

## Des idées aux projets : Quelle(s) stratégie(s) d'aménagement pour ma commune ?

### EXPERIENCE DE LA COMMUNE DE PLANCOËT – WEBINAIRE DU 10 AVRIL 2026

Plancoët est une petite ville de 3 200 habitants qui exerce des fonctions de centralité sur son bassin de vie d'environ 12 000 habitants. Elle fait partie de Dinan Agglomération, qui regroupe 65 communes, soit 105 000 habitants.

À Plancoët, l'identification d'une friche industrielle en centre-bourg a ouvert la voie à un projet ambitieux de nouveau quartier. Une opportunité née d'une démarche méthodique, qui ne doit rien au hasard. Le webinaire retrace ce cheminement inspirant pour tout élu qui souhaite redynamiser sa commune tout en limitant l'artificialisation de son territoire. Il présente aussi l'approche retenue par la commune pour porter ce projet d'envergure.



Vue aérienne du centre de Plancoët avec en haut à droite, la friche industrielle – crédit photo : Vincent LEMAIRE

## LES INTERVENANTS

**Juliette Maitre**, directrice de projet Aménagement et Transitions au Cerema

**Marion Eveillé**, chargée de mission Petites Villes de Demain, mutualisée  
Dinan Agglomération et Plancoët

**Matthieu Bernard**, directeur général des services de Plancoët

**Patrick Barraux**, maire de Plancoët

**Claudine Heux**, adjointe déléguée Urbanisme, Aménagement et  
Environnement, Plancoët

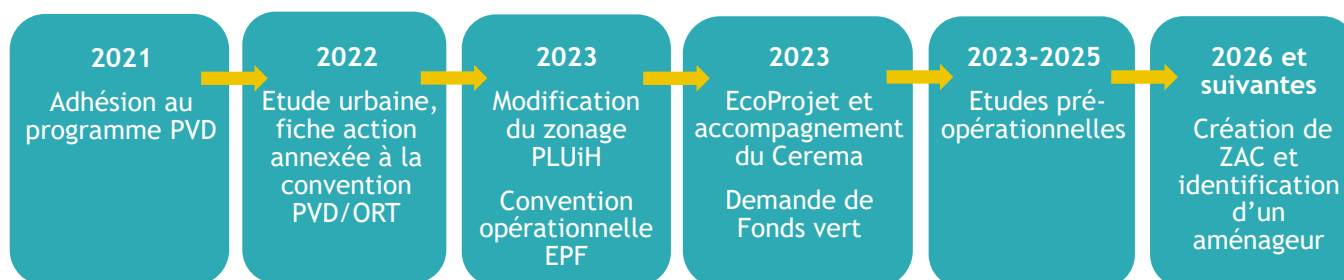


**DINAN**  
AGGLOMÉRATION



## LES ETAPES DU PROJET

Le projet de requalification de la friche industrielle Point P s'inscrit dans un temps long, structuré par le programme Petites Villes de demain, l'accompagnement Eco-Projet du Cerema et par une volonté politique forte de transformer un site dégradé en un nouveau quartier



### 2021 : inscription dans le programme Petites Villes de Demain



Dès 2021, la commune de Plancoët adhère au programme Petites Villes de Demain (PVD) avec 4 autres communes de Dinan Agglomération (Dinan, Matignon, Broons et Caulnes).

Les villes périphériques à Dinan, ville centre, se joignent pour une convention ORT<sup>1</sup> partagée et un poste de chargée de mission est créé et mutualisé entre l'agglomération et les 5 villes impliquées.

