →

SCÉNARIO C

ESS et entreprise : Rassembler le monde de l'entreprise et de l'économie sociale et solidaire



SCÉNARIO A

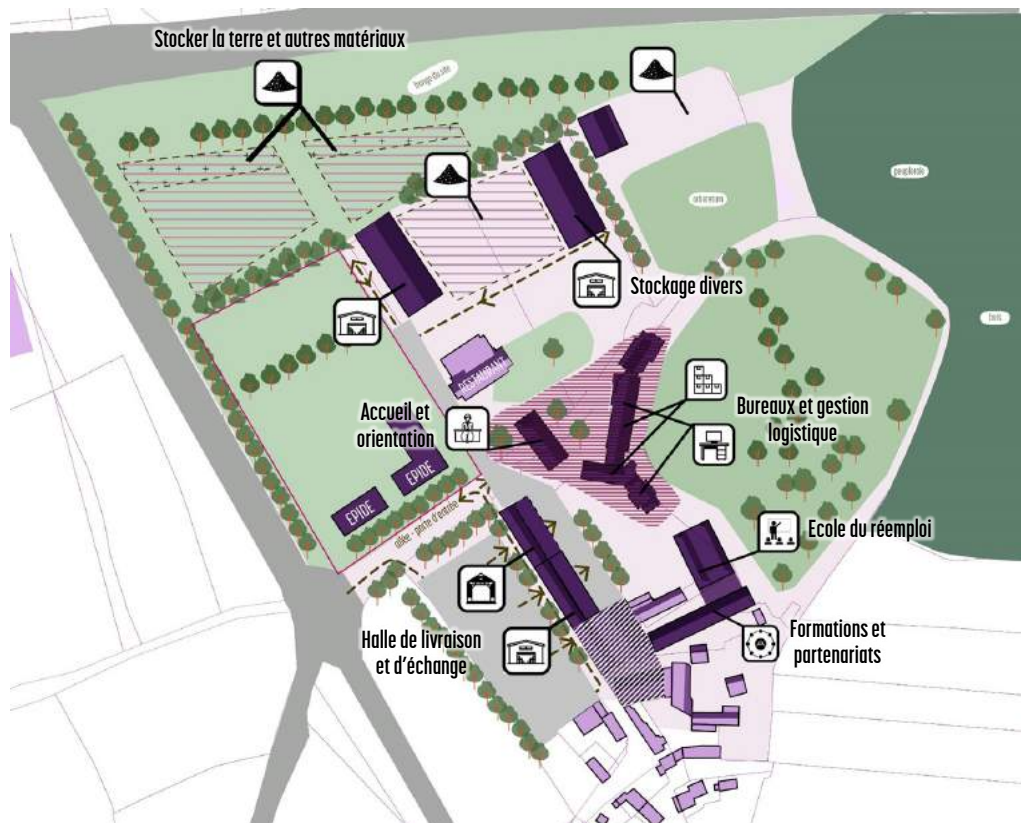
Quelle histoire ?

Créer à long terme un espace dédié entièrement au stockage de matériaux en tout genre (hors gros œuvre) et du réemploi : divers espaces de stockage, de reconditionnement, d'échange et de vente !
 Sans aborder la notion de « déchet », aborder la question des matières premières ou manufacturées et leur donner une seconde chance (« EPIDE du matériau »)

Conditionner les bâtiments entre espaces de stockage adaptés, ateliers de travail et bureaux de gestion, autour d'un espace ouvert au public. La chapelle au cœur d'un système à terme qui donne une vie à tout type d'objets ou de matière.



-  Conservation
-  Réhabilitation
-  Activation
-  Démolition
-  Aménagement espace de vie extérieur
-  Espaces perméables
-  Espaces de circulation
-  Circulation piétonne
-  Circulation motorisée
-  Périmètre EPIDE
-  Empierrement
-  Stockage plein air
-  Stockage terre



SCÉNARIO B

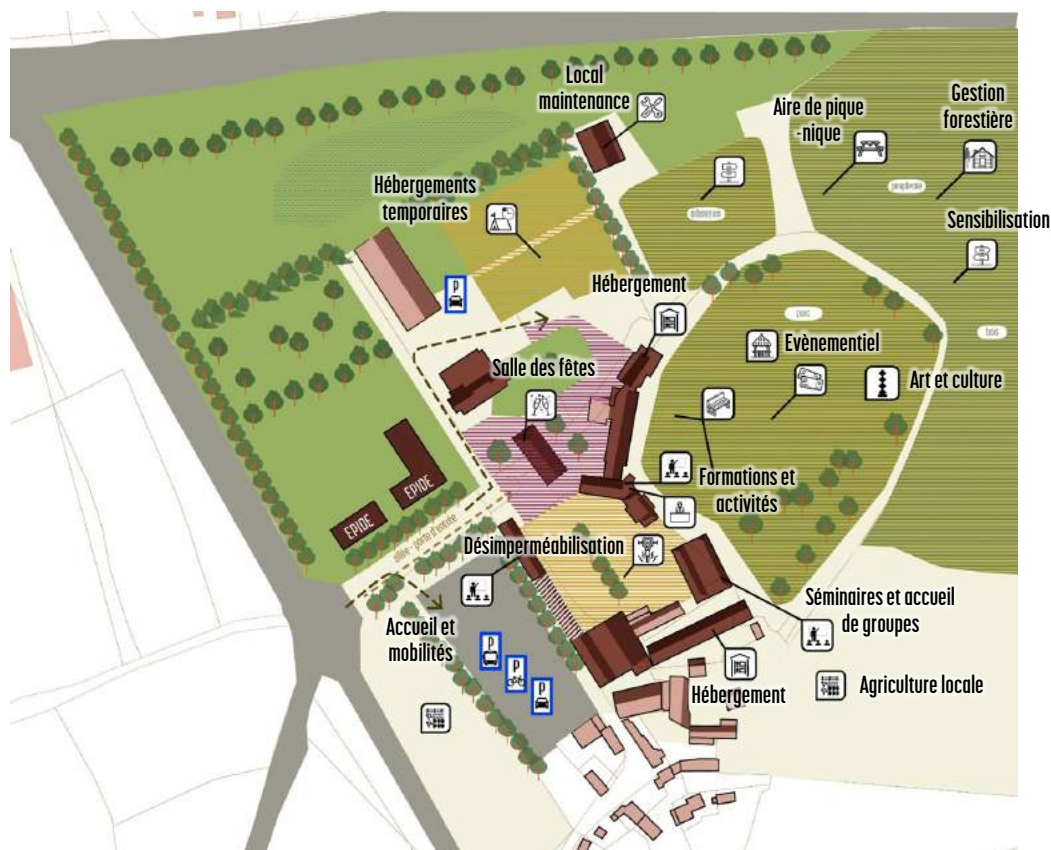
Quelle histoire ?

Concevoir progressivement un site dédié à la jeunesse et aux activités bas carbone. Entre hébergement de groupes, salle d'activités, accueil, bureaux et stockages. Dédier le site aux loisirs créatifs, à la découverte, à la détente, aux rencontres...

Conserver les volumes et reconditionner les bâtiments pour accueillir des groupes, entre hébergements adaptés et salles d'activités.

Permettre des formations BAFA ou séminaires, accueil de loisirs ou d'évènements !

La chapelle comme salle des fêtes, le château comme administration, entre hébergement de plein air et parc paysager, des atouts à mettre en valeur facilement.



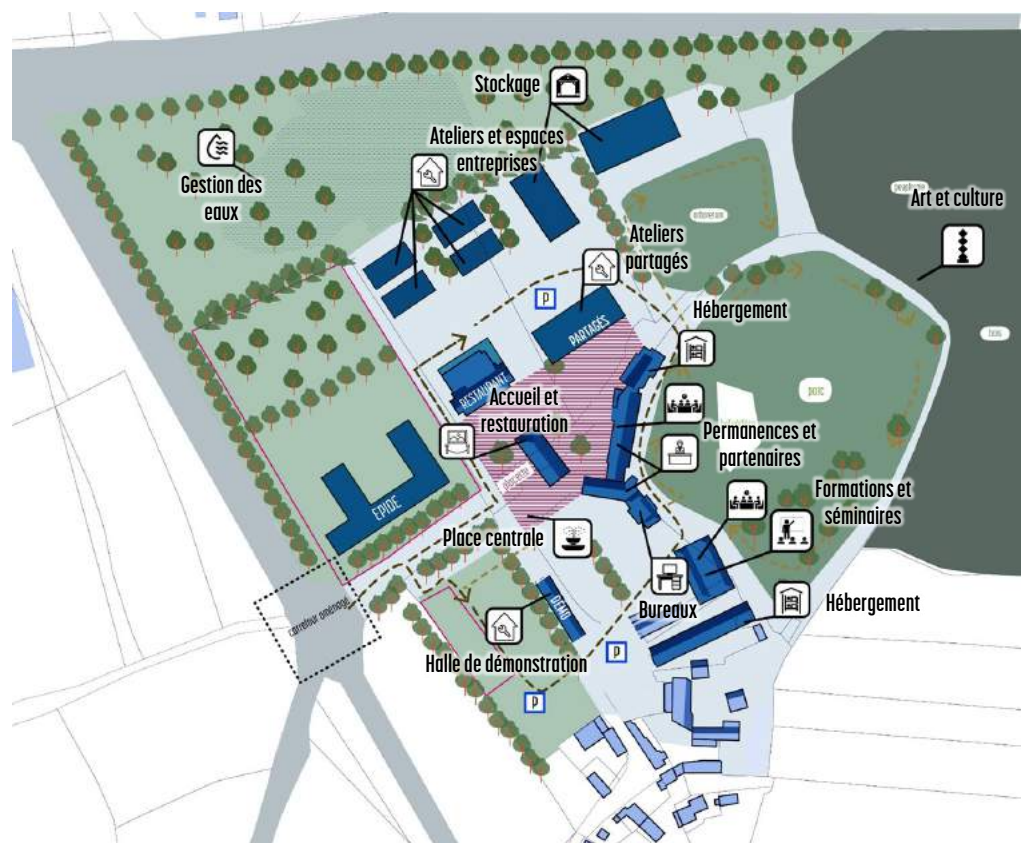
SCÉNARIO C

Quelle histoire ?

