



les _____
TERRITOIRES
innovent





les _____
TERRITOIRES
innovent





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

L'expérience de la commune de Plancoët

Vendredi 10 avril 2026 de 10h30 à 12h



Pour une rencontre en toute sérénité

- Vos micros et caméras sont coupés pendant la présentation pour éviter les interférences et réduire la bande passante 
- Pensez à vous renommer en indiquant vos **Nom Prénom – Structure** afin de permettre votre identification lors des échanges 
- Vous êtes invités à **poser vos questions** directement dans l'onglet « **Conversation** » 
- La rencontre est **filmée et enregistrée**. Si vous ne souhaitez pas apparaître, vous devez **vous renommer en « anonyme »** 

À noter

- Vous pouvez **télécharger le [support de présentation](#)** de ce webinar sur la page Les Territoires Innovent du site de la DREAL
- Le replay et **une fiche de capitalisation** vous seront communiqués à l'issue de la rencontre

Déroulé du webinaire

- ❖ Mot d'accueil et propos introductifs - Nathalie Chargy
- ❖ Le temps du Quizz
- ❖ Place aux témoins - Plancoët
- ❖ Temps d'échange
- ❖ Programme de webinaires, ressources et clôture - Marianne Paboeuf



Ouverture

Nathalie Chargy,
membre de l'équipe des Territoires innovent





les _____
TERRITOIRES
innovent

Le temps du Quizz



Parmi ces enjeux, quels sont ceux qui concernent ou peuvent concerner les projets d'aménagement urbain ?



- ❖ Réponse A : La sobriété foncière
- ❖ Réponse B : La préservation de la biodiversité
- ❖ Réponse C : La préservation des sols
- ❖ Réponse D : L'évolution démographique

Réponse

- ❖ Toutes les réponses sont bonnes !
- ❖ Autres enjeux :
 - L'adaptation au changement climatique
 - L'attractivité territoriale
 - La prévention des risques naturels
 - etc.



les _____
TERRITOIRES
innovent

Place aux témoins



De l'étude urbaine à l'écoquartier derrière la gare, le cheminement de Plancoët



❖ **Marion Eveillé**
Chargée de projets Petites villes de Demain



❖ **Juliette Maitre**
Directrice de projet Aménagement et Transitions

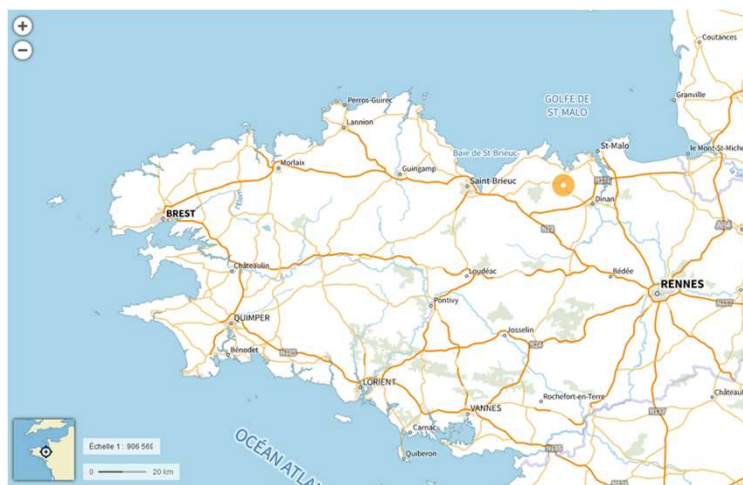


❖ **Matthieu Bernard**
Directeur général des services

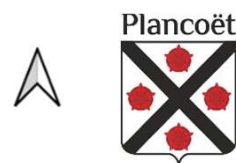


Plancoët

- ❖ Entre St Malo et Lamballe
- ❖ à 12km de la côte d'Emeraude
- ❖ Centralité de 3 095 habitants dans un bassin de vie de 12 721 habitants
- ❖ Pôle d'emploi
- ❖ Bourg pôle de l'armature territoriale de Dinan Agglomération
- ❖ Désignation et adhésion au programme PVD en 2021

