Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 022-212201727-20251217-078_2025-DE

Département des COTES D'ARMOR
Arrondissement de DINAN
Mairie de PLANCOET
Tél. : 02.96.84.39.70
Email : mairie-plancoet@wanadoo.fr

Délibération n°078-2025

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation et d'affichage :
11 décembre 2025
Nombre de conseillers :
En exercice : **23** - Présents : **18** - Votants : **18**

Séance du mercredi 17 décembre 2025

Présents : Mesdames et Messieurs BARRAUX Patrick, FANOUILLÈRE Pascal, LABBÉ Céline, LOHIER Jean-Guy, FAREY Évelyne, HEUX Claudine, BOUAN François, SAMSON Noël, COTTEBRUNE Yves, FOREST Éric, SAMSON Valérie, NEVOT Gilles, REBILLARD Dominique, LEBIS Nathalie, DELAMARRE Patricia, LONCLE Marie-Pierre, CHANTEREAU Vanessa, CHEVALIER Thomas.

Excusés : Mesdames et Messieurs RUBÉ Alain, BEAUDUCEL Fabrice, SAIGET Christophe, DUROT Françoise SEGUIN Anne-Cécile

Secrétaire de séance : Madame Valérie SAMSON

OBJET : ECOQUARTIER – CONCLUSION ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE – BILAN DE LA CONCERTATION – PLUiH-Dinan Agglomération – Avenant N°5 Prestation Intellectuelle

M. le Maire rappelle que par délibération n°05-2023 en date du 17 octobre 2023, le Conseil municipal avait acté le lancement d'une étude pré-opérationnelle destinée à évaluer les conditions de réalisation d'un écoquartier sur un foncier situé derrière la gare communément appelé « friche Point P ».

Cette étude menée par un groupement dont le mandataire est le cabinet d'urbanisme – paysage ORIGAMI, d'une durée prévisionnelle initiale de 8 mois, a révélé une complexité d'enjeux environnementaux, hydrauliques, de pollution, financiers et réglementaires, qui a conduit à une prolongation de 18 mois nécessaires à la prise en compte de tous les paramètres utiles à l'élaboration d'une hypothèse suffisamment caractérisée de projet d'aménagement.

M. le Maire rappelle que pour tenir compte de cette complexité d'enjeux, la commune s'est entourée de plusieurs partenaires, notamment la DDTM 22, le CEREMA et l'EPFB et en a consulté plusieurs autres comme les services de Dinan Agglomération ou bien différentes filiales de la SNCF.

Aujourd'hui, alors que les éléments livrables par le groupement d'études ont été restitués au mois de décembre 2025, les éléments d'hypothèses structurants suivants ont été retenus et présentés aux habitants en réunion publique du 2 décembre 2025 :

- Sur un site d'environ 4 hectares (surface faisant l'objet d'une convention opérationnelle avec l'EPFB), 141 logements répartis en :
  - 28 maisons (20 %) et 113 logements collectifs, ainsi qu'un local actif d'environ 375 m² en rez-de-chaussée d'un bâtiment collectif
  - 54 grands logements (T4-T5 et maisons) soit 38 % et 87 petits logements collectifs (T2-T3) soit 62 %
  - 19 maisons en lots libres (14 %), 9 maisons en accession aidée (6 %),68 logements collectifs libres (48 %) et 45 logements collectifs sociaux (32 %)

- Un principe d'aménagement qui prend en compte le traitement de la pollution héritée du site (ancienne zone d'activités diverses) soit par la réduction in situ et le confinement, soit par l'évacuation et le retraitement en dehors du périmètre ;

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Rennes (par voie postale à Hôtel de Bizien, 3, Contour de la Motte CS44416, 35044 Rennes Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'État et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 022-212201727-20251217-078_2025-DE

- Un quartier desservi par une artère centrale surélevée sur laquelle se raccordent de petites venelles desservant des cœurs d'îlots végétalisés

- Un quartier qui bénéficie d'un espace de parc situé en pied de coteau permettant :
  - La gestion hydraulique du site
  - La mise à distance des logements de la falaise
  - La préservation du coteau boisé (trame verte et bleue)
  - La promenade et l'agrément dans une mise en réseau des parcs communaux

