

Présentation de l'expérience de Plancoët

Faire un écoquartier sur une friche industrielle
– le cas du site RFF - Point P

30/04/2026

Plancoët

Localisation Plancoët

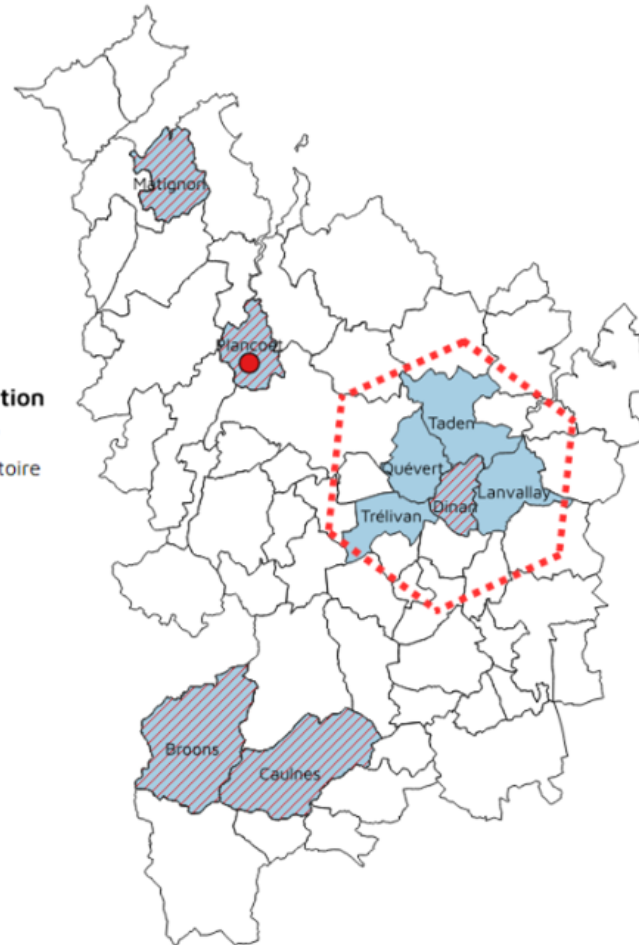


Communes PVD / ORT de Dinan Agglomération

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



0 7,5 15 km



- 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

Quels sont les risques à Plancoët ?

Une démarche de projet amorcée avec PVD

Ancrer la ville sur le fleuve

- Attractivité de l'Arguenon: paysages, accès, activités
- Organisation et maillage des pièces urbaines existantes et en devenir (ancien site point P)