Orienter le reconditionnement du site pour créer une place forte autour du monde de l'entreprise, de sa création à sa structuration et à son développement.

Partir d'un espace convivial et sommaire, volontairement restreint autour de la chapelle et maison blanche pour grossir au fur et à mesure et associer de nouveaux partenaires, de nouvelles filières ou types d'espaces pour le bien être des entreprises.

Entre services et développement économique, des espaces expérimentaux et des synergies se créent dans une poursuite idéale du réaménagement du site au nord et au sud (après relocalisation de l'Epide)



Faire un choix

STRATÉGIE D'USAGES

Les scénarios sont là pour montrer la cohérence d'un projet bien ciblé, réaliste sur une seule thématique ou filière économique, plus facile à mener, mais moins fédérateur et créateur de synergies. C'est là toute la difficulté pour transformer le site de Coat et de choisir : Quel projet demain ?

Deux outils de comparaison des scénarios ont été travaillés pour montrer qu'il n'est pas si évident de faire un pôle des métiers du futur et de combiner plusieurs filières économiques sur un seul et même site.

Le premier outil montre l'intensité des travaux et notamment de réhabilitation des bâtiments. Le second outil compare l'intensité des usages souhaités dans le temps, en différenciant l'accueil du public, les flux liés aux entreprises ou ceux liés à des partenaires. Ces 3 types ne génèrent pas les mêmes fonctionnements et ne peuvent pas non plus être très intenses sur la même journée, semaine ou mois. Cela amène à faire des choix pour encadrer l'organisation du lieu demain.

COMPARER L'INTENSITÉ DES TRAVAUX

Le premier outil de comparaison mesure de l'intensité des travaux : Il a pour but de comparer les types de travaux (durée, complexité, sécurité, expertises...) mais aussi d'investissements et d'activation du site. Qui dit travaux dit fréquentation du site, circulations, occupations des espaces, consommations d'énergie ou de ressources...

Pour Coat an Doc'h, quoiqu'il arrive, une dynamique de rénovation des bâtis et espaces n'empêchera pas l'intensification des travaux. Mais cet indicateur doit être accompagné des usages, notamment pour mesurer si le site est viable, dès demain ou dans 5 ans, d'accueillir autant d'activités et d'enthousiasme.

0 à 4 // intensité mesurée

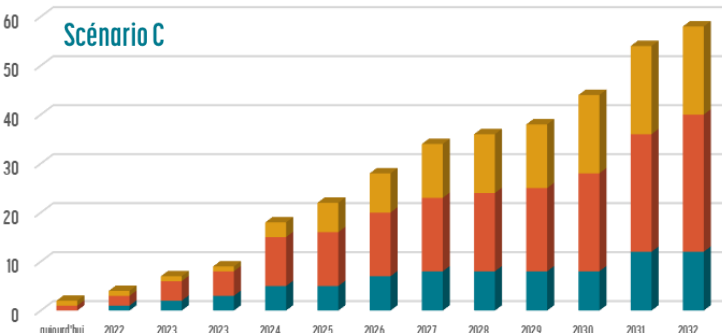
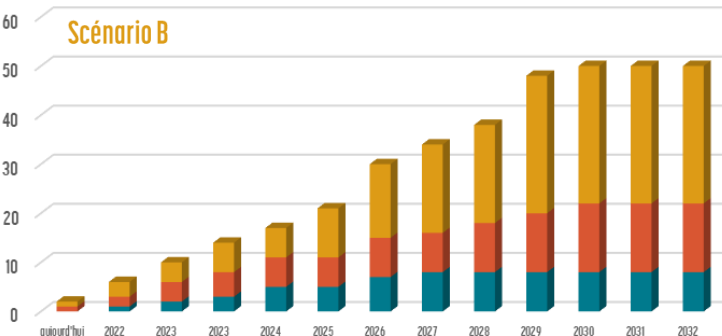
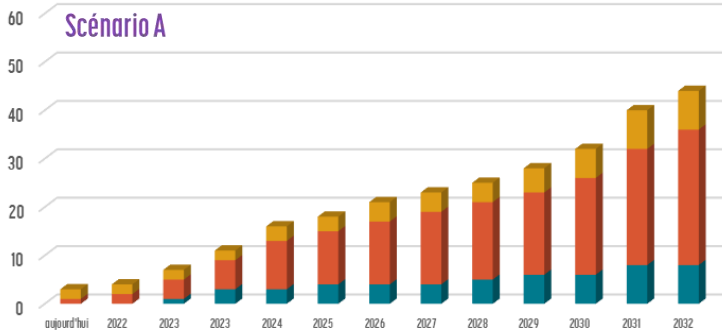
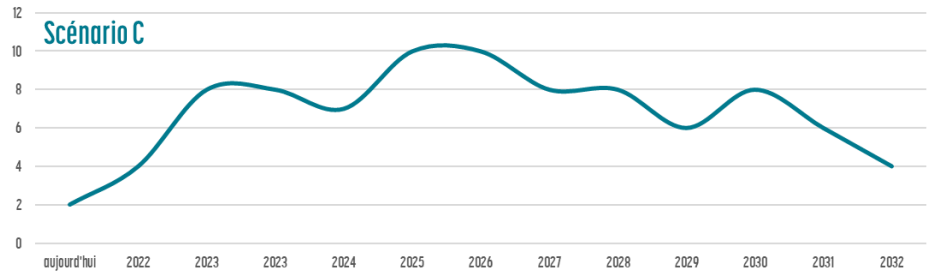
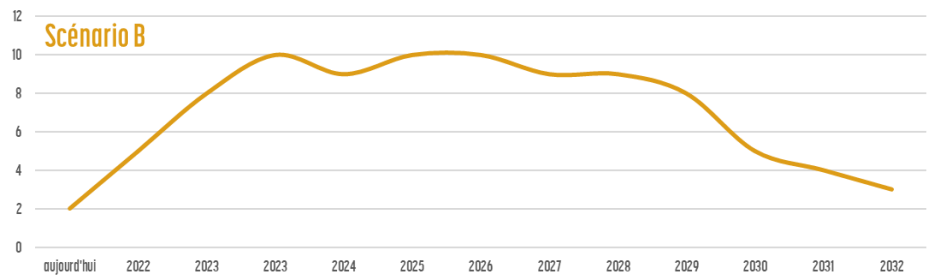
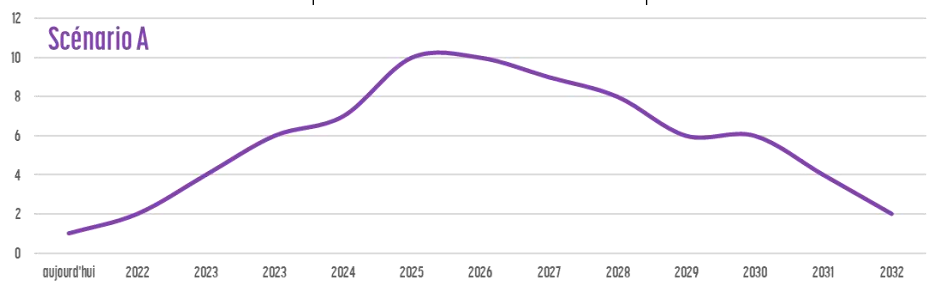
Quelques travaux, pas de chantiers majeurs

4 à 8 // intensité irrégulière

Des travaux divers, un ou deux chantiers lourds

8 à 12 // intensité forte

Des chantiers lourds et travaux constants



COMPARER L'INTENSITÉ DES USAGES

Catégorie 1 : Ouverture au public et particuliers : Gestion de flux quotidiens comme ponctuels, de particuliers voire de simples visiteurs... Une fréquentation difficilement mesurable et qui génère des conflits notamment avec un monde économique ou confidentiel.