- Un quartier desservi par des chemins piétonniers et cyclables sur ses périphéries (en pied de coteau et en parallèle de la voie de chemin de fer), qui prévoit la possibilité d'une liaison avec l'impasse de Villers pour renforcer la connexion avec le secteur de Nazareth ;

- Un quartier qui prévoit un nouveau franchissement de la voie ferrée, sous la forme d'une passerelle prenant appui sur un tertre, et dont ladite voie ferrée est mise à distance par un autre ouvrage en terre linéaire ;

- Une prise en compte maximale du risque d'inondation et de submersion marine (anticipant notamment le déplacement de l'ouvrage anti-marée en aval de l'emplacement actuel) qui consiste en :
  - la surélévation des aménagements nécessaires à la circulation des personnes
  - en la sous-élévation des aménagements nécessaires à un stockage des eaux (issues du ruissellement ou bien de la crue)
  - l'application systématique du principe de construction sur pilotis
  - la création d'un exutoire passant sous la voie ferrée et reliant l'Arguenon afin d'accélérer l'évacuation des eaux

- Une place de la voiture bien intégrée et mesurée pour favoriser l'appropriation de l'espace public grâce à 250 stationnements (soit 1,8 places par logement) dont 76 déportés et 174 sur les îlots habités.

« Cf. illustration en page suivante. »

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Rennes (par voie postale à Hôtel de Bizien, 3, Contour de la Motte CS44416, 35044 Rennes Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'État et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 022-212201727-20251217-078_2025-DE