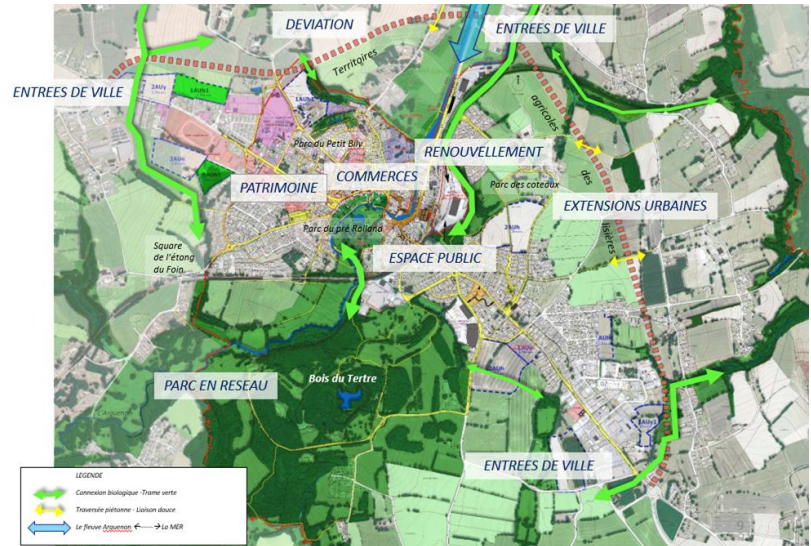
<sup>1</sup> Opération de revitalisation de territoire. Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes. Source : [https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/operation-  
revitalisation-territoire-ort](https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/operation-revitalisation-territoire-ort)

## 2022 : réalisation d'une étude urbaine

À Plancoët, la première action a été de lancer une étude urbaine de redynamisation afin de définir un projet de territoire à l'échelle communale ainsi que les actions prioritaires du mandat et les inscrire dans la convention PVD-ORT partagée. L'étude urbaine a été l'occasion de réfléchir de manière globale et concertée à l'aménagement de la commune : entrées de ville, qualité paysagère, espaces publics, maillage du territoire, liaisons et mobilités douces, ainsi que l'identification des fonciers disponibles (renouvellement urbain, cœur de ville et extensions proches des services et des réseaux).

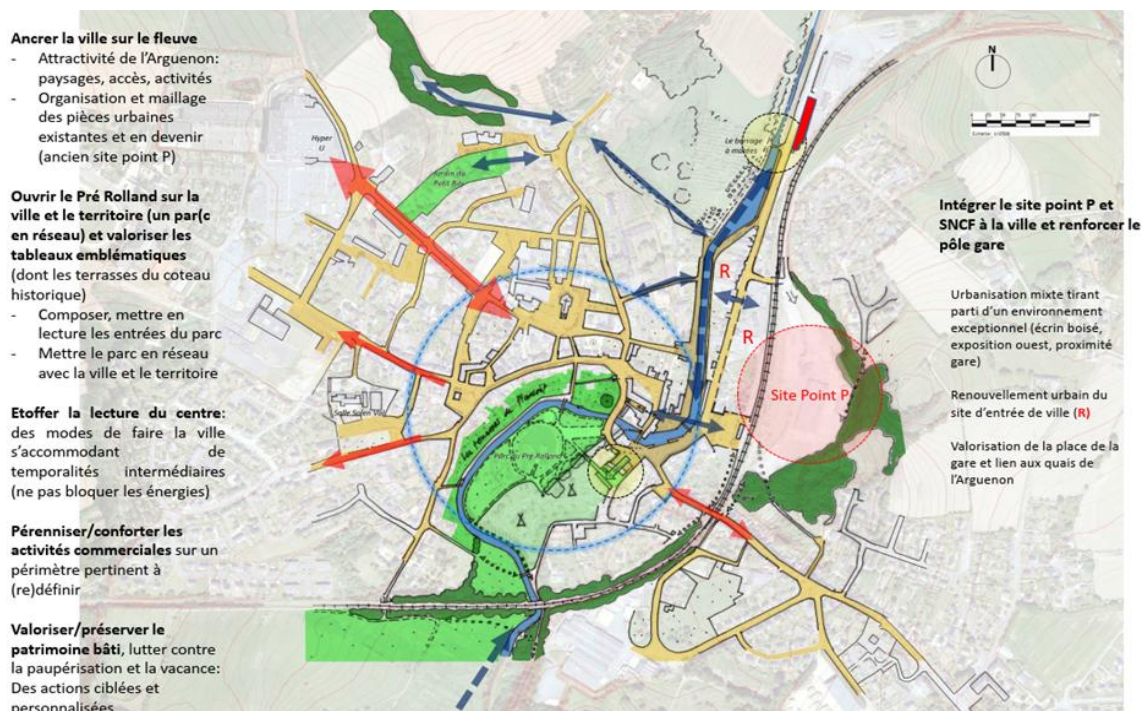
Cette étude qui a duré 10 mois, a abouti à un plan guide avec une quinzaine de fiches-actions par secteur autour de questions de :