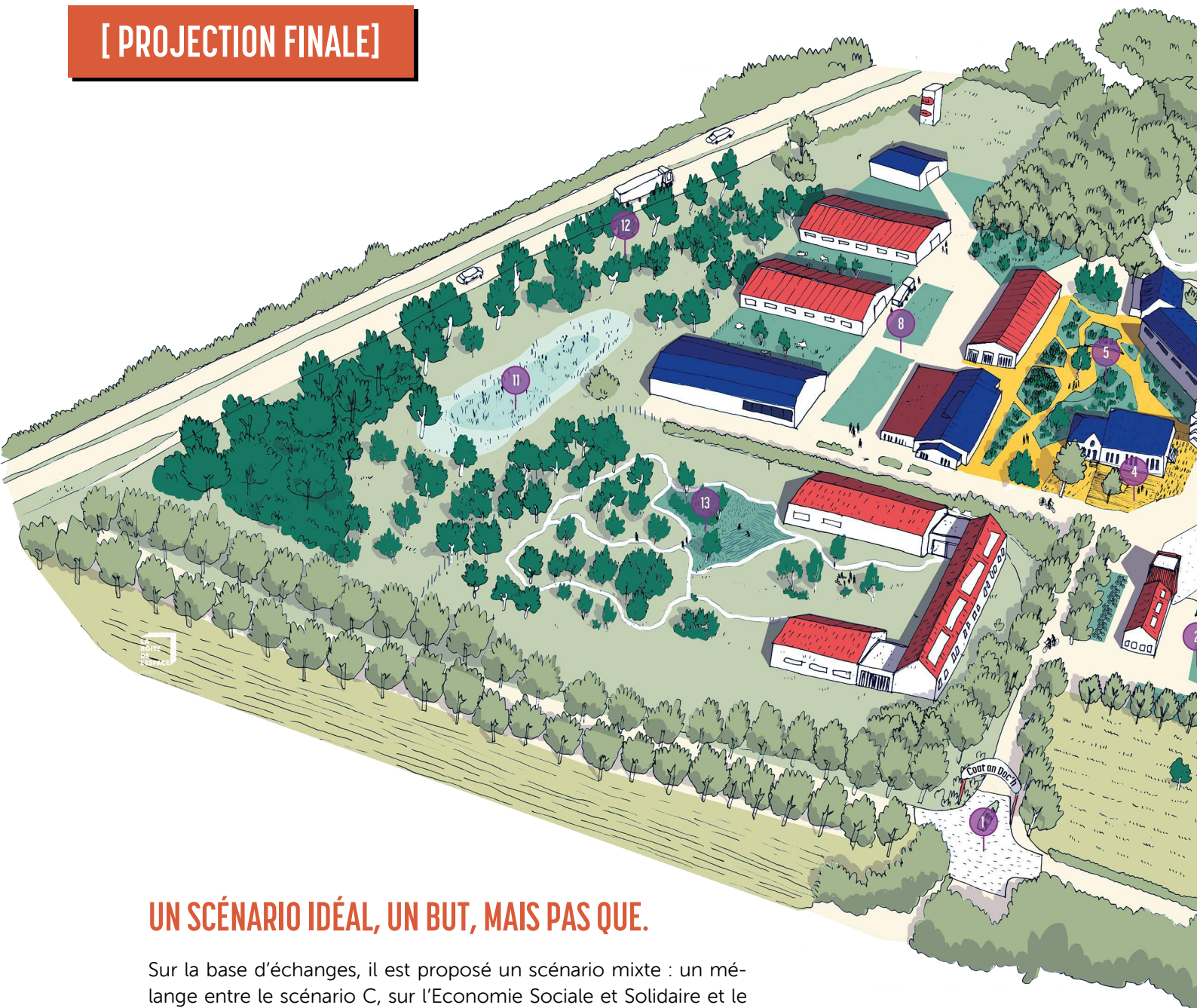
Catégorie 2 : Entreprises et activités : ce sont des flux liés au monde économiques, aux activités diverses et variées, à des réunions de travail, des échanges, des transports de matériaux... Une fréquentation à encadrer surtout si différents secteurs économiques sont présents.

Catégorie 3 : Administration, jeunesse et formations : Fréquentation par des partenaires, des services ou encore des accueil de groupes, de formations ou autres. Des flux mesurables et connus, plus aisés à encadrer et donc à organiser ou à localiser sur le site.

+10 // flux raisonnés
Fréquentation faible du site

+20 // flux moyens
Fréquentation variée et irrégulière

+30 // flux intenses
Fréquentation forte du site, quotidienne

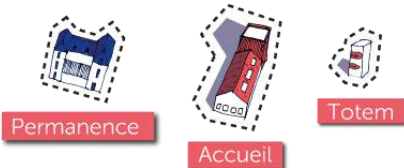


UN SCÉNARIO IDÉAL, UN BUT, MAIS PAS QUE.

Sur la base d'échanges, il est proposé un scénario mixte : un mélange entre le scénario C, sur l'Economie Sociale et Solidaire et le monde économique, en y mettant les bonnes pratiques du scénario A sur la logique du réemploi et du chantier formateur.

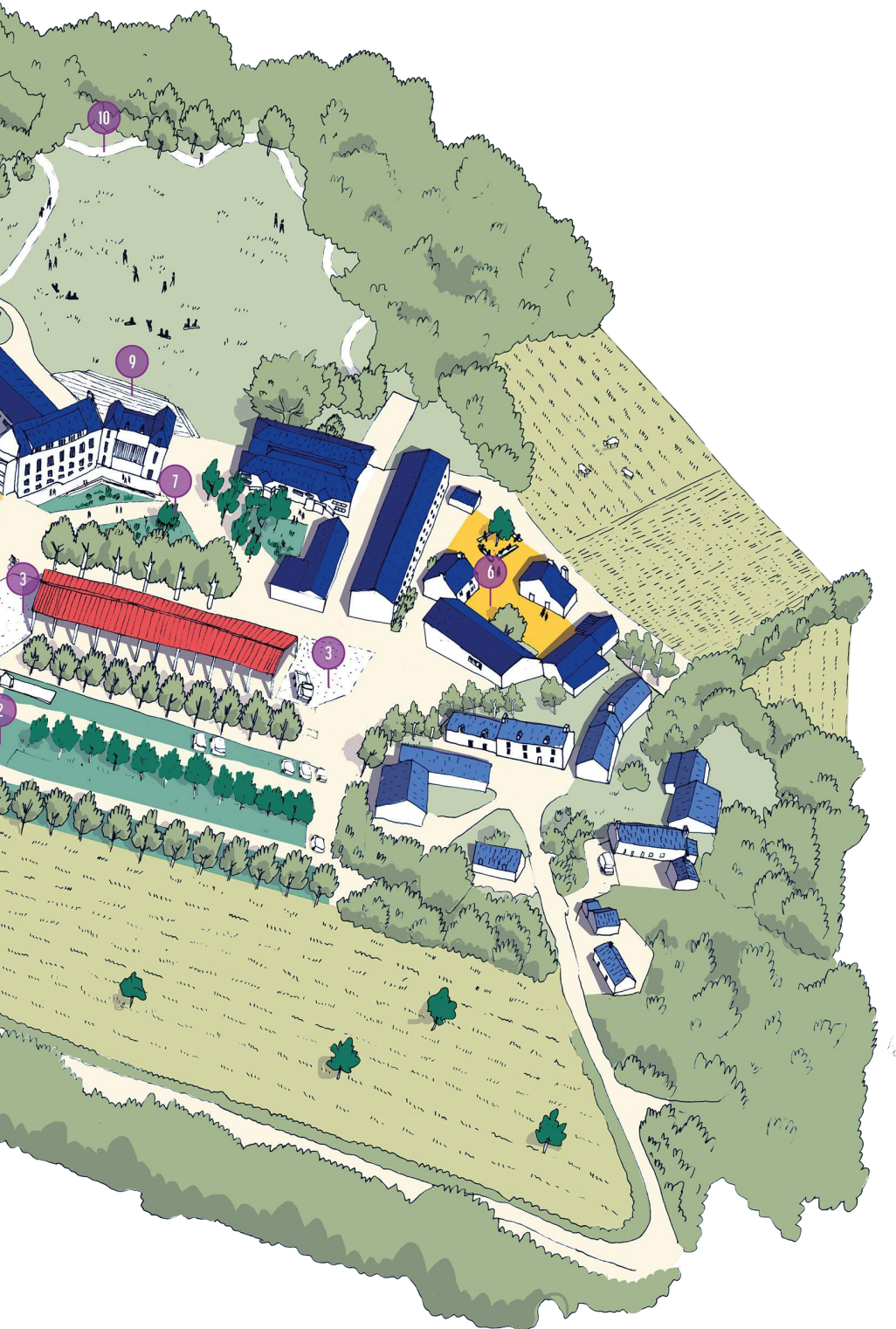
Une projection finale a donc été réfléchi, et déclinée en 4 temps. Le processus va amener à préparer une maîtrise d'œuvre et lancer les premiers travaux. Et ce n'est que le début !