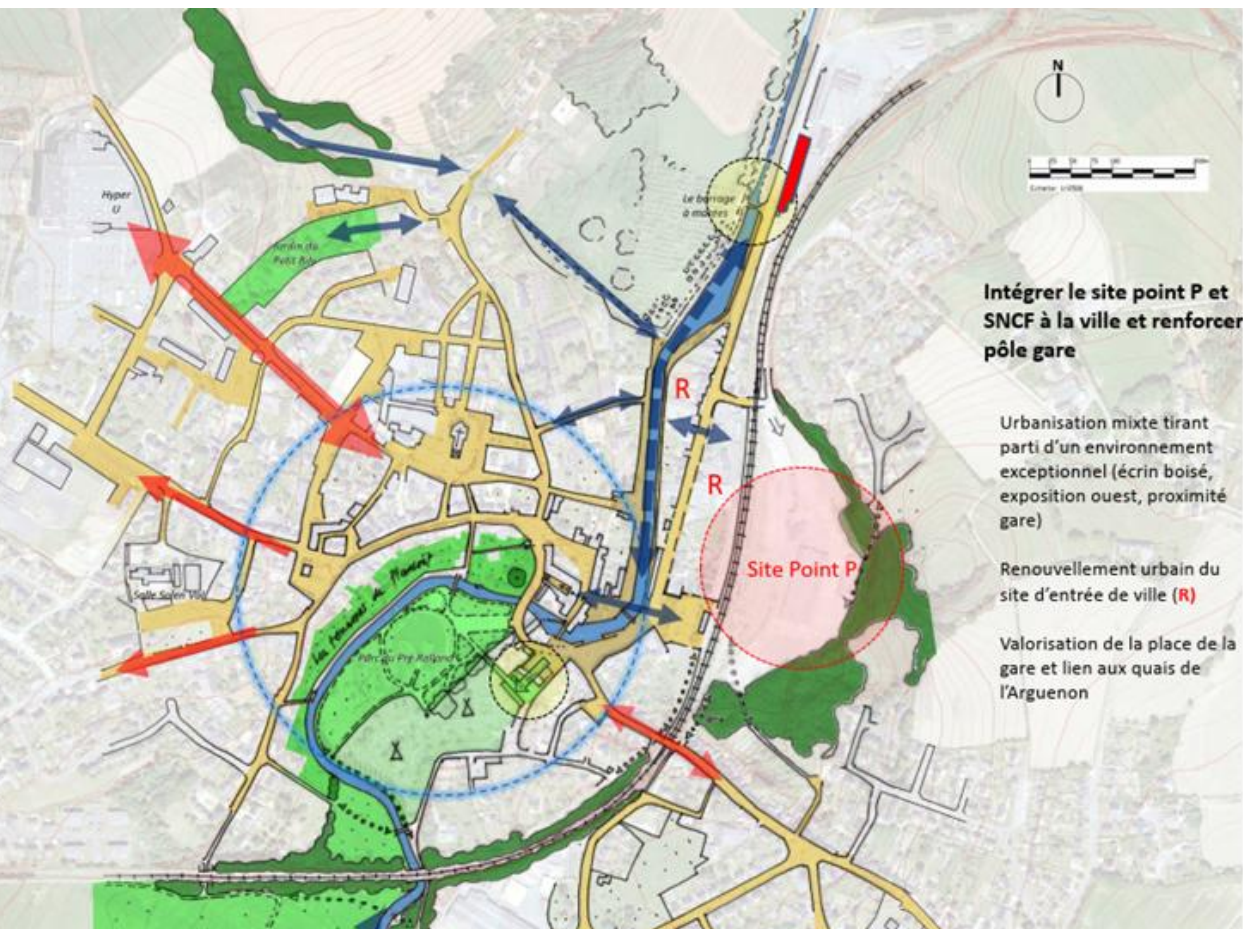
Ouvrir le Pré Rolland sur la ville et le territoire (un parc en réseau) et valoriser les tableaux emblématiques (dont les terrasses du coteau historique)

- Composer, mettre en lecture les entrées du parc
- Mettre le parc en réseau avec la ville et le territoire

Etoffer la lecture du centre: des modes de faire la ville s'accommodant de temporalités intermédiaires (ne pas bloquer les énergies)

Pérenniser/conforter les activités commerciales sur un périmètre pertinent à (re)définir

Valoriser/préserver le patrimoine bâti, lutter contre la paupérisation et la vacance: Des actions ciblées et personnalisées



Intégrer le site point P et SNCF à la ville et renforcer le pôle gare

Urbanisation mixte tirant parti d'un environnement exceptionnel (écran boisé, exposition ouest, proximité gare)

Renouvellement urbain du site d'entrée de ville (R)