- Foncier et bâtiments
- Parcs en réseau (via des cheminements doux)
- Valorisation et mise en valeur du patrimoine remarquable
- Communication et signalétique
- Secteurs à urbaniser

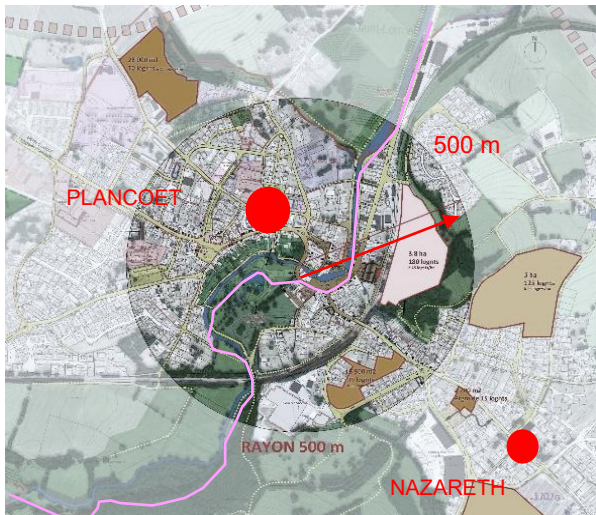


Etude urbaine stratégique - Cabinet ORIGAMI

Le site de l'entreprise Point P, déjà repéré par l'EPCI dans l'Atlas des friches (données 2021-2022) est identifié comme un secteur stratégique de renouvellement urbain. En cœur de ville, à l'articulation entre deux ensembles urbains, ce site est vacant depuis la cessation d'activité en 2016 ; l'entreprise souhaite libérer le foncier. Dans un contexte de sobriété foncière (ZAN), cette friche représente un foncier de 4 hectares déjà artificialisés et pourrait accueillir un nombre important de logements, de nature variée.



Etude urbaine stratégique - Cabinet ORIGAMI



Etude urbaine stratégique – Cabinet ORIGAMI

Sa proximité avec les axes routiers et la gare, desservie par une ligne SNCF rénovée, renforce son attractivité, tout comme le projet de déviation qui en ferait une nouvelle entrée de ville.

Enfin, le site bénéficie d'un cadre paysager remarquable (quais de l'Arguenon, vallée, coteaux boisés) constituant un corridor écologique et un support au développement d'un futur réseau de parcs.

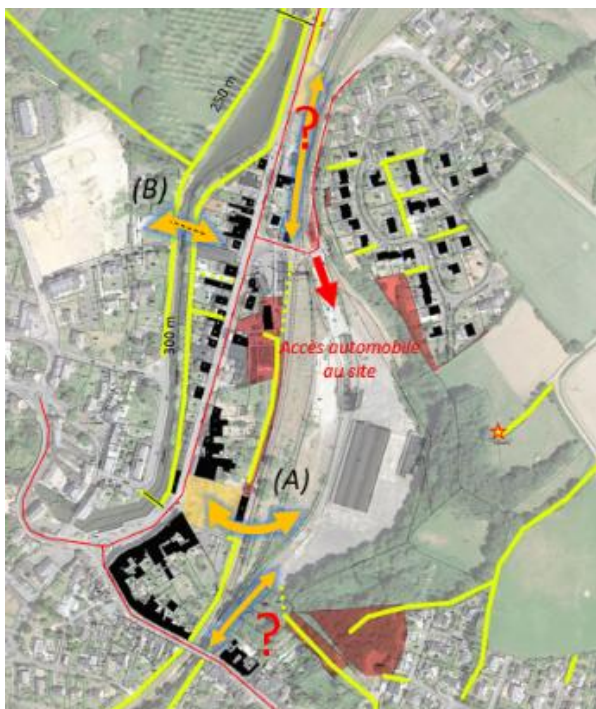
Le site Point P a alors fait l'objet d'une première étude de faisabilité, ce qui a permis d'intégrer l'opération à la Convention PVD-ORT signée en 2022. L'étude urbaine a ainsi permis d'avoir un premier capacitaire en termes de foncier et de poser des objectifs de projet.