Un site structuré pour orienter les publics et usagers



Une place forte autour du monde de l'entreprise et l'économie sociale et solidaire





Des espaces de vie sur un lieu de travail

- 1 Carrefour aménagé et porte d'entrée
- 2 Espaces des mobilités et de gestion du stationnement
- 3 Espaces extérieurs de la halle de démonstration : trait d'union entre accueil du public et espaces professionnels
- 4 Parvis de la Chapelle
- 5 Place haute : espace paysager convivial et de rencontres
- 6 Place basse : espace intime et fédérateur pour les entreprises
- 7 Jardin intime et îlot de fraîcheur
- 8 Espace fonctionnel logistique et technique
- 9 Belvédère : espace pour l'évènementiel, l'art et la culture
- 10 Parcours de découverte de l'arboretum et du bois
- 11 Milieu d'infiltration pour la gestion des eaux
- 12 Marge plantée vitrine
- 13 Parc de l'EPIDE

Un site vitrine dédié aux différents savoir-faire



Exposition pour cultiver la prospective




Espace de stockage, de reconditionnement et de vente

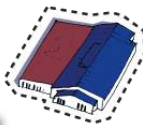


Halle de démonstration

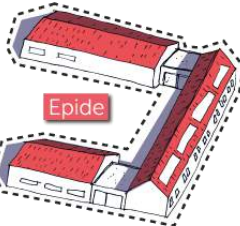
Un espace convivial de synergies et d'expérimentation



Espace mutualisé pour les entreprises et les partenaires



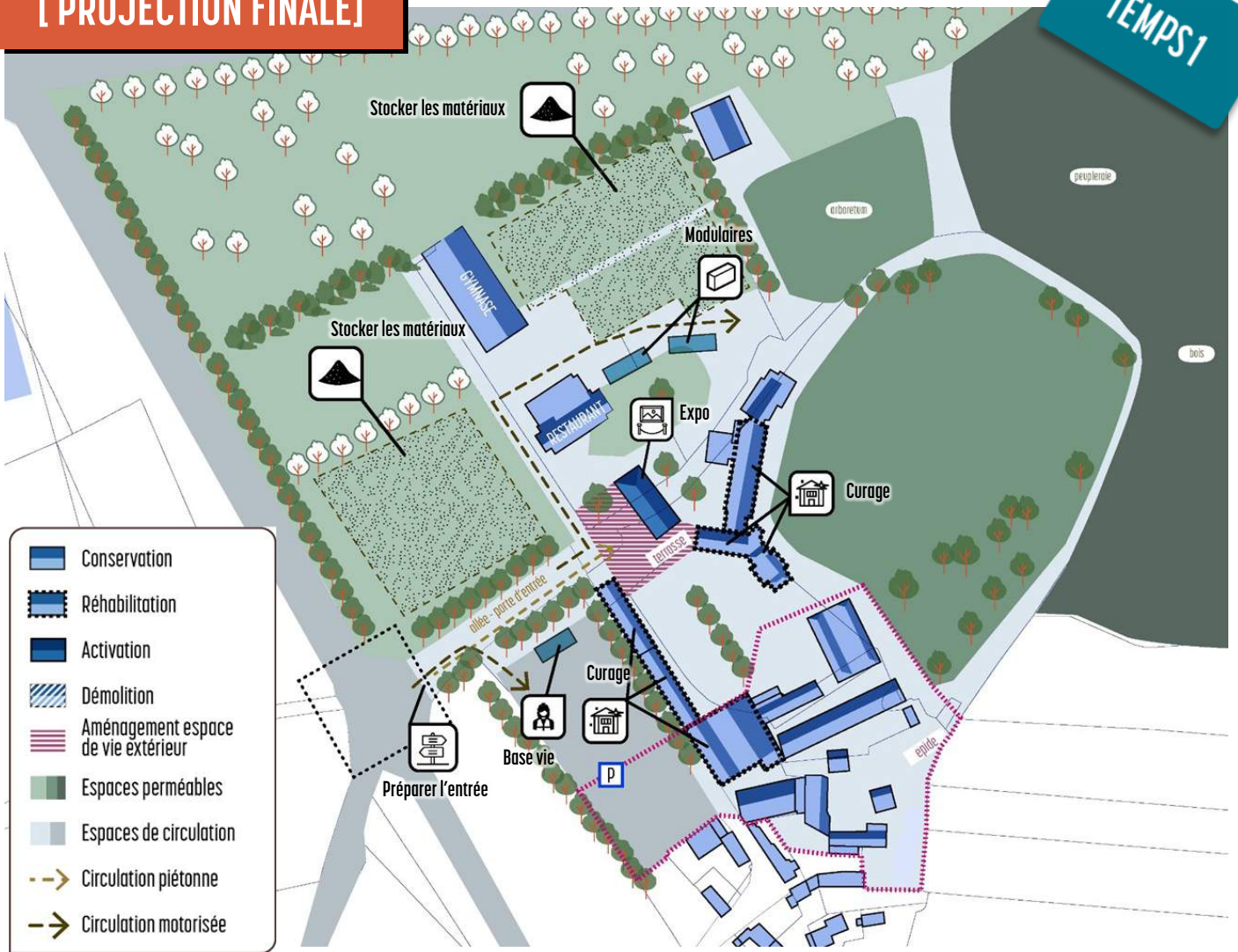
Restaurant



Epide

[PROJECTION FINALE]

TEMPS 1



TEMPS 1

Le temps 0 a déjà permis d'activer le site. En plus de l'EPIDE, de nombreuses rencontres s'organisent pour réfléchir à de futures activités, des formations ou encore des expérimentations. Entre le monde de l'Economie Sociale et Solidaire, les partenaires de Leff Armor communauté et les différentes collectivités, et aussi le monde de l'entreprise et des acteurs privés... tout le monde souhaite participer à l'aventure « Coat an Doc'h » qui ne fait que [re]commencer.

Et cela commence par un grand curage des bâtiments et des espaces, avec chantier formateur et ré-emploi des matériaux... de multiples valorisations d'une démarche d'économie circulaire.

Pour activer le site et faciliter son appropriation, des modulaires temporaires peuvent être créés sur place et pourront évoluer dans le temps. L'objectif est de commencer à organiser les lieux, les espaces, les bâtiments.



Coat an Doc'h - salles de l'ancien self



Nid vu nid connu - Studio 1984

Dans quelques jours... 2022 // 2023



Tester la dynamique :
Commencer à accueillir des entrepreneurs dès demain dans des architectures modulaires

Coût estimé :
100 000 €



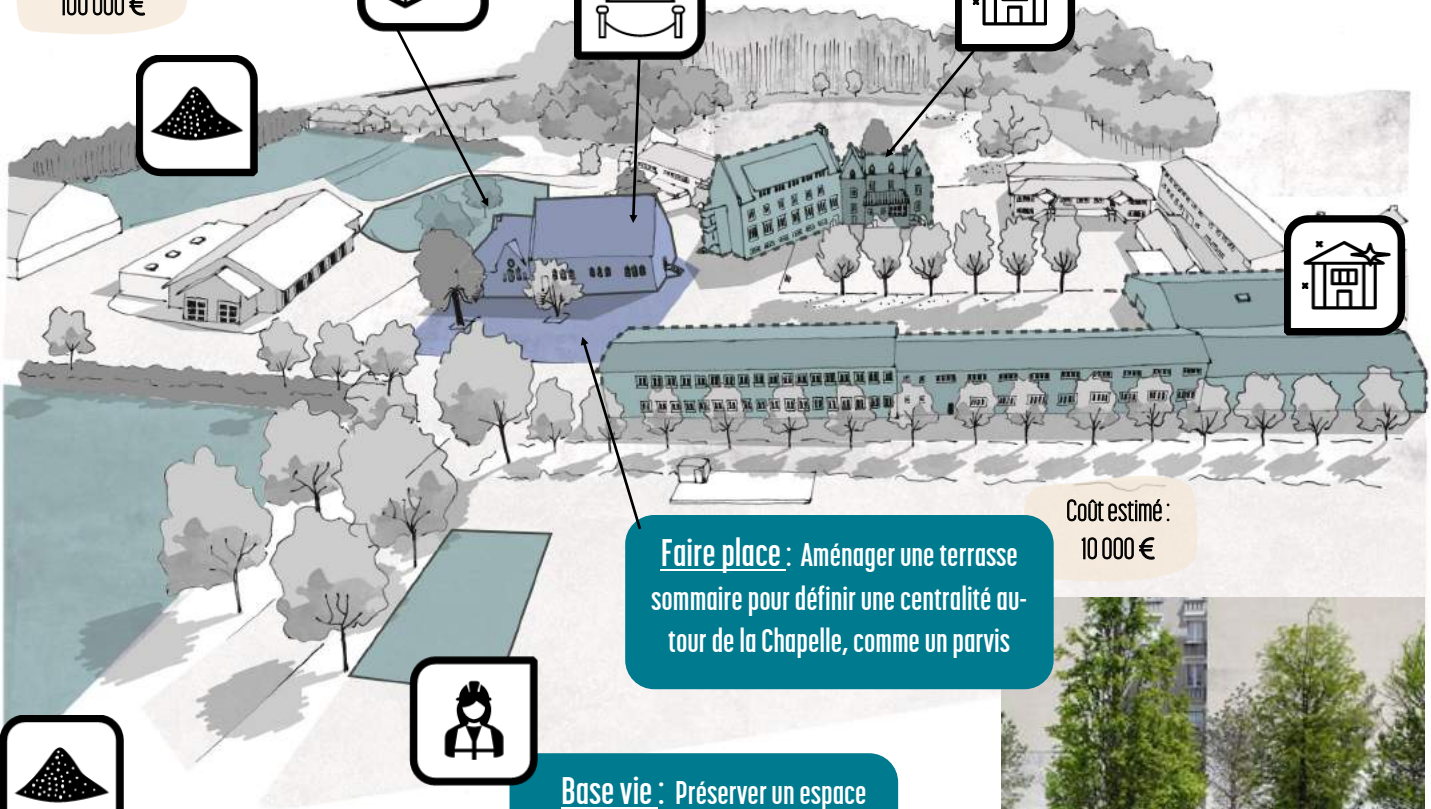
Exposition
Cultiver la prospective :
Mener des événements pour mobiliser des acteurs dans le processus du projet