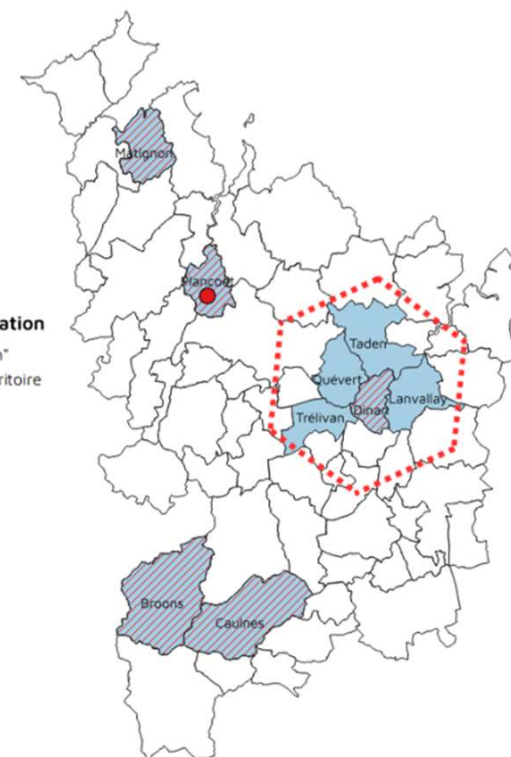


Localisation Plancoët

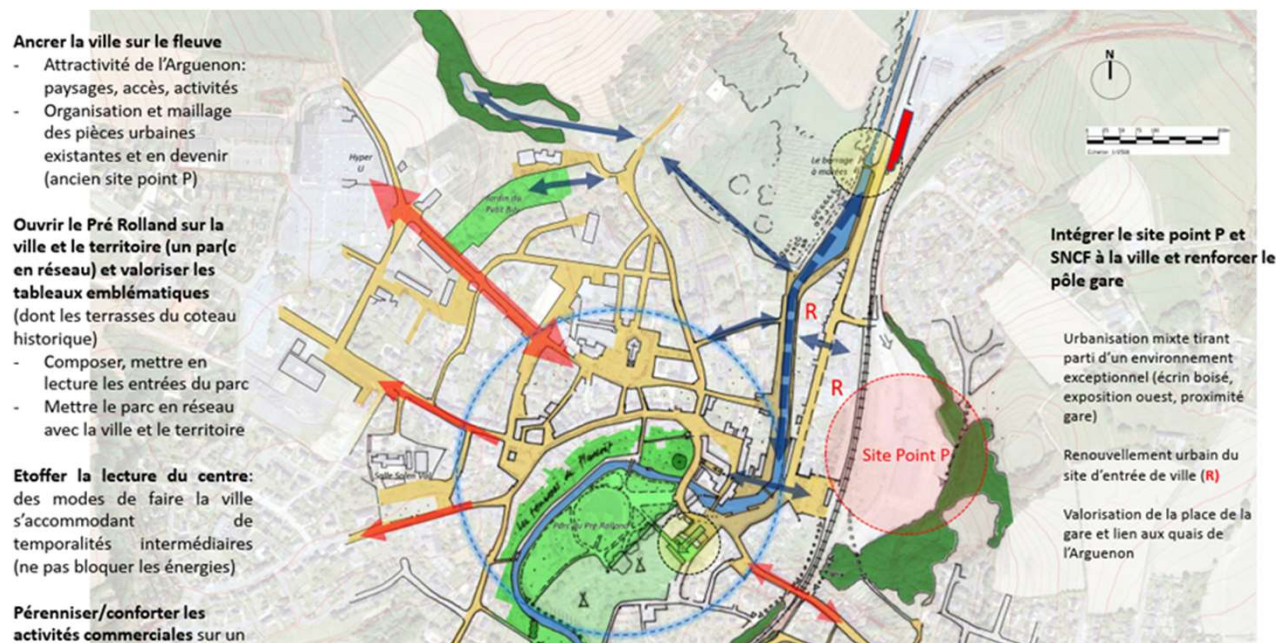


Communes PVD / ORT de Dinan Agglomération

- ▨ Communes lauréates "Petites Villes de Demain"
- Communes Opération de Revitalisation du Territoire
- Communes de Dinan Agglomération
- Pôle de centralité principal



Une démarche de projet amorcée avec PVD



- ❖ Adhésion PVD et recrutement d'un chargé de projets mutualisé en 2021
- ❖ Etude urbaine de redynamisation du centre-ville 2022/2023
- ❖ Atlas des friches EPCI 2021/2022
- ❖ Convention PVD ORT signée en juin 2022

2021 / Adhésion au programme PVD

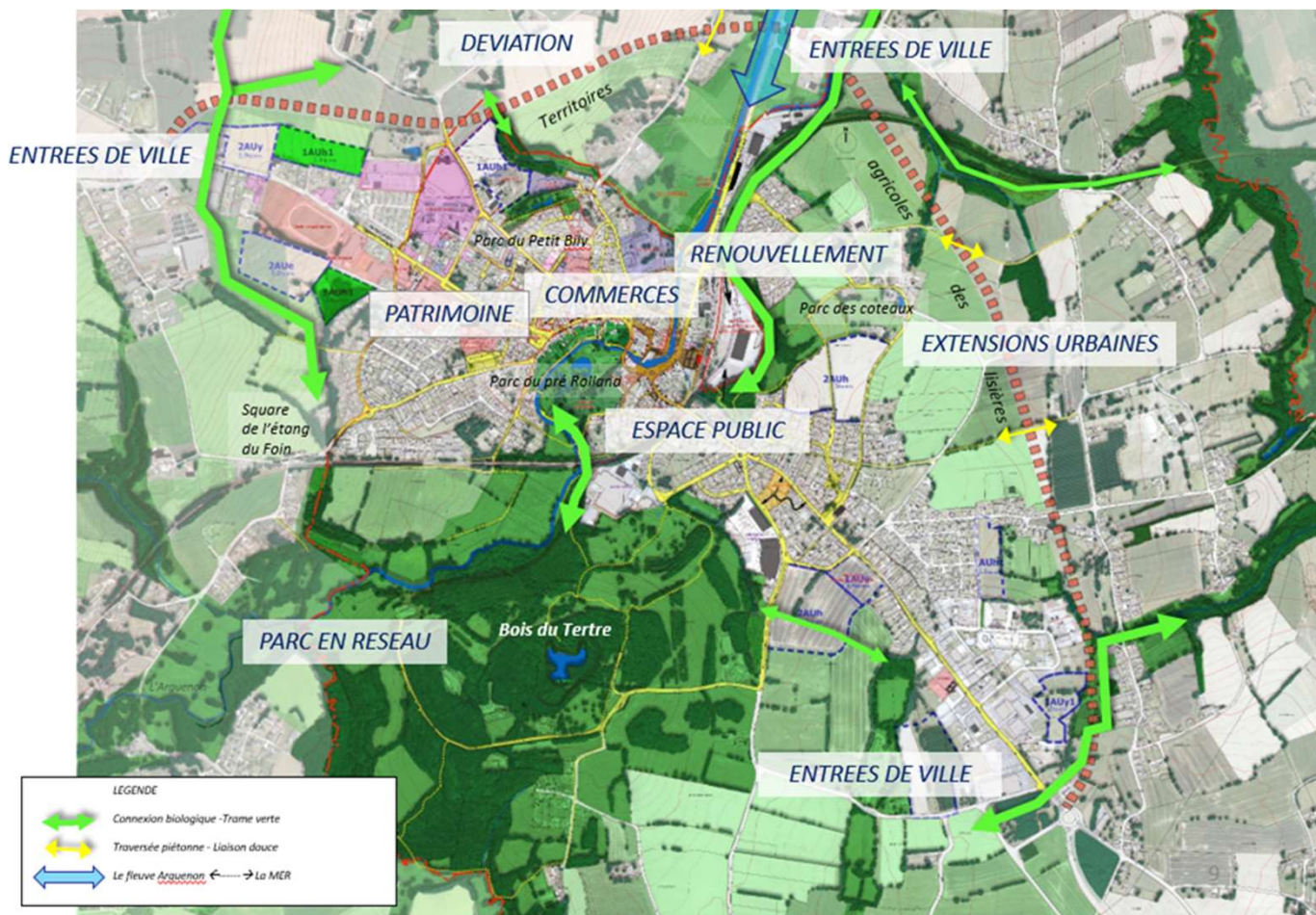
2022 / Etude urbaine, fiche action annexée à la convention PVD/ORT