## 2023-2025 : études pré-opérationnelles approfondies

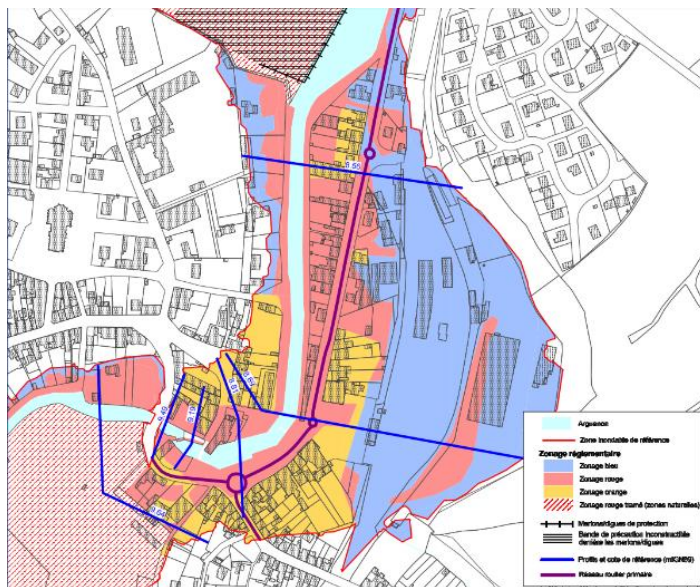
Dès 2023, l'ambition de la collectivité est de travailler sur cette friche. Pour cela, la commune s'appuie sur des expertises externes et des partenaires techniques et financiers :

- Signature d'une convention avec l'**Établissement Public Foncier de Bretagne** pour le portage et la dépollution du site.
- Demande et obtention des premiers financements du **Fonds vert**.
- Engagement dans la démarche **Écoquartier**, assortie d'un accompagnement spécifique du **Cerema** au titre des *Éco-projets*.

Deux années seront nécessaires pour réaliser les études techniques, environnementales et programmatiques, le but étant de dé-risquer le projet au regard des risques d'inondation, de pollution, financiers et d'acceptabilité sociale.



Etude pré-opérationnelle écoquartier – Cabinet ORIGAMI



PPRI-sm de Plancoët et Saint-Lormel

# LES OBJECTIFS ET AMBITIONS POLITIQUES

Le projet de requalification de la friche industrielle Point P répond à des enjeux à la fois politiques, urbains et sociaux portés et assumés par les élus.

## Produire des logements sans étalement urbain

Dans un contexte de rareté foncière et de ZAN, le choix est fait de « reconstruire la ville sur la ville » et la friche constitue l'un des derniers fonciers de grande ampleur déjà artificialisés.

L'objectif premier de ce projet est donc d'économiser le foncier dans le respect des objectifs du SCOT, du PLUIH, tout en restaurant les sols, le site étant entièrement imperméabilisé aujourd'hui.

## Répondre aux besoins démographiques et économiques locaux

Plancoët est un bassin d'emploi dynamique. Avec un taux d'emploi supérieur à la population active, il y a donc un enjeu à pouvoir accueillir des nouveaux habitants, en particulier des jeunes couples et des actifs tout en maintenant un niveau de services, d'équipements et d'établissements scolaires adaptés à cette évolution. Ce projet doit permettre de respecter les objectifs du PLH avec une production de logements phasés échelonnés dans le temps, une mixité sociale (30% de logements locatifs sociaux, 20% de logements abordables) et de type de produits (collectifs, intermédiaires, maisons individuelles).

## Renforcer la centralité et l'attractivité de la commune

La requalification du site Point P permettra de supprimer une friche industrielle dégradée positionnée à un point stratégique de la commune et de créer un quartier vivant et traversé, intégré au centre-ville, connecté aux commerces, à la gare, aux équipements. L'emplacement du site doit notamment permettre de renforcer les mobilités intra et intercommunales.