Coût estimé :
50 000 €



Curage : nettoyage des éléments non constructifs d'un édifice

Coût estimé :
1 730 000 €



Faire place : Aménager une terrasse sommaire pour définir une centralité autour de la Chapelle, comme un parvis

Coût estimé :
10 000 €



Stocker la terre et autre matériaux :
considérer les matériaux extraits du curage et la terre excavée comme matériaux de construction. Gérer la place de stockage extérieur.

Coût estimé :
10 000 €

Base vie : Préserver un espace stratégique pour la base vie et les premiers chantiers

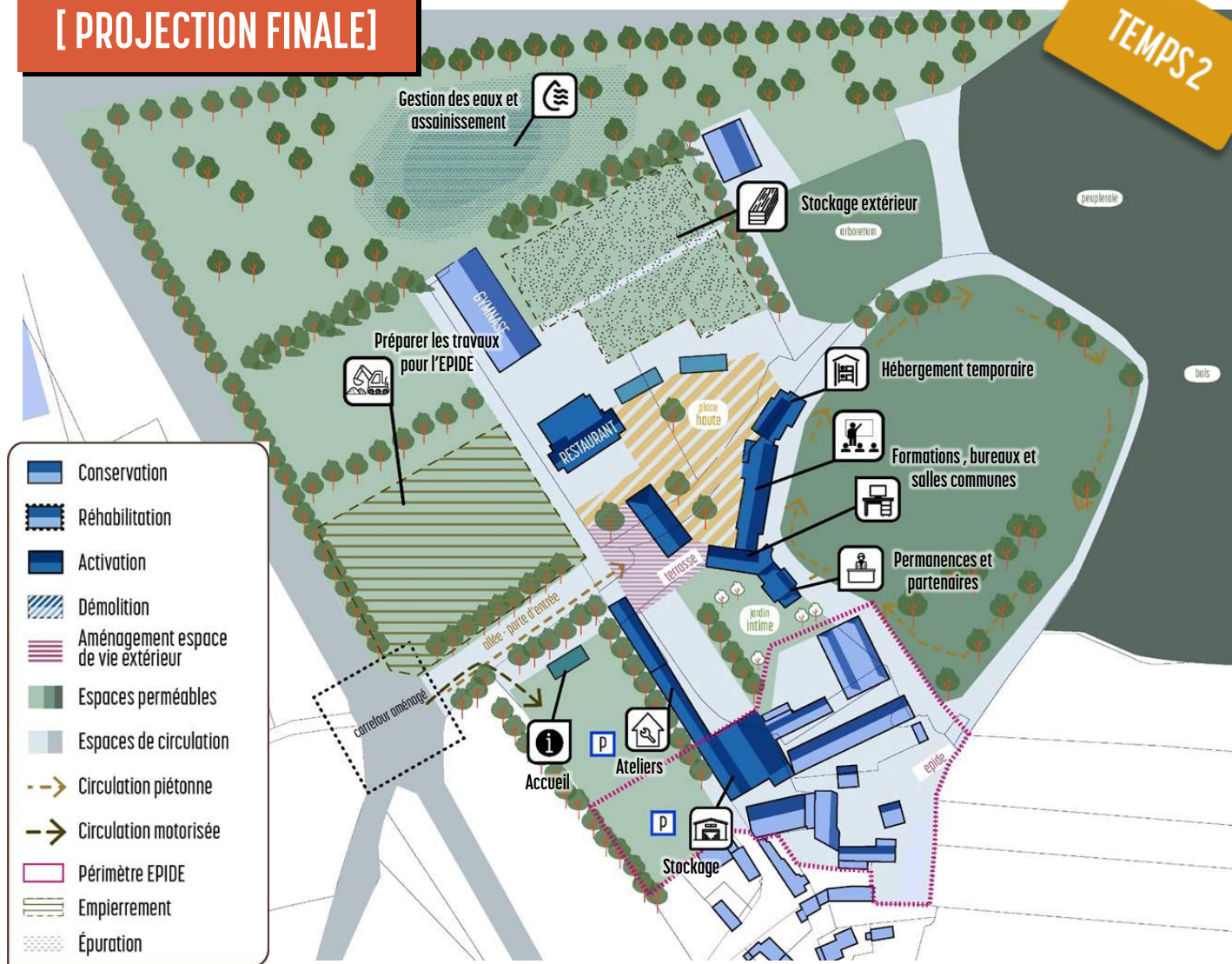
Coût estimé :
10 000 €



Exemples d'aménagements extérieurs



Financement : Au total, près de 2 millions d'euros d'investissements variés (public ou privé) sont estimés pendant ce premier temps d'activation !



TEMPS 2

C'est le temps de la structuration des premiers espaces. Le chantier de L'EPIDE démarre sur l'ancien terrain de foot, et les premières activités peuvent commencer à utiliser le site pour former, expérimenter, partager, entreprendre, découvrir ou juste par curiosité...

Des salles de réunions, bureaux, petits ateliers et espaces de stockage se multiplient. Le tout s'organise autour d'une "place haute" conviviale qui s'ajoute à la terrasse autour de la Chapelle et d'aménagements paysagers dispersés qualifiant l'ensemble du lieu. La base vie devient le plan d'entrée et guide les usagers.



Arrêt de bus, entrée du site de Coat an Doc'h



Construction en cep de vigne - Domaine Huchet - Château-Thébault (44)

Dans quelques mois... 2023 // 2025



Exemple de système d'infiltration

Gestion des eaux et assainissement



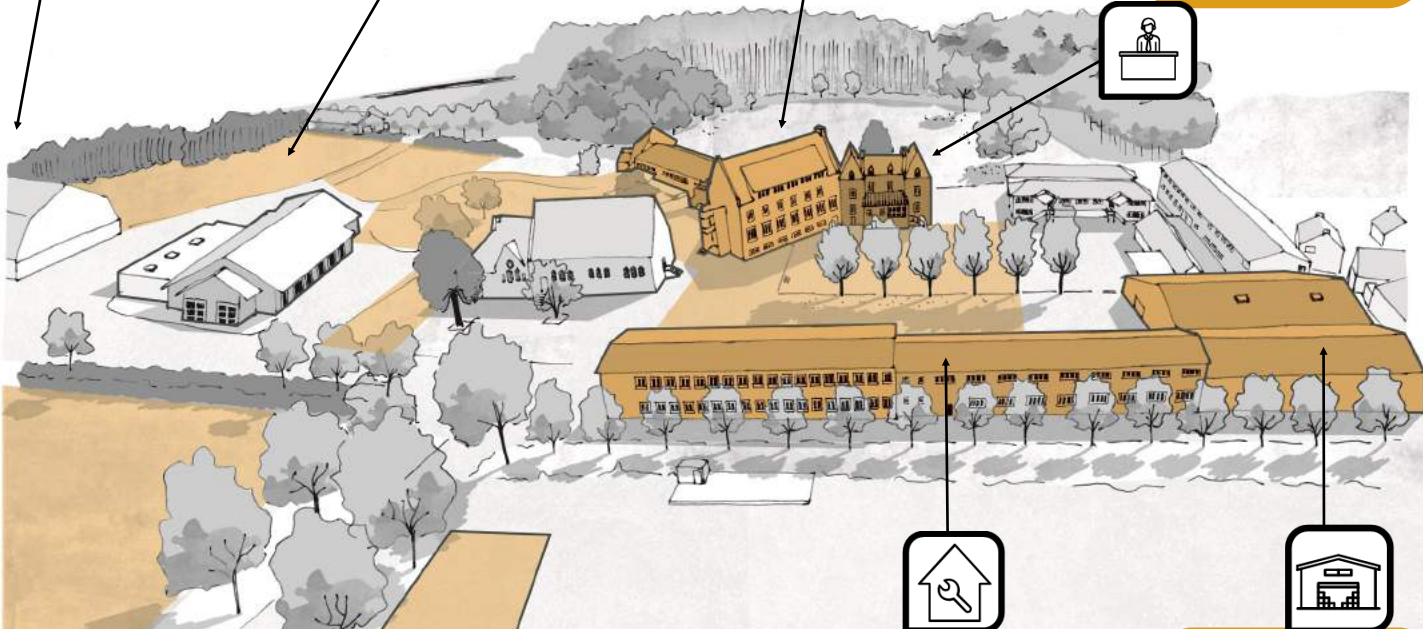
Stockage extérieur :
Réserver des espaces temporaires de stockage et de gestion des matériaux