2023 / modification du zonage au sein du PLUiH, convention opérationnelle EPFB

2023 / Démarche écoprojet et accompagnement du Cerema ; 1^{ère} demande demande Fonds vert

2023-2025 / Etudes pré-opérationnelles

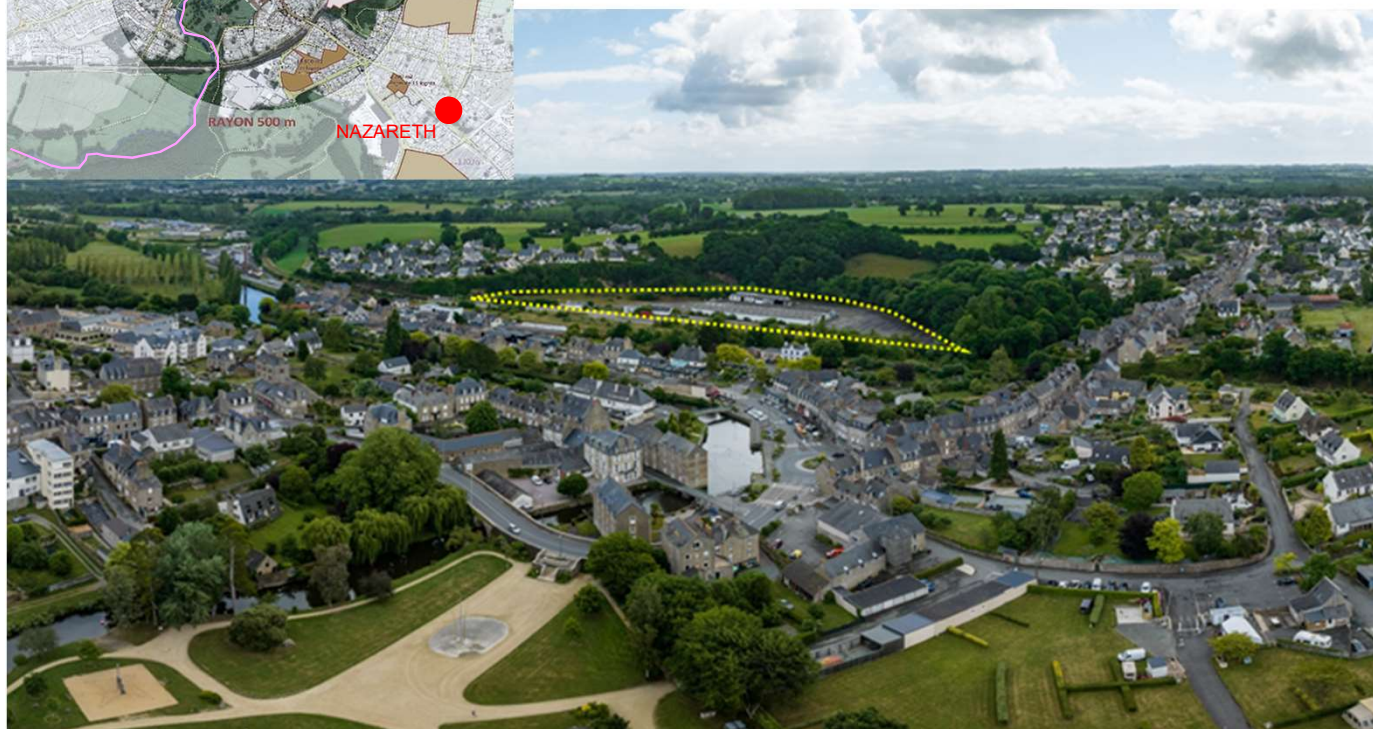
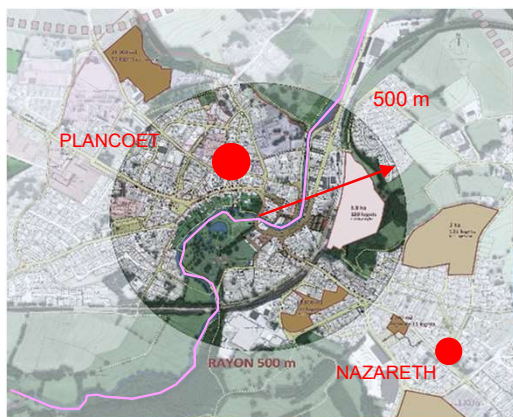
Une étude urbaine globale, 2022/2023



- Une équipe pluri-disciplinaire
- Plan guide sur 10-15ans
 - Habitat
 - Commerces
 - Patrimoine
 - Urbanisme
 - Paysage
 - Mobilités douces
- Une quinzaine de fiche-actions
 - Secteurs, foncier et bâtiments
 - Parc en réseau
 - Valorisation du patrimoine
 - Communication
 - Évolutions réglementaires
- Une priorisation des actions au sein de la convention PVD/ORT

Dépenses	Financement
Etude urbaine 63 750€	LEADER 51 000€

Un site exceptionnel



- 4 hectares de foncier
 - Déjà artificialisé (ZAN)
 - Prêts à être libérés (fin activité Point P + chantier rénovation ligne ferroviaire)
 - Pouvant accueillir un nombre important de logements, de nature variée
- Situés en cœur de ville
 - Proximité immédiate des services existants
 - A la jonction des deux ensembles urbanisés qui composent la ville
- Bénéficiant des grandes dessertes
 - Ligne SNCF renouvelée et garantie dans le temps (20 min de Lamballe et Dinan)
 - Projet de déviation, faisant de la rue de Dinan l'entrée de ville principale
- Au paysage attractif
 - Encadré par un coteau boisé
 - Proximité de l'Arguenon
 - Exposition Ouest