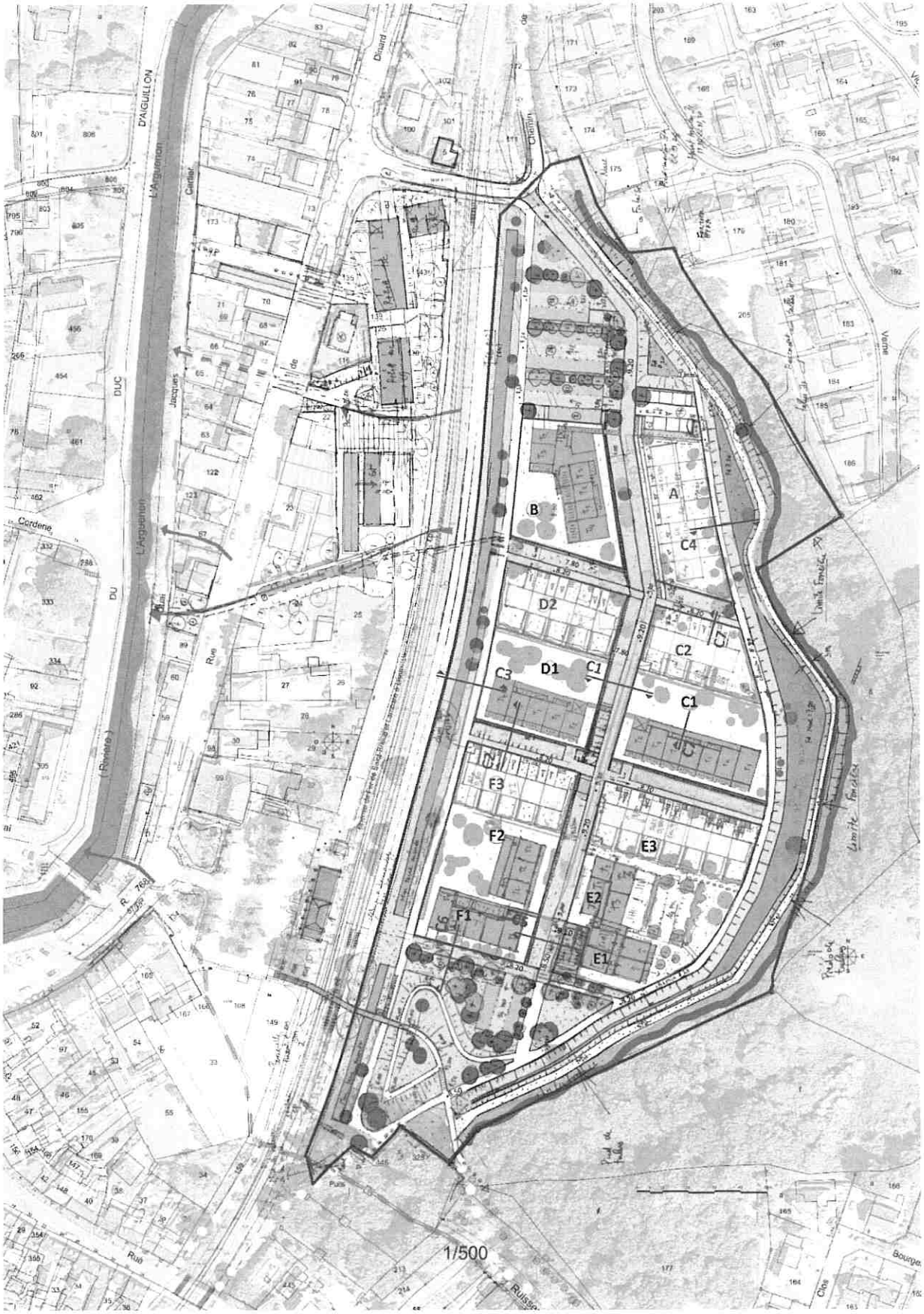


Illustration : cabinet ORIGAMI

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Rennes (par voie postale à Hôtel de Bizien, 3, Contour de la Motte CS44416, 35044 Rennes Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'État et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 022-212201727-20251217-078_2025-DE

Tous ces éléments ont donc fait l'objet d'évaluations techniques, de chiffrage en termes de dépenses de travaux de proto-aménagement (acquisitions, déconstruction, dépollution, sécurisation), d'aménagement (terrassements, voirie et réseaux divers, ouvrage d'art) et de frais annexes nécessaires à la réalisation de l'hypothèse travaillée (études, procédures, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée, etc.). La compilation de ces données livrées, et dorénavant propriété de la collectivité, permettra à l'équipe municipale de se positionner sur le passage à la réalisation dans les conditions et délais qu'elle le souhaitera retenir.

Par ailleurs, la délibération sus-mentionnée qui avait lancé ce travail pré-opérationnelle précisait que la méthodologie retenue comportait un volet concertation / participation, afin d'enrichir la réflexion et de s'assurer de la prise en compte des attentes exprimées par les habitants de la commune.

RAPPEL DES OBJECTIFS

Le volet concertation / participation des publics prévoyait plusieurs rendez-vous afin de prendre le temps d'écouter la parole de chacun (élus, habitants, acteurs associatifs, immobiliers…) du diagnostic initial jusqu'à la proposition finale retenue par le Conseil municipal. Les objectifs de la démarche de concertation étaient les suivants :

- Informer les habitants
- Recueillir les éléments d'analyse du fonctionnement du site auprès des riverains
- Recueillir l'expression des besoins des habitants en termes de programmation (et notamment en termes d'équipements et de services, de traitement des espaces publics, des liaisons douces…).
- Recueillir les attentes de l'ensemble des élus sur le projet d'aménagement et de ses variantes programmatiques (notamment les besoins en équipement.

DISPOSITIFS DE CONCERTATION

A cette fin, le dispositif méthodologique et les modules d'animation suivants ont été mis en place conformément aux engagements initiaux :

- Un conseil municipal privé sans délibération (novembre 2023).
- Une visite du site et un atelier d'information et de réflexion (novembre 2023).
- Une visite du site avec les habitants de la commune (décembre 2023).
- Deux ateliers de programmation ouverts aux élus de la commune (23 avril et 22 mai 2024).
- Un questionnaire diffusé auprès des habitants (juin-juillet 2024)
- Un cycle de visites d'opérations (Chavagne, Laval, Romorantin-Lanthenay, Montlouis sur Loire, Saint-Pierre des Corps) à destination des élus (mai et octobre 2025).
- Une présentation des scénarios au conseil municipal.
- Une réunion de restitution des conclusions de l'étude (décembre 2025)
- Quatre panneaux d'exposition de présentation des conclusions de l'étude (décembre 2025).
- Un bilan de la concertation.
- Un jeu d'affichettes, de flyers, banderoles pour annoncer les différents temps d'échanges.
- Des communiqués de presse publiés dans la presse locale et le magazine communal.