Formation et salles communes :
Entre salle de formation, espaces partagés, hébergement temporaire, permanences... besoins et usages variés



Permanence : lieu pour accompagner les porteurs de projets et la gestion du site



Travaux :
début des travaux de construction d'un équipement pour l'Epide



Accueil :
lieu pour orienter les porteurs de projet et les visiteurs



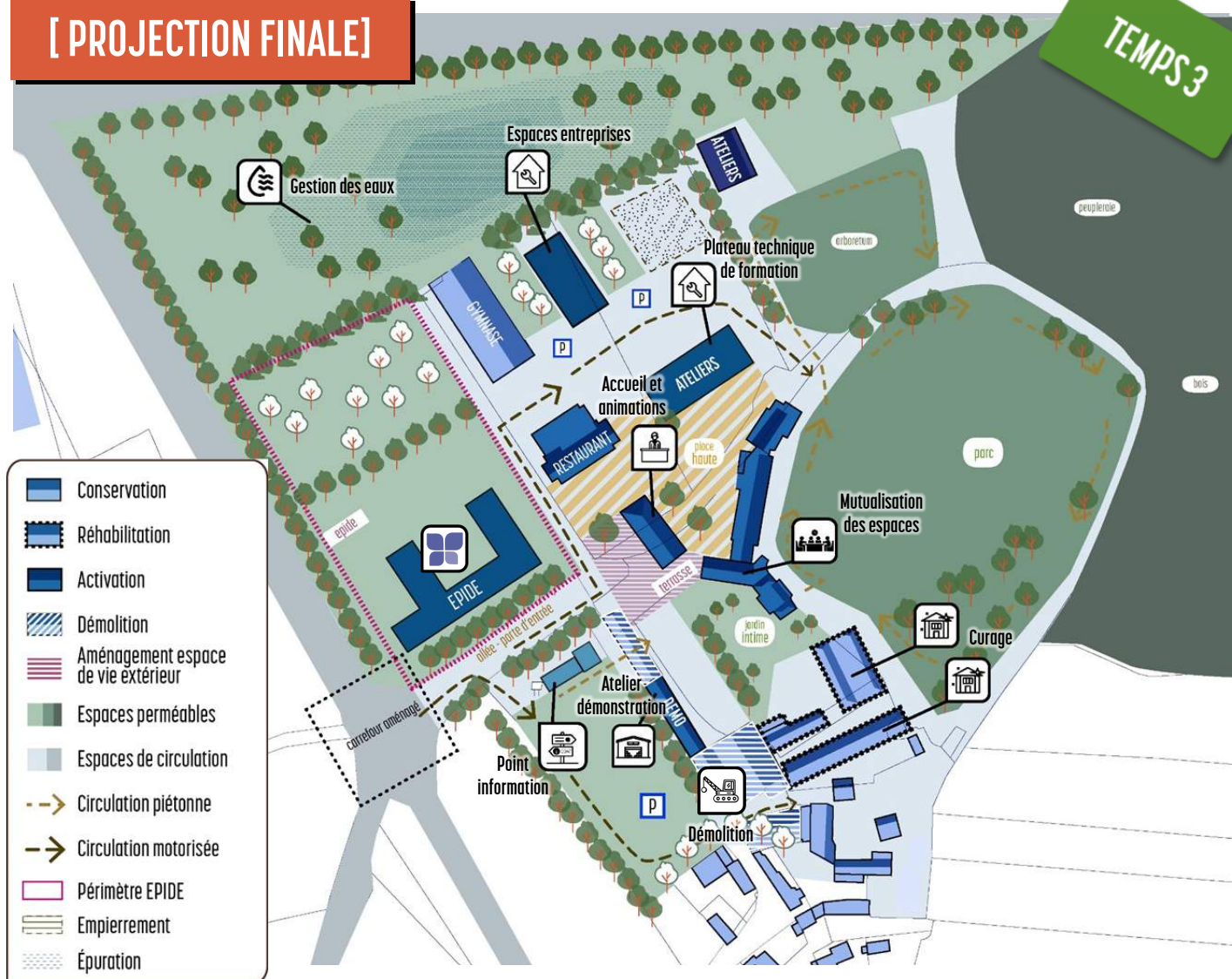
Ateliers : ateliers pour les porteurs de projet, usages divers



Stockage :
Stockage de matériaux, outils...



Récupération de bois et stockage - Agronautes - Nantes (44)



TEMPS 3

Le site a déjà quelques années d'expériences et continue sa restructuration. La gestion des ressources a été anticipée et des espaces et éléments techniques permettent d'augmenter progressivement la capacité d'accueil du site. De nouveaux ateliers ou bâtiments, cette fois-ci en construction neuve, peuvent s'installer. Les composantes les plus vétustes ou sans intérêt peuvent être remplacées et ainsi s'organise la vie d'un haut lieu de monde économique circulaire en lien avec l'écoconstruction, la formation et des entreprises d'insertion. La circulation est optimale, l'accessibilité améliorée par de nombreuses alternatives à la voiture.

La qualité paysagère et environnementale continue d'être garantie.



Intérieur de la Chapelle, Coat an Doc'h

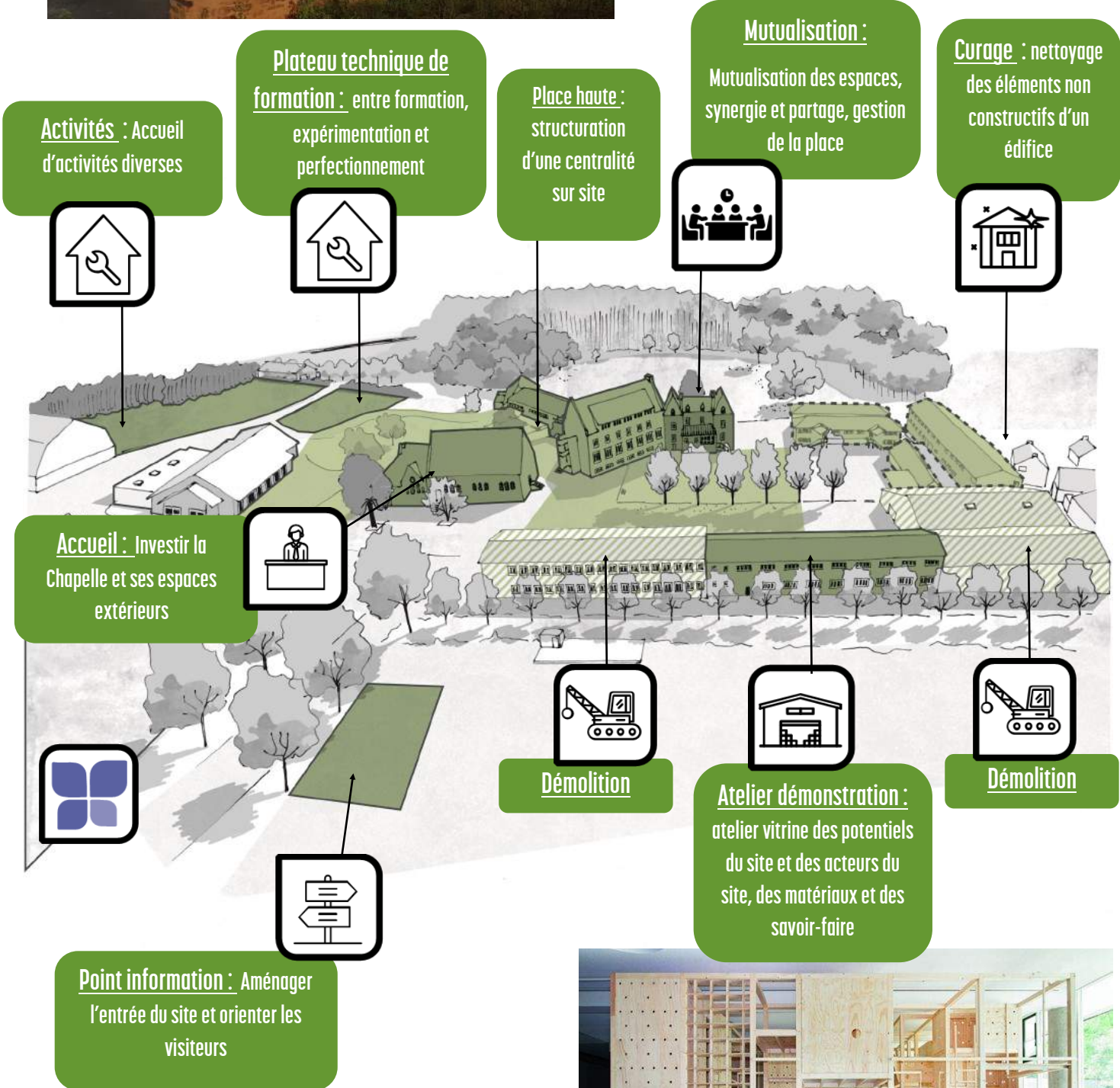


Extension et ouverture, Cécile Gaudoin architecte - St-Gondran (53)