Les objectifs du projet

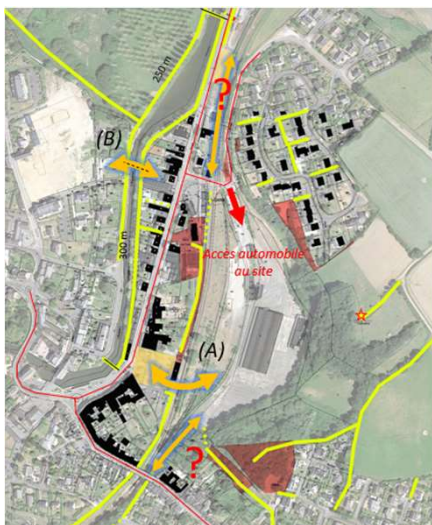
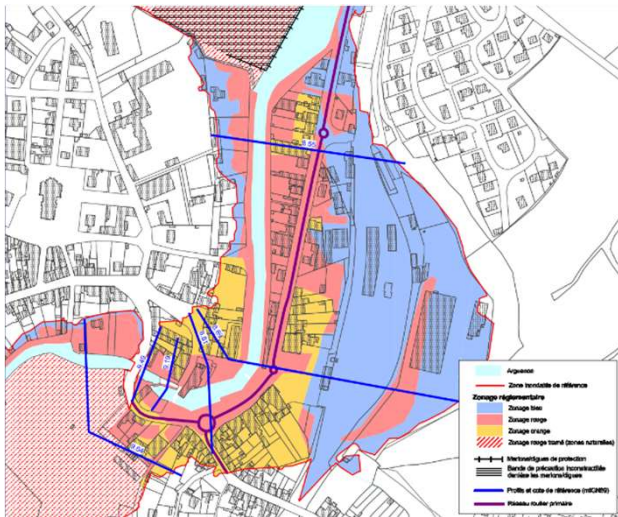
- ❖ **Économiser le foncier** (objectifs SCOT/PLUiH + résorber une friche et restauration des sols)
- ❖ **Respecter les objectifs du PLH**, production de logements, mixité sociale et de type de produits et typologie
- ❖ **Renforcer les mobilités intra et inter communales** (franchissement voie ferrée / appui sur desserte ferroviaire), liaisons douces Nazareth/centre-ville
- ❖ **Aménagement durable et qualitatif** (biodiversité / désimperméabilisation / qualité des sols / dépollution / renforcement des trames verte et bleue / espaces public généreux favorables au vivre ensemble)
- ❖ **Un quartier vivant et traversé** : avec un petit équipement, un lieu de promenade (parc en réseau) et des maillages interquartiers
- ❖ **Mixité sociale** (30% LLS et 20% logements abordables)
- ❖ **Augmenter la résilience** du centre-ville face au risque inondation (principes constructifs / désimperméabilisation)