Valorisation de la place de la gare et lien aux quais de l'Arguenon

- 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

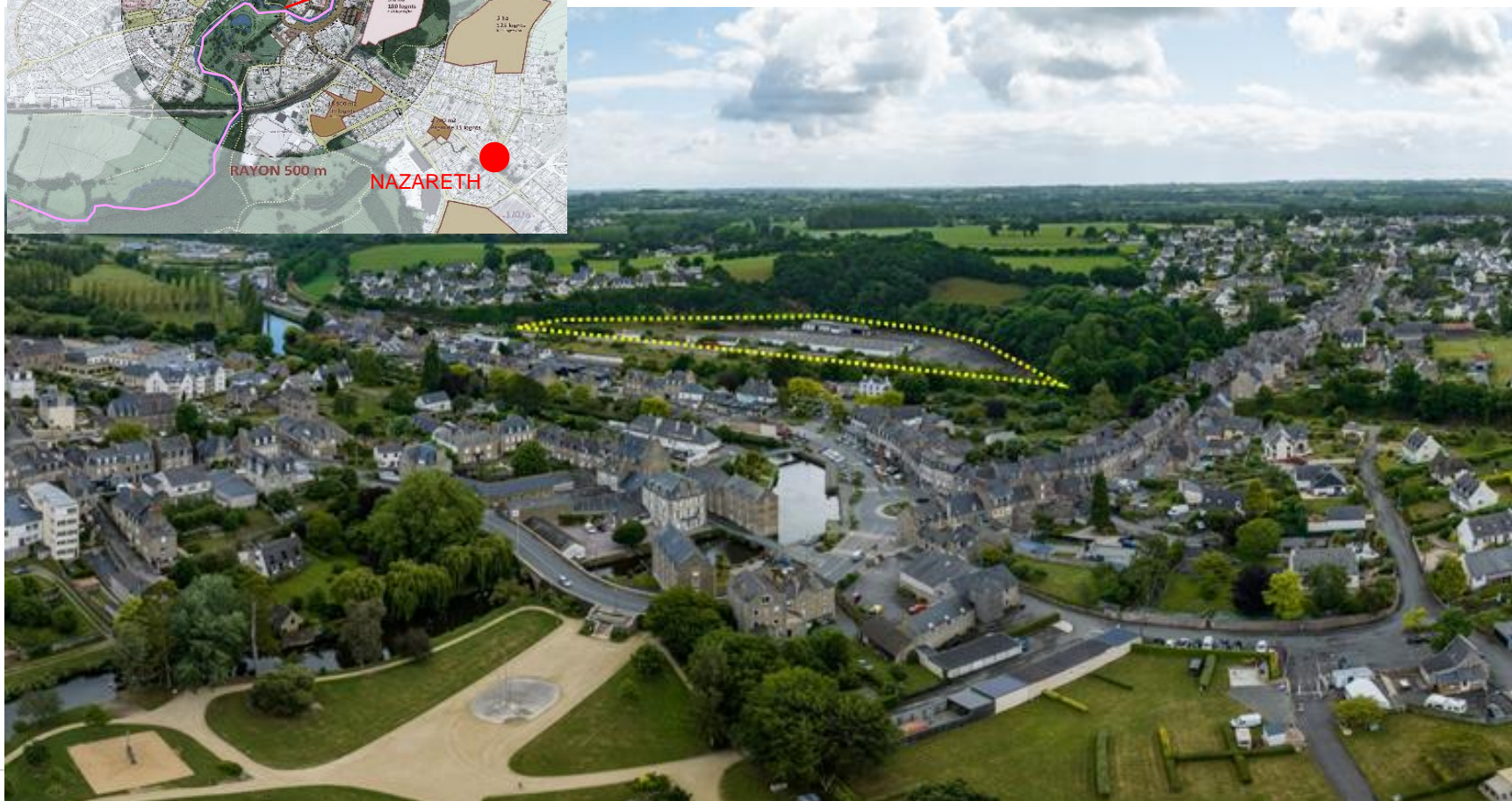
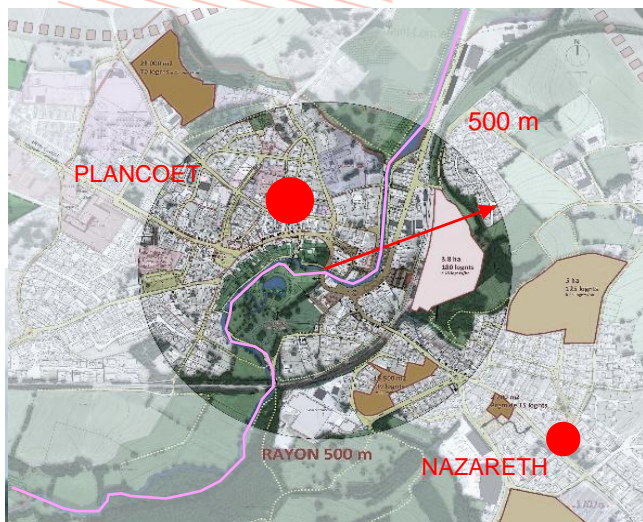
2022 / Etude urbaine, fiche action annexée à la convention PVD/ORT

