

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

ID : 022-212201727-20251217-078_2025-DE

BILAN DE LA CONCERTATION

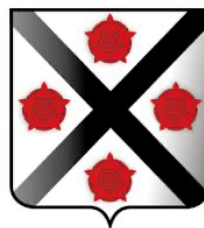
ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'AMENAGEMENT DURABLE

D'UN NOUVEAU QUARTIER

SUR LE SECTEUR DE LA FRICHE POINT P ET DE SES ABORDS (PLANCOËT)

15 DECEMBRE 2025

Plancoët



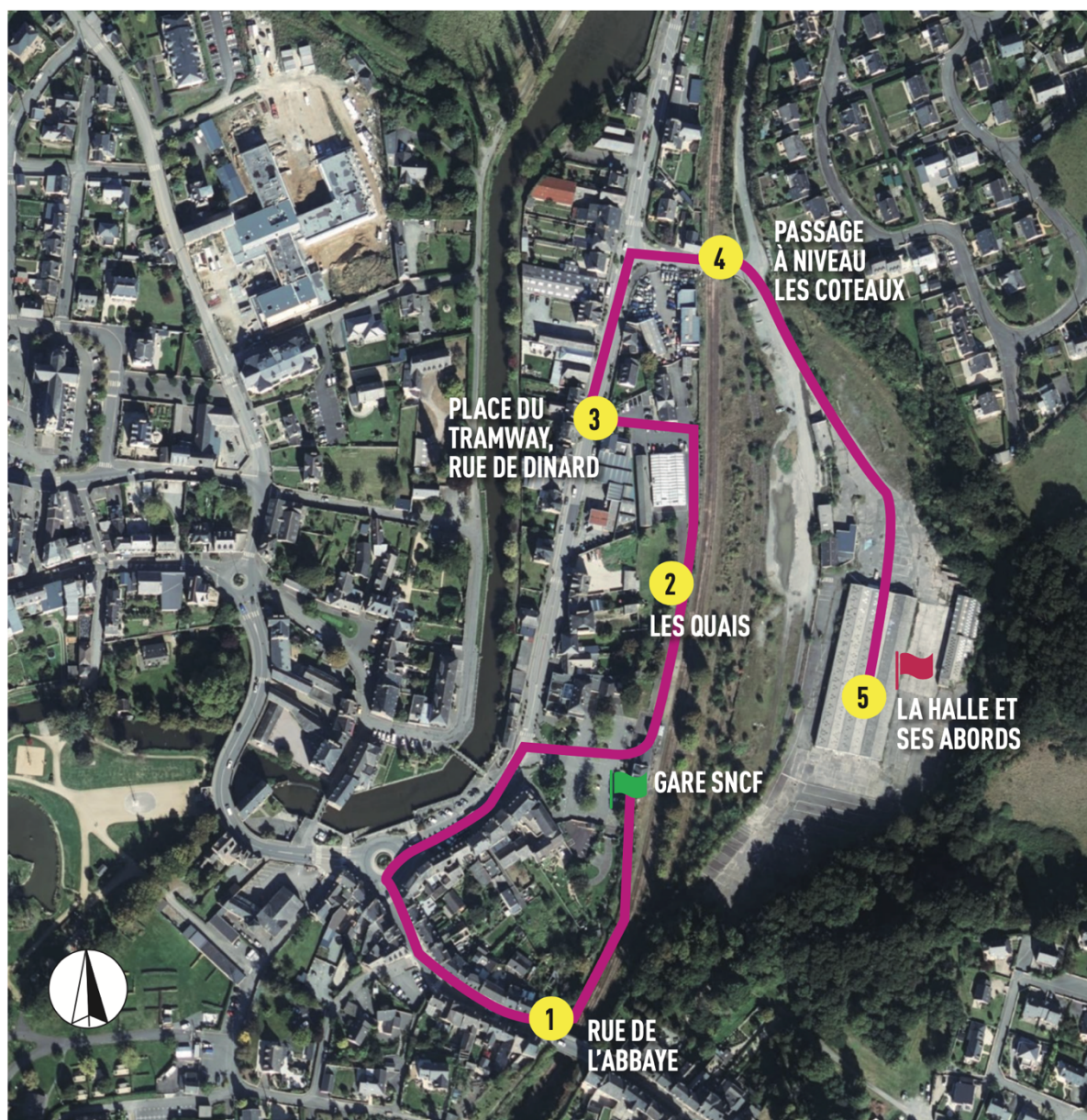
MANA / Agence de sociologie et de communication

14, rue René Godest • 35400 Saint-Malo • 06.806.337.62 • 02.23.18.30.23 •
email stephane@manafactory.fr • www.manafactory.fr

ATELIER ELUS

18 novembre 2023

15 élus ont participé à la visite qui s'est déroulée le 18 novembre 2023 de 9h30 à 12h30. La visite était animée par Frédéric Geffroy (Origami) et Stéphane Chevrier (Mana). Matthieu Bernard (DGS Plancoët) et Marion L'éveillé (Dinan Agglomération) ont apporté leur éclairage aux élus. M. Acher (Coordinateur sécurité SNCF) a apporté des précisions sur le chantier SNCF. La visite a suivi un parcours en 5 étapes pour permettre aux élus de s'approprier le site.