Il est à noter que les visites d'opérations et les ateliers de programmation ont été plus nombreux qu'initialement prévu afin de permettre une parfaite appropriation du projet par les élus de la commune.

ELEMENTS RETENUS

Les points suivants, évoqués lors des différents temps de concertation, ont trouvé une traduction dans le projet d'aménagement.

- Anticiper les risques d'inondation par la création de noues, la désimperméabilisation des sols, la construction de maisons sur pilotis…
- Désenclaver le site par la création de connexions piétons / vélos traversantes.
- Désenclaver le site par la création d'un équipement ouvert à l'ensemble des habitants de la commune.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Rennes (par voie postale à Hôtel de Bizien, 3, Contour de la Motte CS44416, 35044 Rennes Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'État et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 022-212201727-20251217-078_2025-DE

- Favoriser les connexions vers le centre-ville par la création d'une passerelle par-dessus la voie Ferroviaire. Anticiper l'hypothèse d'un doublement de la voie ferroviaire par le dimensionnement de cette passerelle.
- Assurer la mixité sociale du quartier par la programmation d'une offre de logements diversifiée (petits collectifs / maisons individuelles du T2 au T3 en accession ou en location).
- Limiter la présence de la voiture par la création de parkings déportés.
- Limiter les nuisances sonores d'origine ferroviaire par mise en place d'une levée de terre végétalisée.
- Dépolluer les sols.
- Préserver les vues sur le grand paysage et végétaliser le site.
- Traiter les risques d'éboulement de la falaise en la purgeant et en maintenant les logements à bonne distance.

ELEMENTS NON RETENUS

Trois suggestions issues de la concertation n'ont pas été suivis par retenus par l'équipe municipale

1. **Limiter le projet à une cinquantaine de logements**. Les engagements contractuels de la commune vis-à-vis de l'EPF, le bilan financier de l'opération, la mobilisation de l'argent public (fonds vert) en relation avec le projet (dépollution des sols…) nécessitent une programmation minimale estimée à 140 logements pour assurer l'équilibre financier de l'opération.
2. **Conserver la halle**. Une étude de faisabilité a mis en évidence la fragilité structurelle de la halle. Des travaux importants de confortement auraient été nécessaires pour préserver l'intégrité de ce bâtiment qui ne présente pas de réel intérêt patrimonial.
3. **Remblayer le site pour faire face aux risques d'inondation**. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et de Submersion Marine interdit tout apport de matière extérieure à des fins de remblaiement.

Tous les éléments mentionnés ci-dessus sont extraits d'un rapport produit par le cabinet de sociologie MANA (membre du groupement d'étude), qui consigne de manière exhaustive cette démarche approfondie de concertation et qui se trouve annexée à la présente délibération.

Enfin, M. le Maire informe les membres du Conseil municipal que la présente délibération marque formellement la fin d'une phase cohérente de travail pré-opérationnel, à l'issue de laquelle l'équipe municipale sera amenée à se positionner sur la réalisation d'un projet selon des modalités a définir. Cependant, il porte à l'attention du Conseil qu'un tel projet, de par son dimensionnement important (nombre de logements, d'ouvrages publics créés), nécessitera une intégration au document de planification urbaine, à savoir le PLUIh. Or ce document, qui relève de la compétence de Dinan Agglomération fait aujourd'hui l'objet d'une procédure de révision générale (pour une application est programmée pour le courant de l'année 2027), dont la phase actuelle est la prise en compte des éléments que les communes souhaitent remonter, avant consultation des personnes publiques associées et enquête publique. S'agissant là d'une opportunité de mutualisation de procédures réglementaires complexes à mener (avec un coût associé), il propose donc au Conseil municipal, sans préjuger des futures démarches à mener par la commune si elle décide de concrétiser le passage à l'opérationnel (dossier de création de ZAC, dossier de réalisation de ZAC), de déclarer son intention d'intégrer au futur PLUIh révisé une Orientation d'Aménagement Programmée valant création de Zone d'Aménagement Concertée sur le secteur d'étude intégrant notamment :