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

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

2023-2025 / Etudes pré-opérationnelles

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

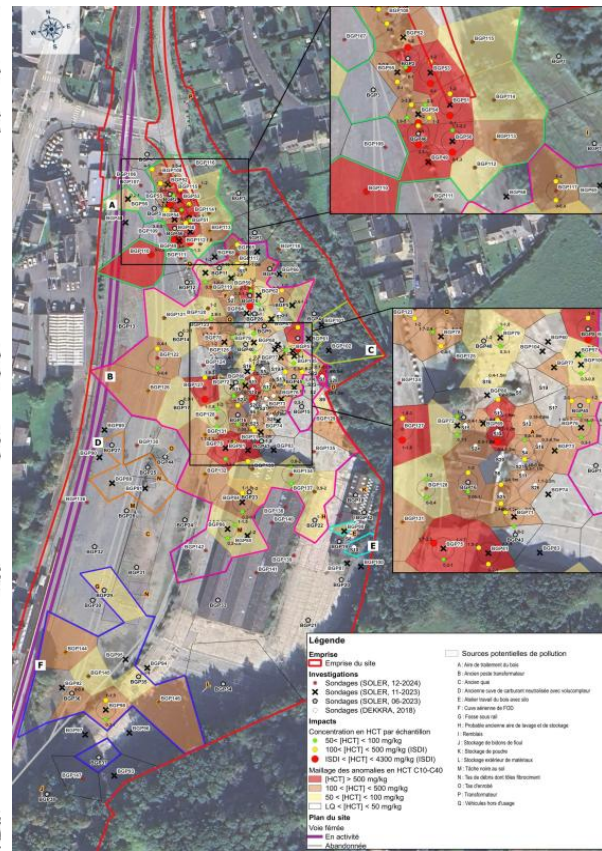
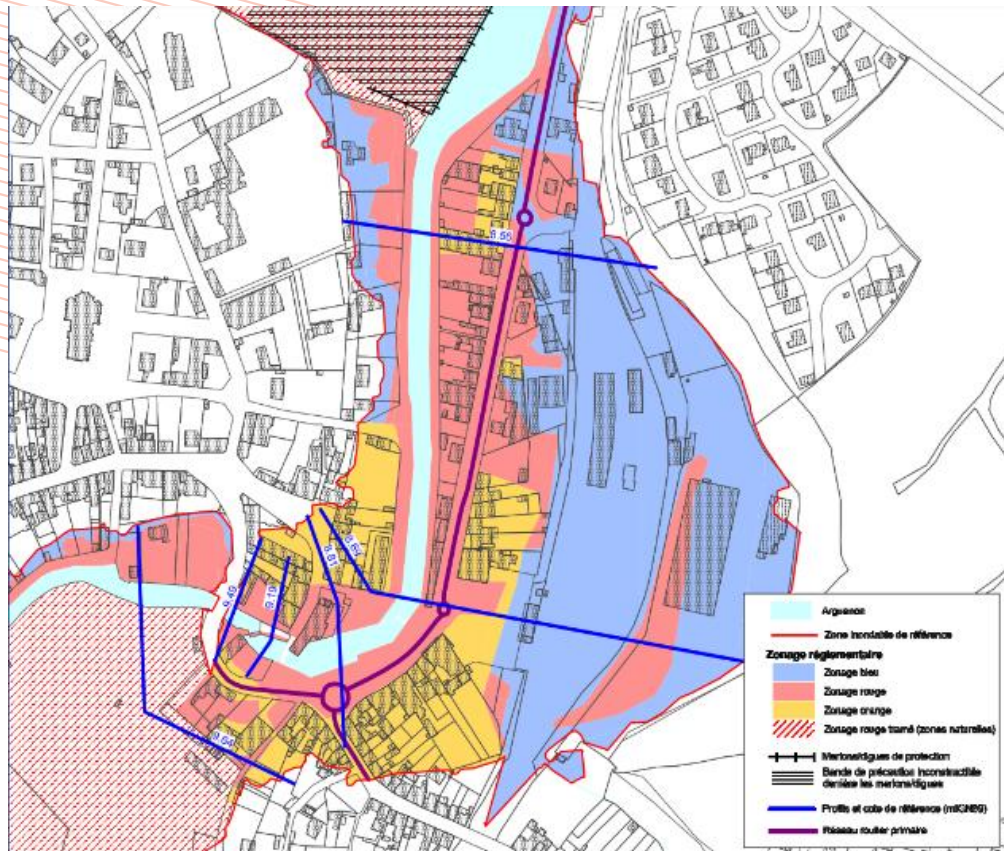
Bénéficiant des grandes dessertes