Après la visite, lors d'un temps de débriefing, les élus ont évoqué les points suivants :

LES POINTS POSITIFS DU SITE

- L'ouverture du site (*Je pensais que le site était plus fermé visuellement*)
- La largeur de l'espace de boules bretonnes (*J'ai été agréablement surpris par la largeur de l'espace dédié aux boules bretonnes*)
- Les vues sur la cheminée, le tertre et l'église
- La halle (possibilité d'une AMAP – marché de Noël)
- La gare et la voie ferrée : montée en puissance (mobilité). Élément de patrimoine, univers du rail
Possibilité de réutiliser des matériaux du site. La mémoire et le réemploi (développement durable)
- Les possibilités de créer des liaisons douces : liens au coteau boisé, à la rue de l'Abbaye, à l'Arguenon et aux quais
- La possibilité de créer un parc, un kiosque, un lieu d'activités sportives en plein air...
- La possibilité de faire du vélo ou du footing

LES POINTS DE VIGILANCE

- Rappel sur les risques (PPRI)
- Pas d'élément fédérateur sur le site (la halle, une salle des associations et les chemins peuvent devenir des éléments fédérateurs)
- Rappel : l'étude réalisée par ORIGAMI a montré la nécessité de resserrer l'activité commerciale
- Ce quartier ne doit pas être uniquement résidentiel (pas une cité dortoir). Imaginer des équipements, activités, services... Il ne faut pas que ce soit un quartier lotissement ordinaire, et tenir l'ambition jusqu'au bout
- Il est important que le site soit traversé
- Il faut faire de ce site une destination (*Pourquoi irait-on dans ce quartier ?*) fréquentée régulièrement
- Il est important de clarifier les attentes (projet) de la collectivité et de définir la proportion d'habitat (rappel 40% max du site pour de l'urbanisation).

RAPPEL

- Il y avait un terrain de foot sur le site.

VISITE DU SITE AVEC LES HABITANTS

02 décembre 2023

Une 30^e d'habitants a participé à la visite qui s'est déroulée le 02 décembre 2023 de 10h00 à 12h30. La visite a été lancée par M. Le Maire. Elle était animée par Frédéric Geffroy (Origami) et Stéphane Chevrier (Mana). Matthieu Bernard (DGS Plancoët) et Marion L'éveillé (Dinan Agglomération – Petites Villes de Demain) ont apporté leur éclairage aux habitants. M. Acher (Coordinateur sécurité SNCF) a apporté des précisions sur le chantier SNCF.

Les habitants ont été informés de la visite par voie de presse, via le journal municipal et le site internet de la commune, par l'affichage de deux banderoles dans l'espace public, par la diffusion d'affichettes et de flyers dans les commerces et sur le marché de la ville.

www.plancoet.fr

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

Vous faites quoi
SAMEDI 2 DÉCEMBRE ?