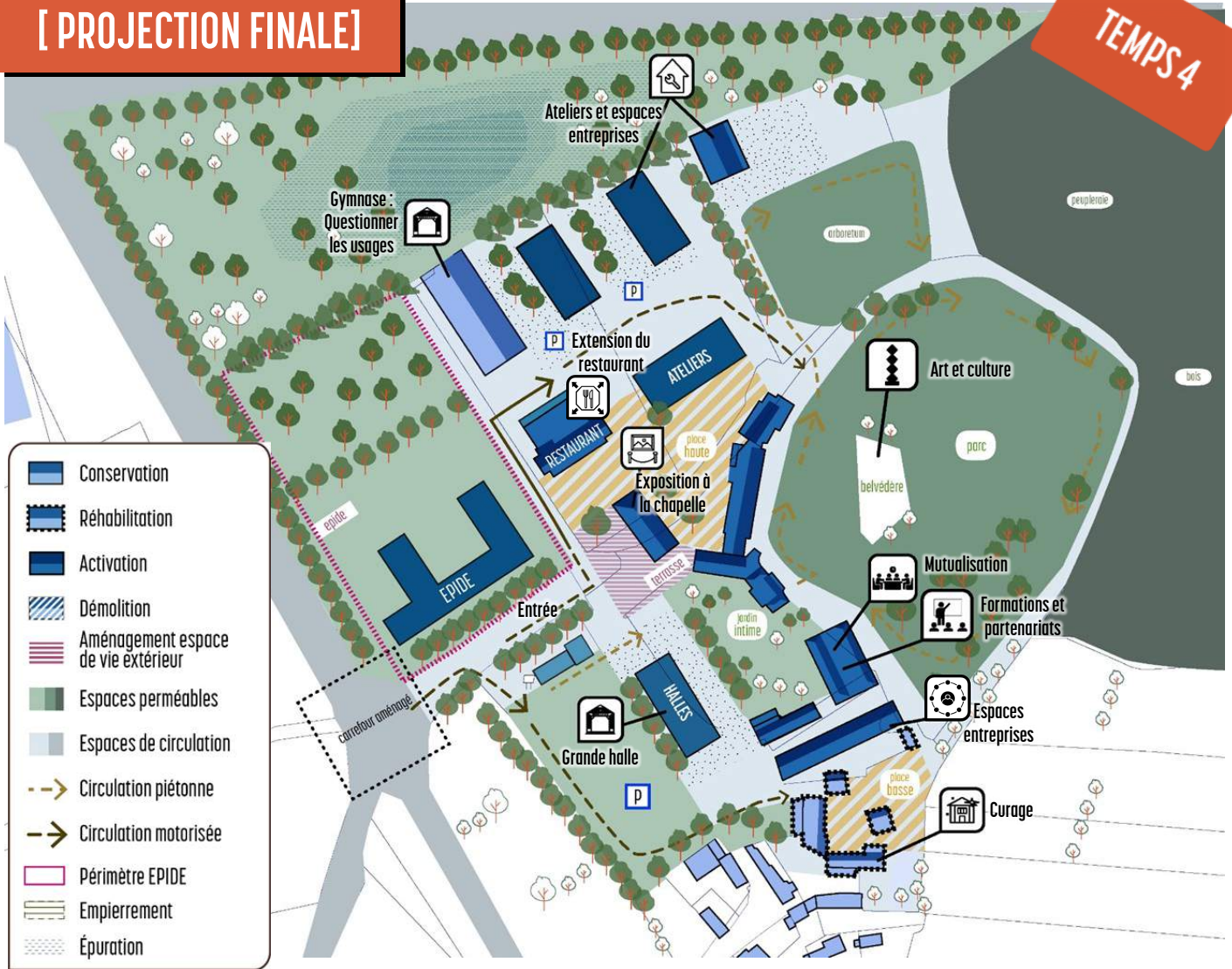
Dans quelques années... 2026 // 2029



La Redonnerie, ressourcerie à Redon (35)



Halles démo, Atelier Bow-Wow, urban Forest



TEMPS 4

L'horizon 2030 est atteint et les chantiers principaux s'achèvent. L'ancienne place de l'EPIDE fait peau neuve et laisse place à une seconde batterie de bâtiments et d'espaces réhabilités et réappropriés. Toujours dans une logique circulaire, les composantes ont été réutilisées pour garnir les espaces extérieurs et mobiliers paysagers. La restructuration des bâtiments a permis de former et de performer de nouvelles techniques de construction ou de reconstruction ! Une halle et un parvis s'organise à l'entrée du site pour servir de démonstration et valoriser les matériaux et les savoir-faire.

Des entreprises s'ajoutent à la vie locale et le devenir du site peut s'entacher de nouvelles ambitions.

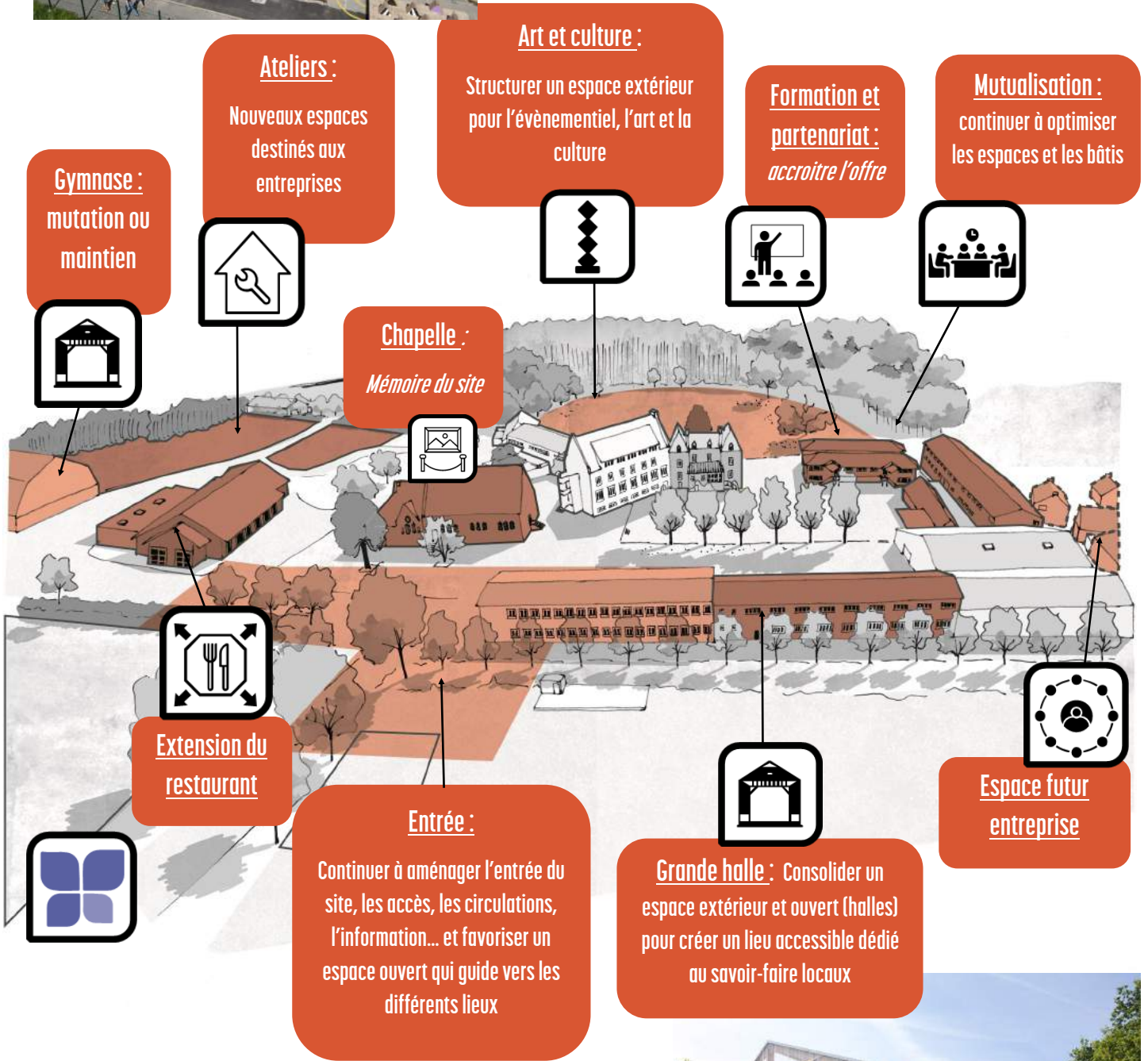


Le Solilab, pôle de coopération et d'innovation sociale, Nantes (44)



Aménagement extérieur, Place Simon Goullart - Genève (Suisse)

Dans quelques décennies... 2030 // 2032



Ce qu'il faut retenir

PLAN GUIDE TECHNIQUE

Comment permettre le prolongement de l'étude de faisabilité par une maîtrise d'œuvre adaptée ?