- 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

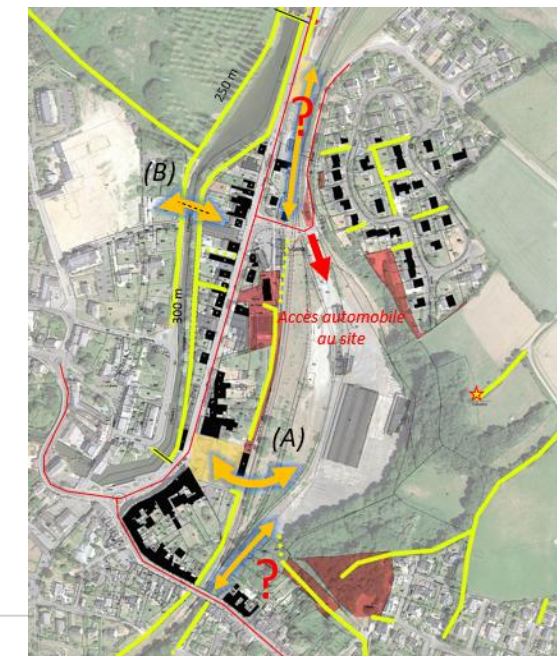
Au paysage attractif

- Encadré par un coteau boisé
- Proximité de l'Arguenon
- Exposition Ouest

Mais des contraintes



- 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



Pourquoi ce site « malgré les risques » ?
Quelle perception des habitants ?

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)

Le projet au terme des études pré-opérationnelles



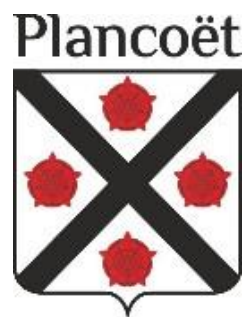
- Un potentiel de **140 logements**, environ 40 logements/ha, avec une mixité de produits 30% social, 20% abordable, 20% de maisons individuelles, des espaces extérieurs généreux
- Des **mobilités douces vers le centre-ville et la gare** depuis Nazareth favorisées avec une passerelle, et une réduction 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

Quel impact sur les modes de faire ?

Une démarche partenariale

COFIL
Ecoquartier



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



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



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



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



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



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

Accompagnement Cerema



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.



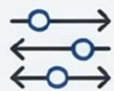
Outils Innovants

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)



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.