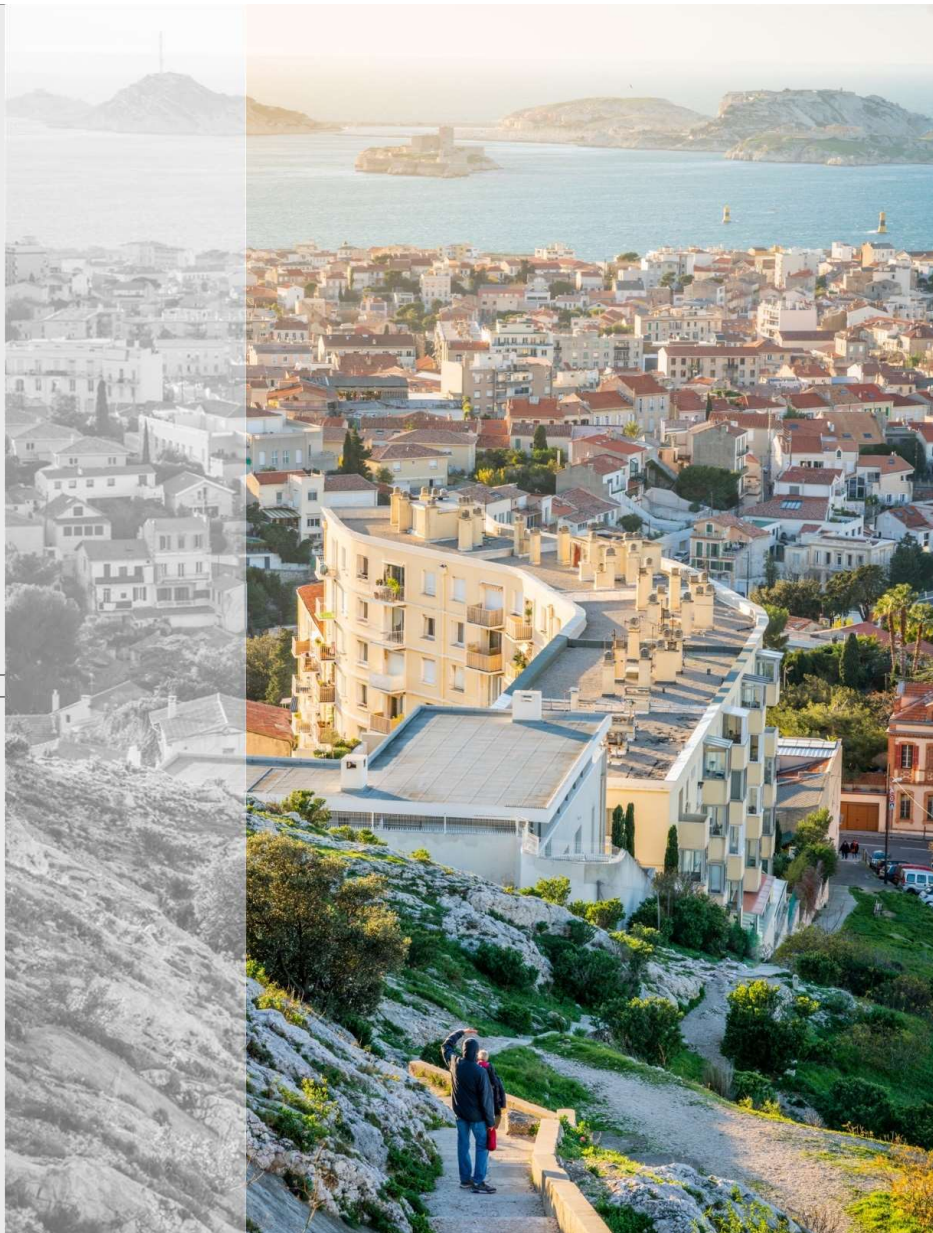
Les éléments et la dynamique de projet

- Une programmation ambitieuse à affiner
 - Pas de référence analogue en termes de marché immobilier
 - Une mixité programmatique souhaitée
 - Peu d'aménageurs identifiés dans le secteur

- Le renouvellement urbain et des contraintes spécifiques
 - Plan de Prévention du Risque Inondation + Submersion Marine (PPRI-SM), aléas moyen faible
 - Sols Pollués, avec peu de portance
 - Coupure de la voie ferrée, accès viaire unique
 - Proximité falaise, corridor écologique, zone humide

- Des partenariats engagés dès 2023, au lancement des études pré-opérationnelles





Le Cerema*, référent public en aménagement des territoires, accompagne l'État, les collectivités et les entreprises pour adapter les territoires au défi climatique.

* Le Cerema est un établissement public relevant des ministères chargés de l'Aménagement du territoire et de la Transition écologique.

AGIR POUR DES TERRITOIRES ADAPTÉS AU DÉFI CLIMATIQUE

Le Cerema joue un rôle clé dans l'élaboration et la mise en œuvre de politiques publiques nationales et de projets territoriaux adaptés au climat de demain dans 6 domaines d'activité :

- Aménagement et stratégies territoriales
Imaginer et concevoir de nouvelles manières d'aménager les territoires
- Bâtiments
Adapter le bâti au défi climatique et améliorer la qualité d'usage et son accessibilité
- Mobilités
Développer des services de mobilité décarbonés, sécurisés, pour tous et pour tous les territoires
- Infrastructures de transports
Garantir l'efficacité et la pérennité des réseaux de transport
- Environnement et risques
Prévenir les risques naturels et préserver l'environnement dans le cadre de projets d'aménagement
- Mer et littoral
Adapter les territoires littoraux au défi climatique et sécuriser les activités maritimes et fluviales

PREMIER ÉTABLISSEMENT PUBLIC À LA FOIS NATIONAL ET LOCAL

1 000 collectivités territoriales d'Hexagone et d'Outre-mer adhérentes au Cerema en mai 2025 dont :

17
régions

88
départements

488
communes

443
EPCI

LES 3 MISSIONS DU CEREMA

Une approche de proximité, innovante, collaborative et fédératrice.



Conseiller & Concevoir

Accompagner les collectivités, les services de l'État et les entreprises pour adapter les politiques publiques et projets aux évolutions du climat.

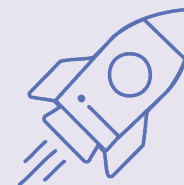
Être le référent des territoires face au défi climatique



Élaborer, Diffuser & Animer

Produire et diffuser en accès libre les connaissances (normes, doctrine, règles de l'art, études, outils et méthodes...).

Être le passeur de savoirs



Rechercher & Innover

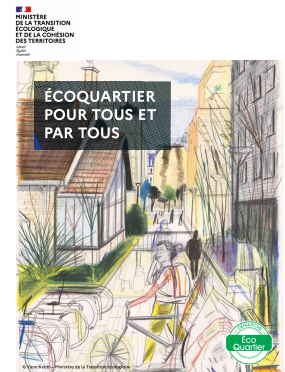
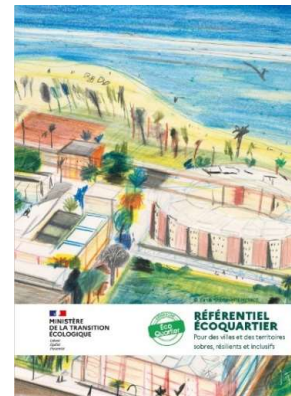
Mener une recherche tournée vers l'opérationnel pour accélérer l'expertise de demain.

Être l'accélérateur de l'expertise et des solutions de demain

EcoQuartier, une démarche évolutive



DÉMARCHE ET PROCESSUS	CADRE DE VIE ET USAGES	DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL	ENVIRONNEMENT ET CLIMAT
1 Déclarer les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et compétences du territoire	6 Travailler en priorité sur la ville existante et proposer des formes urbaines adaptées pour lutter contre l'étalement urbain	11 Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques	16 Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de l'écoproduction
2 Formaliser et mettre en œuvre un processus participatif de pilotage et d'une gouvernance élargie, tenant les conditions d'une mobilisation citoyenne	7 Mettre en œuvre les conditions de vie ensemble et de la solidarité	12 Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité	17 Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de l'écoproduction
3 Intégrer la dimension financière tout ou long du projet dans une approche en coût global	8 Assurer un cadre de vie sûr et qui intègre les générations de habitants, notamment la qualité de l'air	13 Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts	18 Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire
4 Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires tout ou long du projet	9 Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale	14 Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement	19 Préserver la ressource en eau et assurer une gestion qualitative et économique
5 Mettre en œuvre à toutes les étapes du projet et à l'usage, des démarches d'évaluation et d'amélioration continue	10 Valoriser le patrimoine historique et bâti, l'héritage et l'identité de la ville	15 Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente	20 Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels





Des réponses adaptées à chaque contexte



Pas de modèle unique



Tous les territoires sont concernés



GUIDE DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE

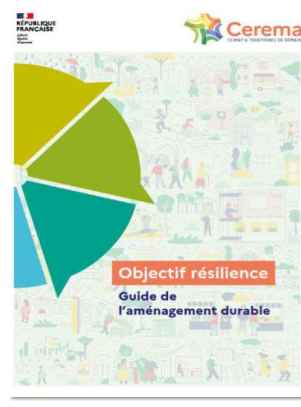


- Un guide de l'aménagement durable, pour des **territoires sobres, résilients, inclusifs et créateurs de valeurs**.
- Pour **accompagner les acteurs de tous les territoires** dans la mise en œuvre de leurs projets et répondre aux grands défis de la ville durable
- Un **cadre de référence et un guide méthodologique** pour concevoir un aménagement durable dans une **approche intégrée**
- **Eclairer les choix** des décideurs pour trouver des **solutions contextualisées et adaptées aux spécificités de leur territoire**

Le guide de l'aménagement durable comprend 4 dimensions et 20 engagements consultables au format numérique :
<https://www.ecologie.gouv.fr/guide-lamenagement-durable>



+



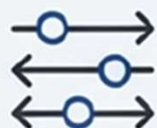
GUIDE DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE *Objectif résilience*

<https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/599356/guide-de-l-amenagement-durable-objectif-resilience>

L'accompagnement EcoProjets par le Cerema



Initié en 2022 dans le cadre de la démarche "ÉcoQuartier 2030", l'accompagnement EcoProjets vise à fournir une ingénierie sur-mesure aux collectivités en phase amont de leurs projets d'aménagement durable. Il s'agit d'un appui stratégique et opérationnel pour élever l'ambition écologique et sociale des territoires.



Un Appui sur Mesure

Un volume de 36 jours sur 3 ans, mobilisant des expertises variées, du montage de projet à l'adaptation climatique.



Un Engagement dans la Durée

Une durée de 3 ans maximum pour construire une relation de confiance et accompagner les étapes clés du projet.



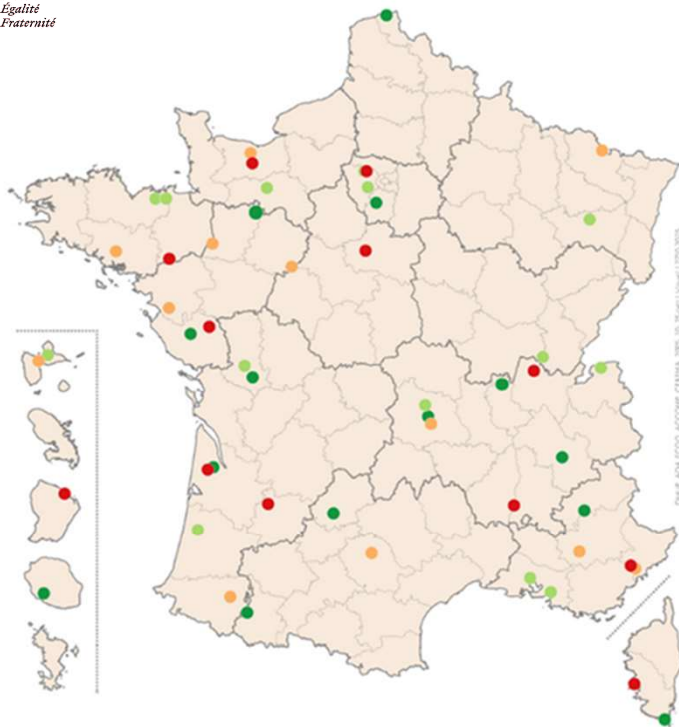
Un Financement Partagé

Un modèle accessible avec un reste à charge de 20% pour la collectivité (7 200€ HT), cofinancé par l'État (14 400€ HT) et le Cerema (14 400€ HT en SCSP).

Bilan de l'accompagnement


MINISTÈRES
AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE
TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

52 collectivités accompagnées en ingénierie par le Cerema depuis 2022



Année de sélection des projets

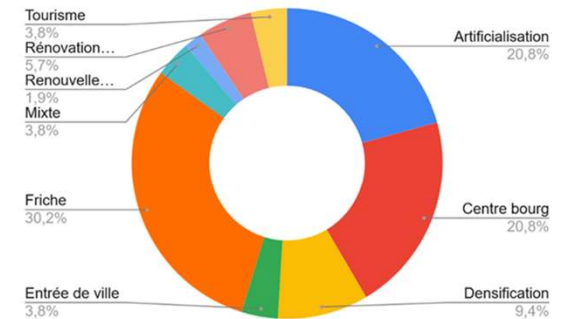
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025

État de l'accompagnement

- **53 collectivités** bénéficient ou ont bénéficié d'une proposition d'accompagnement en ingénierie (*Bilan sur 52 projets suite à l'abandon de Morne à l'Eau*)
- Parmi eux **48 sont « actifs »** (un n'a jamais démarré, un s'est achevé avec un an (à la demande de la collectivité) et 3 sont terminés)



Des projets principalement en renouvellement urbain



2023-2026 – ACCOMPAGNEMENT DE PLANCOËT



Expertise Technique

Gestion du risque inondation & dépollution des sols.



Appui Stratégique

Aide au montage financier et à la mise en œuvre opérationnelle.



Ingénierie de Projet

Appui à la participation citoyenne & aide à la sélection des prestataires.



Outils Innovants

Déploiement du 'Jeu ÉcoQuartier' et organisation de visites inspirantes.