## Porter un projet durable et qualitatif

L'ambition est de réaliser une véritable pièce urbaine, un nouveau quartier et non un lotissement classique. Ce projet s'inscrit dans une démarche d'écoquartier adaptée au contexte local et s'attache en particulier à la préservation de la biodiversité, la qualité des sols, la désimpermeabilisation, la dépollution du site, le renforcement des trames verte et bleue ainsi que des espaces publics généreux favorables au vivre ensemble.

### Mesures d'adaptation aux changements climatiques

- Désimpermeabilisation du site
- Prise en compte du risque inondation (actuel et futur) avec intégration des cotes PPRi et des projections climatiques à l'horizon 2050
- Modelé fin des terrains pour guider l'écoulement des eaux
- Création de zones d'expansion des crues dans le futur parc
- Principes constructifs adaptés
- Végétalisation importante du quartier
- Préservation et renforcement des continuités écologiques.

Intégrée dès la phase amont, l'adaptation au changement climatique constitue ainsi une entrée structurante du projet.

## Assumer une politique face aux contraintes et aux risques

Ce projet de renouvellement urbain se déroule en site complexe et nécessite d'accepter un niveau de risque maîtrisé et une temporalité longue.

Situé dans la vallée de l'Arguenon, Plancoët est en **zone PPRI-sm** (Plan de Prévention du Risque Inondation et Submersion Marine (aléas moyen - faible)). À travers des principes constructifs et la désimperméabilisation du site Point P, ce projet a vocation à augmenter la résilience du centre-ville face au risque d'inondation. D'autres **contraintes propres au site** sont également à intégrer :

- Des sols pollués avec peu de portance,
- Un accès viaire unique via un passage à niveau,
- Une rupture topographique avec la proximité d'une falaise,
- Un coteau boisé, véritable corridor écologique, qui présente également des zones humides.

## Le projet final et les prochaines étapes

**En 2026, la phase pré-opérationnelle est finalisée et le projet est stabilisé dans ses grandes orientations urbaines, techniques et financières. Les 2 années d'études auront été nécessaires pour aboutir à une composition urbaine qui, dès le départ, tient compte et intègre les contraintes comme des opportunités.**

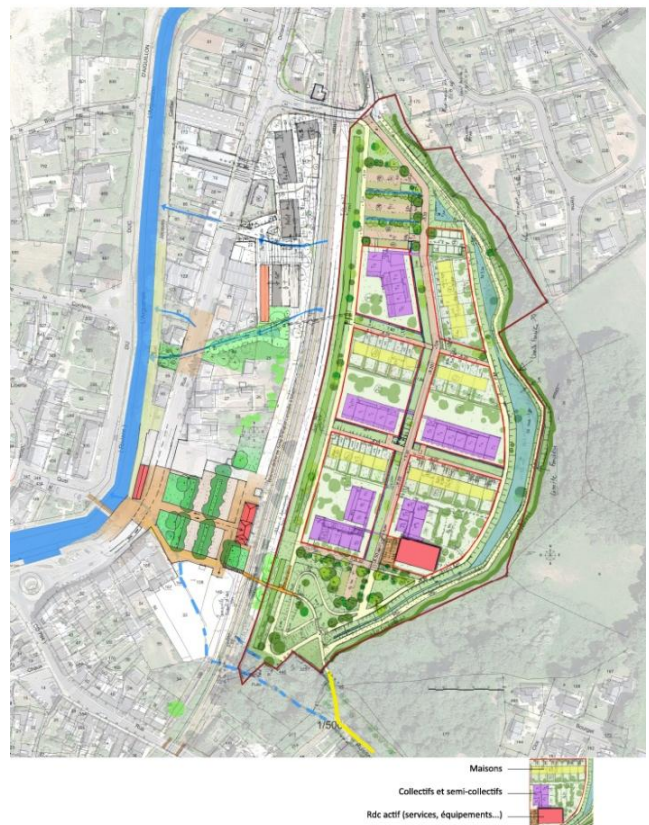
## Les espaces publics et l'organisation urbaine

Le plan de composition prévoit une organisation en 6 macro-lots que vient distribuer une artère centrale structurante. Afin de réduire la place de la voiture, cette voie centrale est complétée par des venelles et des cheminements. Les mobilités douces sont favorisées vers le centre-ville et la gare avec une passerelle. Le stationnement majoritairement concentré en entrée d'opération, sur la partie la plus polluée, contribue également à apaiser le quartier.