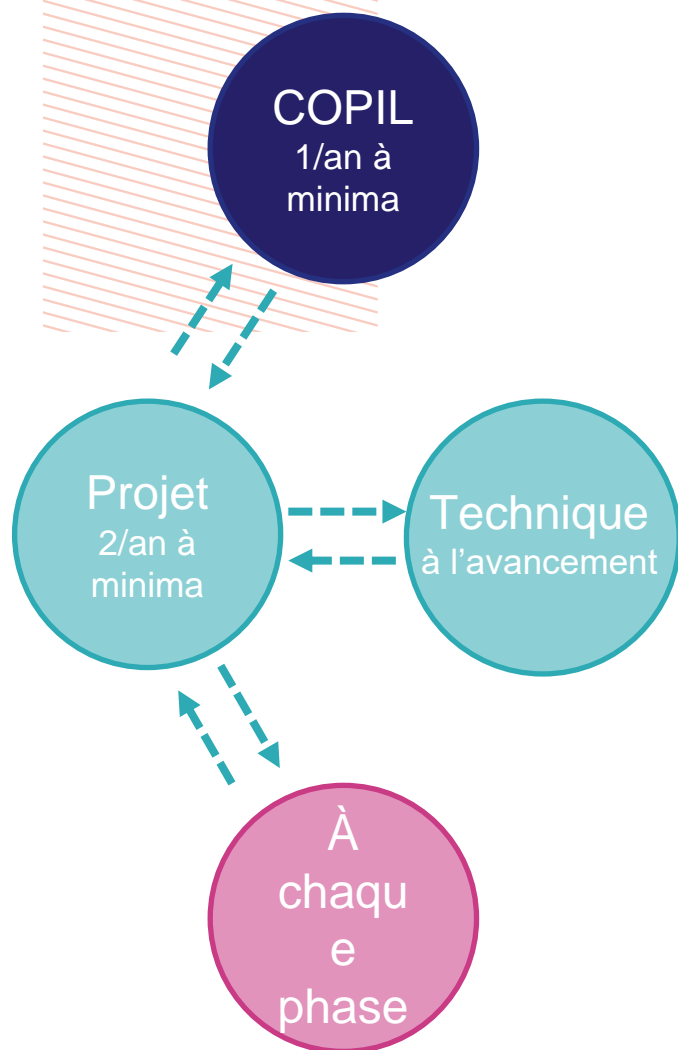
Un Financement Partagé

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).

Appui spécifique

- Visites inspirantes
- Jeu EcoQuartier

La gouvernance et les prochaines 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

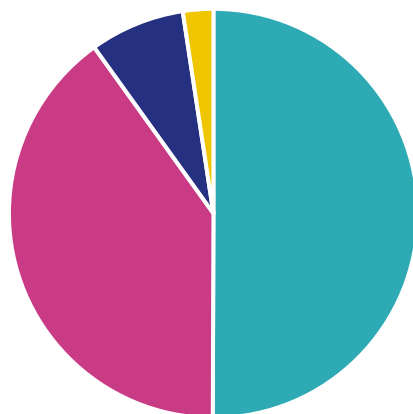
Phase 2
Conception

Phase 3
Réalisation

Phase 4
Livraison

Synthèse et coûts

Aides financières



- Fonds Vert
- Minoration EPFB
- Région
- Etudes (PVD/BdT/DGALN, Fonds vert)

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

Coût prévisionnel
de l'opération

6 094 350€HT

Subventions

1 998 000€HT

Recettes
prévisionnelles de
cession

2 285 000€HT

Reste à charge
collectivité

1 811 350€HT

Ressources

Territoires Innovent



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 la chaîne  [Territoires innovent en Bretagne](#) – dont le Replay de [Plancoët](#)

Cerema

Accompagnement Ecoprojets

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/cerema-accompagne-ecoprojets-12-laureats-2025>

Communauté Quartiers de Demain

Cf le CCQ#8-Pirmil les Isles et le CCQ#32 – Romorantin pour des exemples de projets en zone inondable



SCAN ME

Merci pour votre attention

www.cerema.fr