Accompagnement réalisé

- Conseils et expertise sur les volets financiers et de mise en œuvre opérationnelle ;
- Aide à la sélection des prestataires ;
- Appui sur la participation citoyenne en collaboration avec les autres parties prenantes du projet ;
- Soutien à la mise en œuvre du processus d'évaluation ;
- Suivi du projet et conseils sur les résultats, en particulier en ce qui concerne les risques d'inondation.
- « Jumelage » avec Ecoprojets « proches » à Ste Pazanne (44)

Appui spécifique

- Visites inspirantes
- Jeu EcoQuartier

Le projet au terme des études pré-opérationnelles



- ❖ Un potentiel de **140 logements**, environ 40 logements/ha, avec une mixité de produits 30% social, 20% abordable, 20% de maisons individuelles, des espaces extérieurs généreux
- ❖ Des **mobilités douces vers le centre-ville et la gare** depuis Nazareth favorisées avec une passerelle, et une réduction de la place de la voiture avec des venelles et des cheminements complètent la voie centrale
- ❖ Une composition urbaine qui **tient compte de la nature des sols** (pollution, remblais) **et du risque inondations**
- ❖ La lisière du pied de coteau intègre un **espace renaturé et de gestion de l'eau généreux** (gestion du ruissellement et mise à distance de la fréquentation du public du corridor écologique)

Etudes	Maître d'ouvrage	Financement	Montant € (HT)
Etudes pré-opérationnelle	Collectivité	Fonds Verts/EPFB/PVD 80%	71 120
Sondages pollution, plan de gestion	EPFB	EPFB 100%	116 000
Accompagnement Cerema	Collectivité	DGALN/Cerema 80%	36 000
Etude de sols	Collectivité		7 192
Etude structure	Collectivité		5 400
Etude stabilité falaise	Collectivité		6 000
Montage juridique et financier	BdT	BdT	
Etude pédologique	Collectivité	BdT	12 000
TOTAL			253 712

Une démarche partenariale



COFIL
Ecoquartier

Collectivité,
Dinan
Agglomération,
DDTM22,
EPFB/aménageur
selon les phases



- Mène les études pré-opérationnelles
- Dossier de création de ZAC
- Volonté de concession à un aménageur SANS transfert de risque



- Plan guide
- Convention PVD/ORT
- Accès aux financements études
- Chargé de projets pour suivre, orienter les études, et animer la démarche partenariale



- Délégué territorial présent aux COFILs
- Echanges avec le service risques,
- Appui financier études, et proto-aménagement (2 Fonds Verts)
- Convention et charte écoquartier



- Acquisitions foncières
- Sondages, études de pollution, plan de gestion
- Réalise le proto-aménagement (démolitions, dépollution)
- Minoration foncière

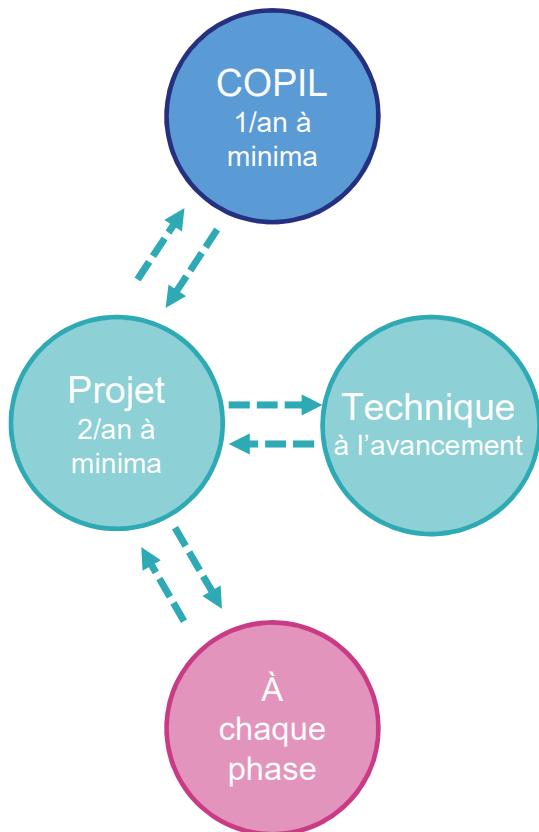


- Accompagnement sur 3 ans
- Référentiel écoquartier
- Analyse en coût global
- Concertation : élus, citoyens
- Appui technique ponctuel (inondations) et passage opérationnel



- Interfaces : GEMAPI / risques,
- environnement, autorisations réglementaires
- PLUiH, habitat,
- STEP, mobilités, activités économiques

La gouvernance et les étapes



Instances

COPIL

Collectivité (élu référent et chargé de projet à minima), Dinan Agglomération, DDTM22, EPFB/aménageur selon les phases

Comités de suivi : projet et technique

Collectivité (élu référent et chargé de projet), EPFB/Aménageur selon les phases, équipe MOE et Dinan Agglomération, services associés et gestionnaires/opérateurs* selon le besoin

Évaluation - Concertation

Aménageur, Collectivité, services gestionnaires, habitants/entreprises locales, DDTM-écoquartier

* services associés et gestionnaires, opérateurs tels que : SDE, Enedis, syndicat eau, SNCF, PNR, CAUE, services habitat, mobilités, grand cycle de l'Eau, assainissement, espace verts, voirie etc... bailleurs, promoteurs

Rôle

Validation des choix stratégiques, opérationnels, financiers et juridiques.
Validation du calendrier d'exécution

Suivi de projet

Point sur l'avancée des projets en phase conception et opérationnelle. Validation des choix et options techniques, validation des cahiers des charges opérateurs et ESQ/PRO .

Suivi technique

Mise au point technique des programmes de construction et d'aménagement.

Suivi des **indicateurs écoquartier et objectifs**, identification des points d'amélioration.
Informer et associer les habitants, pour favoriser l'appropriation dès l'amont du projet.