L'ensemble est intégré dans des espaces extérieurs généreux, renaturés ou en grande partie désimperméabilisés.

Le plan de composition intègre le risque inondation avec des principes constructifs adaptés, tels que des rez-de-chaussée surélevés, et un modelé de terrain très fin pour tenir compte et guider l'expansion de l'eau si nécessaire, notamment vers le pied de coteau où est prévu la création d'un grand parc. Cet espace renaturé contribue à la valorisation paysagère du site et à la mise à distance du coteau boisé, donc à la préservation de la trame verte. Il s'inscrit également dans le principe de parcs en réseau identifié dans l'étude urbaine préalable.

COMMUNE DE PLANCOËT - FRICHE POINT P et TERRAINS SNCF - PROJET DE QUARTIER  
Etudes préalables - Typologies bâties - Février 2026



Etude pré-opérationnelle écoquartier - cabinet ORIGAMI

## Les logements

La programmation résidentielle vise à répondre aux objectifs du PLH tout en assurant une réelle mixité. L'hypothèse retenue est d'environ 140 logements répartis ainsi :

- 30 % de logements locatifs sociaux,
- 20 % de logements abordables (notamment en accession aidée type PSLA),
- Environ 20 % de maisons individuelles,
- Le reste en logements collectifs ou intermédiaires.

## Les prochaines étapes

Quelques compléments d'études restent encore nécessaires et sont prévus.

La collectivité s'oriente vers la création d'une ZAC concédée à un aménageur et la rédaction du cahier des charges précis pour la concession est en cours.

Des habitudes de travail collectif ont été prises ; l'enjeu est de les consolider, de les pérenniser avec une gouvernance adaptée à la phase opérationnelle et de structurer les partenariats.

## Les principales instances :

Le comité de pilotage se réunira 1 fois/an au minimum. Il sera composé de : la collectivité (élu référent et chargé de projet à minima), Dinan Agglomération, DDTM22, EPF Bretagne et l'aménageur selon les phases. Il est prévu également 2 comités de suivi : un comité projet et un comité Technique.

### Eléments financiers

Coût global prévisionnel de l'opération : environ **6 M€ HT**

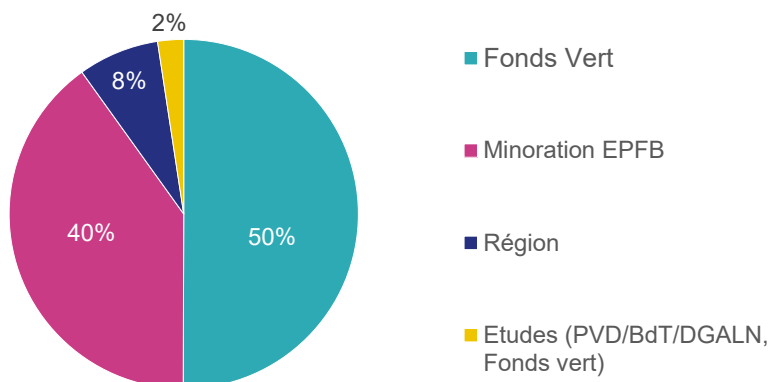
Coût total des études pré-opérationnelles : environ **254 000 € HT**

Subventions : **1 998 000 € HT**

Recettes prévisionnelles de cessions foncières : **2 285 000 € HT**

Reste à charge Collectivité : **1 811 350 € HT**

#### Aides financières perçues



# LES PARTENAIRES ET ACTEURS ASSOCIES AU PROJET

A chaque étape, la commune de Plancoët, porteuse du projet, mobilise des expertises techniques et financières complémentaires qui permettent de sécuriser, d'assurer le montage et la faisabilité du projet dans la durée.