Comment adapter le programme en fonction de l'avancement des travaux ?

L'objectif est d'avoir une gestion optimale des travaux tout en permettant des activités et de la vie économique sur site. De même, il faut permettre à l'EPIDE, centre d'accueil en place, de pouvoir continuer à accueillir les jeunes dans de bonnes conditions. Dans ce cadre, l'organisation des chantiers de restructuration et l'occupation des locaux et des espaces doit s'anticiper dans le temps.

CURAGE, MATERIAUX ET FORMATIONS

Comment lancer une grande opération de curage tout en récupérant le maximum de matériaux et en revalorisant chaque composante des espaces et bâtiments existants ?

L'objectif est de lancer un chantier de remise à niveau de certains espaces et bâtiments pour permettre l'arrivée de nouveaux usages sur le site. Ces travaux doivent se faire de manière accompagnée et peuvent être l'appui de formations, d'expérimentations et d'insertion professionnelle. La logique du réemploi devra être étudiée et poussée pour limiter les pertes et garantir une logique circulaire.

Les organismes et partenaires en capacité de former et d'animer le chantier devront pouvoir trouver une place à Coat an Doc'h, soit dans des bâtiments existants ou dans des modulaires temporaires accueillants.

RESIDENCE, ART ET CULTURE

Comment valoriser le site et les savoir-faire ? Comment accueillir la jeunesse sur le site ?

Le lieu est capable de porter des interventions spécifiques permettant d'expérimenter des dispositifs artistiques et culturels. Au travers des résidences, des réflexions ciblées peuvent émerger et être traduites par des productions faisant sens sur le site : mobiliers, totems, œuvres d'art, décorations, paysages, clôtures, panneaux d'informations, détails architecturaux...



Brendan Le Faucheur

Responsable de service Développement économique, emploi et insertion

Leff Armor communauté

[PORTAGE]



“ L'étude nous a permis de fédérer beaucoup de monde autour du projet Coat an Doc'h ! Il ne faut pas perdre cet enthousiasme et continuer à animer le monde économique local. Les partenaires nous ont fait comprendre qu'ils étaient prêts à nous suivre, à nous soutenir et même à participer à cette aventure pour faire du site un lieu nouveau et innovant à l'échelle du département et de la région Bretagne.

Leff Armor aura à cœur de suivre la feuille de route et d'activer les espaces de Coat an Doc'h en lien avec ses forces locales et ses atouts. ”

BIODIVERSITE

Comment concilier renouvellement urbain et protection de la biodiversité ?

Le site de Coat an Doc'h abrite de nombreuses espèces faunistiques ou floristiques au sein des espaces verts (arboretum, massifs et plantations variées), mais également dans le bâti (colonie de Petit Rhinolophe, Martinet noir ou Hirondelles par exemple).

Cette biodiversité doit être prise en compte dans le cadre du projet pour :

- Assumer une ambition d'un projet écologiquement favorable
- Assurer la compatibilité réglementaire des aménagements prévus

REVERSIBILITE

Comment activer le site dès demain sans grande intervention sur les bâtiments ?

Quelle place pour des modules temporaires et réversibles ?

L'aménagement global du site réclame des dispositifs permettant des stratégies multiples d'installations. Des besoins temporaires vont cohabiter avec des objectifs d'installations pérennes. Les bâtiments existants vont être les supports des interventions à moyens et long terme. Il est aussi envisageable d'implanter des bâtiments provisoires libérant le site une fois leur objectif atteint.

PAYSAGE ET ESPACE

Comment protéger le patrimoine végétal existant ?

Comment valoriser les matériaux de réemploi dans les aménagements paysagers ?

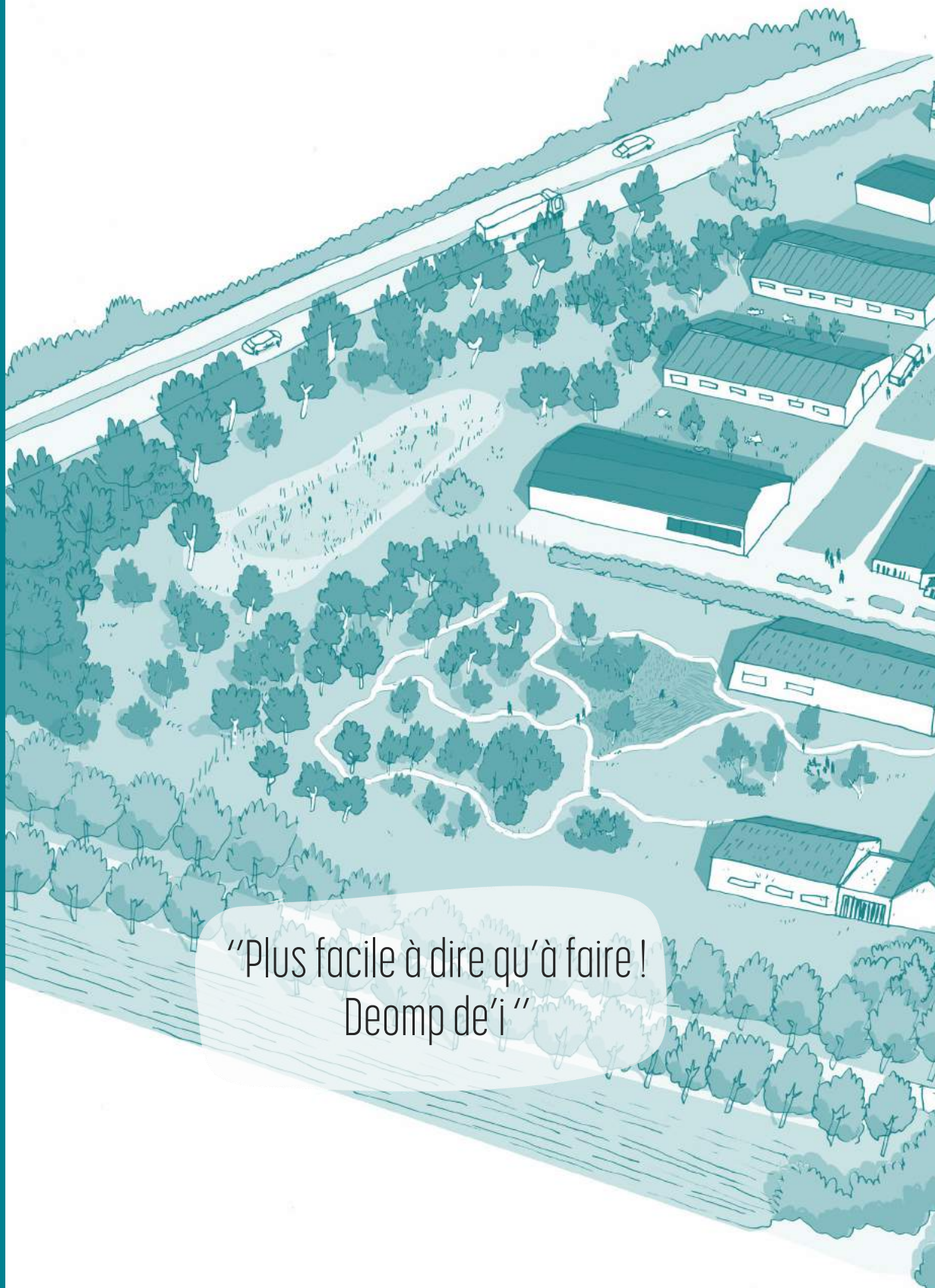
Une réflexion globale doit être portée par l'équipe de maîtrise d'œuvre (avec paysagiste ou autre) retenue pour organiser le site. Une approche spécifique doit être identifiée afin de faire évoluer tous les espaces, sols et composantes végétales du site. Une stratégie de plantations devra être mise en place selon les ambiances à créer à terme selon les situations.

POUR ALLER PLUS LOIN :

Retrouver l'ensemble des informations, l'exposition, des gazettes et document de l'étude sur le site de Coat an Doc'h .

Plus de détails sur www.leffarmor.fr

Magazine « Keloù coat n°3 »
Réalisé dans le cadre de l'étude de transformation du site de Coat an Doc'h
Conception : la boîte de l'espace // pour Leff Armor Communauté
Septembre 2022



“Plus facile à dire qu’à faire !
Deomp de’i ”