Phase 1
Définition

Phase 2
Conception

Phase 3
Réalisation

Phase 4
Livraison

Des temps d'échange et de construction

LA CONCERTATION : écouter, échanger, pour réfléchir ensemble

CONCERTATION N°1
SUR L'ÉCO-QUARTIER
DERRIÈRE LA GARE

Vous faites quoi
SAMEDI 2 DÉCEMBRE ?
PARTICIPEZ
À UNE VISITE DU SITE
DU FUTUR ÉCO-QUARTIER
DERRIÈRE LA GARE

RDV DEVANT LA GARE
À 10 h 00
VISITE JUSQU'À 12 h
Terrain boueux : prévoir
de bonnes chaussures

INSCRIPTION
Avant le 30 novembre 2023 (Places limitées)
contact@plancoet.fr ou au 02 96 84 39 70

CONCERTATION N°2
SUR LE FUTUR ÉCO-QUARTIER
DERRIÈRE LA GARE

Vous faites quoi
JEUDI 18 JANVIER ?
PARTICIPEZ
À UN ATELIER CITOYEN
SUR LE FUTUR ÉCO-QUARTIER

RDV À LA SALLE DES
FÊTES À 19h00
Fin de l'atelier 21h00

INSCRIPTION
AVANT LE 15 JANVIER 2024 (Places limitées)
contact@plancoet.fr ou au 02 96 84 39 70

CONCERTATION N°3
SUR LE FUTUR ÉCO-QUARTIER
DERRIÈRE LA GARE

Vous faites quoi
SAMEDI 24 FÉVRIER ?
PARTICIPEZ EN FAMILLE
À LA RÉFLEXION ATOUR
DU FUTUR ÉCO-QUARTIER

Grand jeu de plateau pour les adultes
Animations pour les enfants

RDV À L'ÉCOLE
ÉLÉMENTAIRE
PUBLIQUE
À 9h30
FIN DES ATELIERS 12h00

INSCRIPTION
AVANT LE 21 FÉVRIER 2024 (Places limitées)
contact@plancoet.fr ou au 02 96 84 39 70

QUESTIONNAIRE
HABITER UN NOUVEL ÉCO-QUARTIER
AU COEUR DE PLANCOËT

Donnez nous
votre avis

Pour répondre à ce questionnaire
FLASHEZ CE QR CODE

Vous pouvez aussi accéder au questionnaire depuis :
• Le site de la mairie www.plancoet.fr
• La Maison France Services de Plancoët
ou en appelant votre conseiller pour y répondre.

Plus d'infos
02 96 84 39 70

- ❖ Informer et faire participer la population
 - Délibération précisant les modalités de concertation
 - Une balade urbaine
 - Un atelier
 - Un questionnaire en ligne
 - Une réunion publique de restitution des études
 - Une délibération précisant ses conclusions
- ❖ Progresser dans le projet avec les élus
 - Visites de site
 - Ateliers : jeux sérieux, références, indicateurs écoprojet, programmation
 - Présentations régulières en conseil municipal

2023-2026 – ACCOMPAGNEMENT DE PLANCOËT



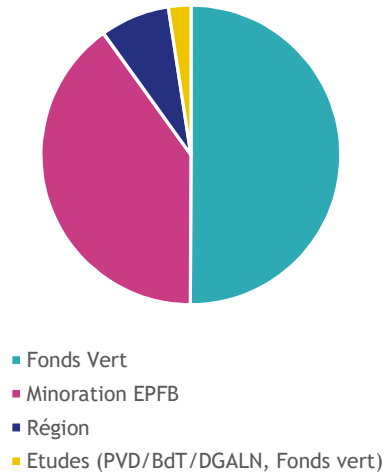
Déploiement du jeu
EcoQuartier avec le conseil
municipal et la population



Visites inspirantes à
Laval, Romorantin et
Saint Pierre des
Corps

Synthèse, coûts, suite...

Aides financières



Coût prévisionnel de l'opération	Subventions	Recettes prévisionnelles de cession	Reste à charge collectivité
6 094 350€HT	1 998 000€HT	2 285 000€HT	1 811 350€HT

❖ Des études préalables complètes

- Etude pré-opérationnelles (collectivité)
 - Etude géotechnique de portance des sols
 - Etude structure (maintien de la halle ?)
 - Etude pédologique
 - Etude stabilité de la falaise
- Etudes du foncier (EPFB)
 - Sondages pollution
 - Plan de gestion et optimisation de la composition urbaine
 - Estimations des coûts de proto-aménagement (déconstruction et dépollution)

❖ Des partenariats financiers et opérationnels

- DDTM22
- Fonds Vert 2023 -2025
- Convention EPFB, 2023-2030
- Démarche écoquartier - appui Cerema pendant 3ans
- « Bien vivre partout en Bretagne »

❖ Une gouvernance partagée tout au long du projet

- ❖ Un bilan d'opération anticipé et mis à jour régulièrement
- ❖ Évaluations environnementales et création de ZAC, en cours
- ❖ Un cahier des charges précis pour la concession à un aménageur

La parole des élus et le portage politique

Patrick Barraux, Maire de Plancoët

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



les _____
TERRITOIRES
innovent

Place aux échanges

Vous êtes invités à **poser vos questions** directement dans l'onglet « **Conversation** ».





Ressources et prochains webinaires

Marianne Paboeuf

Membre de l'équipe Les territoires innovent



Retrouvez les ressources



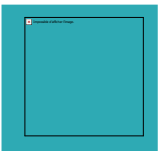
Publication des ressources

sur le [site de la DREAL Bretagne](#), en accès libre (accès direct depuis la page d'accueil)



Pour suivre les actualités

Demandez à vous inscrire (QR code)
lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh



Pour les Replays

Sur notre chaîne  **YouTube** [Les territoires innovent en Bretagne](#)



Prochains webinaires

- ❖ Cycle « Des idées aux projets. Quelle(s) stratégie(s) d'aménagement pour ma commune ? »
 - L'expérience de Langon
avec les témoignages de la commune et de l'État
Jeudi 7 mai 2026 de 10h30 à 12h00
 - L'expérience de Morlaix
avec les témoignages de la commune, de l'intercommunalité et de l'EPF Bretagne
Mardi 26 mai 2026 de 10h30 à 12h00
- ❖ Optimisation du foncier dans les zones d'activités économiques
Mardi 23 juin 2026 de 9h30 à 12h00



les _____
TERRITOIRES
innovent

Merci pour votre attention

Bonne journée