## Acteurs institutionnels et leurs rôles

---

### Commune de Plancoët

Tout au long du projet, les élus portent l'ambition politique et fixent le cap. La commune pilote les études pré-opérationnelles, organise la conduite du projet et constitue le dossier de création de ZAC avec concession à un aménageur sans transfert de risque.

### Dinan Agglomération

L'EPCI est un partenaire stratégique du projet au titre de ses compétences : urbanisme (PLUi-H), habitat (PLH), mobilités, GEMAPI. C'est un partenaire-clé sur la question des risques et de la planification.

### État

Les services de l'Etat, notamment la DDTM 22, conseillent et accompagnent la collectivité sur les volets techniques et réglementaires : sécurisation des procédures et orientations du projet (ÉcoQuartier, gestion des risques, eau et biodiversité, urbanisme), mobilisation des financements et validation des étapes clés. Le Fonds vert a soutenu le recyclage foncier et la dépollution du site.

La Banque des Territoires-ANCT, via le programme « Petites Villes de Demain », apporte, au-delà des financements, un cadre méthodologique, de l'ingénierie et un appui pour mobiliser les dispositifs et partenaires utiles.

## Opérateurs publics et assistance à maîtrise d'ouvrage

---

### Établissement Public Foncier de Bretagne

L'EPF assure le portage foncier. Il soutient les actions complexes (diagnostics, dépollution des sols, déconstruction) et contribue ainsi à la sécurisation financière et technique en amont.

### Cerema

Via le dispositif ÉcoProjet (accompagnement sur mesure de 36 jours sur 3 ans), le Cerema apporte un appui technique sur les risques (inondation, dépollution des sols), le montage financier et la mise en œuvre opérationnelle. Il accompagne aussi l'ingénierie de projet, la participation citoyenne (jeu ÉcoQuartier, visites inspirantes), la sélection des prestataires et veille à la cohérence du projet dans la durée, notamment par le suivi des indicateurs ÉcoQuartier.

## Équipes de maîtrise d'œuvre et bureaux d'études

---

Différents prestataires ont été recrutés et forment une équipe-projet multi-thématique composée d'un cabinet urbaniste-paysagiste mandataire (Origami), d'un sociologue pour les entretiens et les études de concertation (cabinet Mana) ainsi que plusieurs bureaux d'études spécialisés : environnement et biodiversité, hydraulique et gestion des eaux, VRD et chiffrage, géotechnique et structure, programmation immobilière.

# ENSEIGNEMENTS ET CONSEILS AUX NOUVEAUX ELUS

L'expérience de Plancoët met en lumière plusieurs enseignements clés :

- S'engager dans un projet de renouvellement urbain nécessite :
  - Un portage politique fort,
  - De la pédagogie,
  - Une vision de long terme.
- Il est essentiel de :
  - S'entourer très tôt de partenaires compétents,
  - Investir fortement dans les études préalables pour dé-risquer le projet,
  - Accepter des calendriers évolutifs.



Visite inspirante - Crédits photo : Plancoët



Déploiement du jeu ÉcoQuartier avec le conseil municipal – crédit photo : Plancoët

- La concertation est un levier déterminant :
  - Pour embarquer la population,
  - Pour acculturer les élus et les agents.
- La visibilité du projet est fondamentale :
  - Inscription dans PVD et ORT,
  - Reconnaissance Écoquartier,
  - Partage régulier avec les partenaires institutionnels et financeurs.
- L'exemplarité environnementale doit être expliquée. Le terme « écoquartier » peut être anxiogène ou mal interprété. Un travail de pédagogie est donc indispensable.



## LA BOITE A OUTILS

[Plancoët : Petite ville de demain](#)

[Dinan Agglomération : la convention-cadre PVD, le rapport d'évaluation et les informations relatives à l'ORT](#)

[Le dispositif Petites Villes de Demain de l'ANCT](#)

[La démarche ÉcoQuartier et l'accompagnement du Cerema](#)

[La fiche ÉcoQuartier Fiche Point P](#)

[Le guide de l'aménagement durable](#)