- Une programmation sur la base de celle mentionnée ci-dessus et qui reste à définir au cours de la procédure de révision du PLUIh ;
- Des principes de dessertes tels que mentionnés ci-dessus ;
- Un périmètre restant à définir en détail au cours de la procédure de révision du PLUIh.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Rennes (par voie postale à Hôtel de Bizien, 3, Contour de la Motte CS44416, 35044 Rennes Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'État et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 022-212201727-20251217-078_2025-DE

La production par le groupement d'étude des éléments nécessaires à l'intégration par Dinan Agglomération d'une OAP valant création de ZAC implique un dernier complément de mission, devant être formalisé par un avenant d'un montant de 2400 € HT. Il est précisé au Conseil que ce dernier avenant, qui marquera la fin de la mission pré-opérationnelle du groupement d'étude, est destiné à épargner un coût de procédure supérieur à l'avenir.

Dès lors le plan de financement définitif de la mission s'établit comme suit :

DEPENSES		**RECETTES**	
Libellé	**Montants en € HT**	**Libellé**	**Montants en €**
Montant initial du marché	49 500.00	EPFB	7 000.00
Avenant n° 1 (complément topo)	*3 830*	BANQUE DES TERRITOIRES	11 380.00
Avenant n° 2 (complément diag faune/flore)	*940*	FONDS VERT - INGÉNIERIE	29 620.00
Avenant n° 3 (modélisation 3D)	*9 800*	**AUTOFINANCEMENT COMMUNE**	23 120.00
Avenant n° 4 (actualisation vu évolution PPRI)	*4 650*		
Avenant n° 5 (mise en compatibilité PLUIh)	*2 400*		
Total HT	**71 120.00**	**Total**	**71 120.00**

Ainsi, au vu des différents éléments présentés, le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité des voix présentes et représentées, décide de :

- **PRENDRE ACTE** des conclusions de l'étude pré-opérationnelle confiée au groupement de bureaux d'études mené par le cabinet ORIGAMI après une durée d'exécution de 26 mois ;

- **APPROUVER** le bilan de la concertation déployée en respect des objectifs et des modalités tels que mentionnés dans l'exposé des motifs de la présente délibération et restitués dans le rapport annexé à la présente délibération ;

- **DÉCLARER** l'intention de la commune que soit prise en compte par Dinan Agglomération, dans le cadre de la procédure en cours de révision générale de son PLUIh, la création d'une Orientation d'Aménagement Programmée valant création de Zone d'Aménagement Concertée, selon les modalités précisées dans l'exposé des motifs de la présente délibération et celles restant à définir dans le cadre de la procédure en cours ;

- **ACCEPTER** les prestations supplémentaires exposées ci-dessus, imprévisibles au moment de la passation du marché d'études pré-opérationnelle pour l'aménagement de l'Écoquartier situé derrière la gare ;

- **VALIDER** la proposition d'avenant n° 5 faite par le cabinet ORIGAMI, mandataire du groupement titulaire dudit marché d'étude, pour un montant de 2 400 € HT ;

- **PRÉCISER** que les crédits nécessaires sont inscrits à la section d'investissement ;

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Rennes (par voie postale à Hôtel de Bizien, 3, Contour de la Motte CS44416, 35044 Rennes Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'État et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 022-212201727-20251217-078_2025-DE

- **AUTORISER** Monsieur le Maire, où son représentant désigné à cet effet, à signer tous documents se rapportant à l'affaire objet de la présente délibération ainsi qu'à prendre toutes mesures nécessaires à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures.

Pour expédition conforme,
Le Maire,
Patrick Barraux

MAIRIE DE PLANCOET
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
CÔTES D'ARMOR

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Rennes (par voie postale à Hôtel de Bizien, 3, Contour de la Motte CS44416, 35044 Rennes Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'État et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.