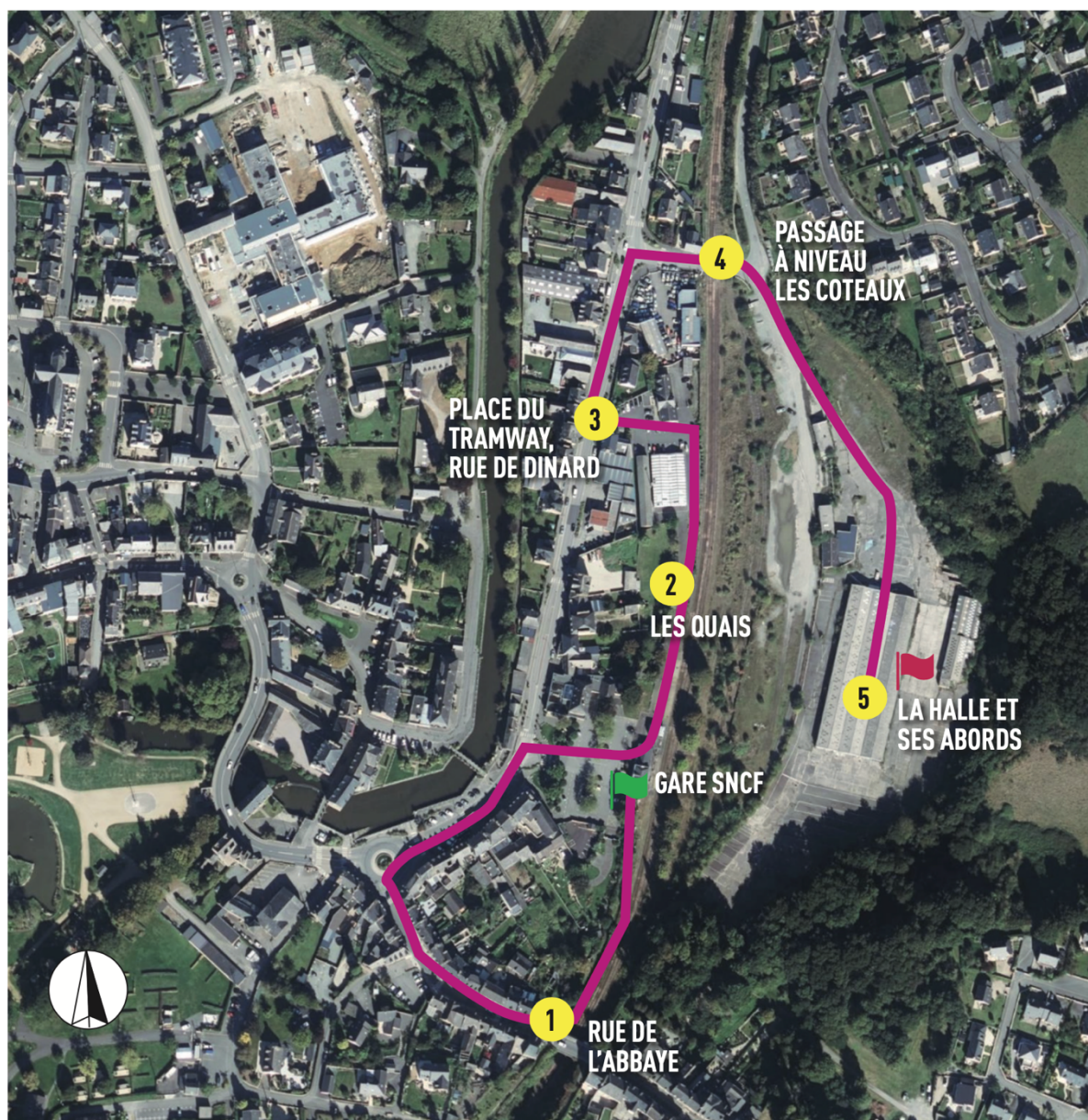
PARTICIPEZ
À UNE VISITE DU SITE
DU FUTUR ÉCO-QUARTIER
DERRIÈRE LA GARE

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

Plancoët 

La visite qui devait suivre un parcours en 5 étapes (plan ci-dessous) pour permettre aux habitants de s'approprier le site a été modifiée pour tenir compte des contraintes du chantier SNCF (le franchissement du passage à niveau n'étant pas possible, le groupe a franchi la voie au niveau de la gare puis traversée l'emprise SNCF pour rejoindre la halle (point 5) et le passage à niveau (point 4) pour ensuite faire demi-tour.



Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

ID : 022-212201727-20251217-078_2025-DE



Au cours de la visite ou lors du débriefing qui a suivi, les habitants ont évoqué les points suivants :

CONSTATS PARTAGES

- Le site est grand et lumineux
- Le cœur de ville est très proche (visuellement : vue sur l'église notamment)
- Le coteau boisé est qualitatif

POINTS DE VIGILANCE

Certains participants :

- Ont fait part de leurs craintes quant à la concentration de logements et aux risques sociaux que cela peut engendrer (rodéo, points de deal...).
- Ont fait part de leurs craintes de voir ces logements devenir des résidences secondaires.
- Ont rappelé que le secteur est soumis à des risques d'inondations (F. Geffroy a rappelé que cette emprise foncière correspond à l'ancien lit de l'Arguenon – voir carte du site).
- Ont rappelé les risques d'éboulements au droit de la falaise (déjà constatés du temps de l'activité de Point P) → une sécurisation avec des filets a été mise en place par la SNCF sur certaines sections de voies)
- Se sont interrogés sur la possibilité de surélever le terrain par du remblai.
- Se sont inquiétés des nuisances sonores dues au passage des trains.
- Se sont inquiétés du nombre de véhicules (stationnement) dans l'éco-quartier.
- Se sont interrogés sur la possibilité d'aménager des logements dans les bâtiments de la rue de Dinard

ATTENTES

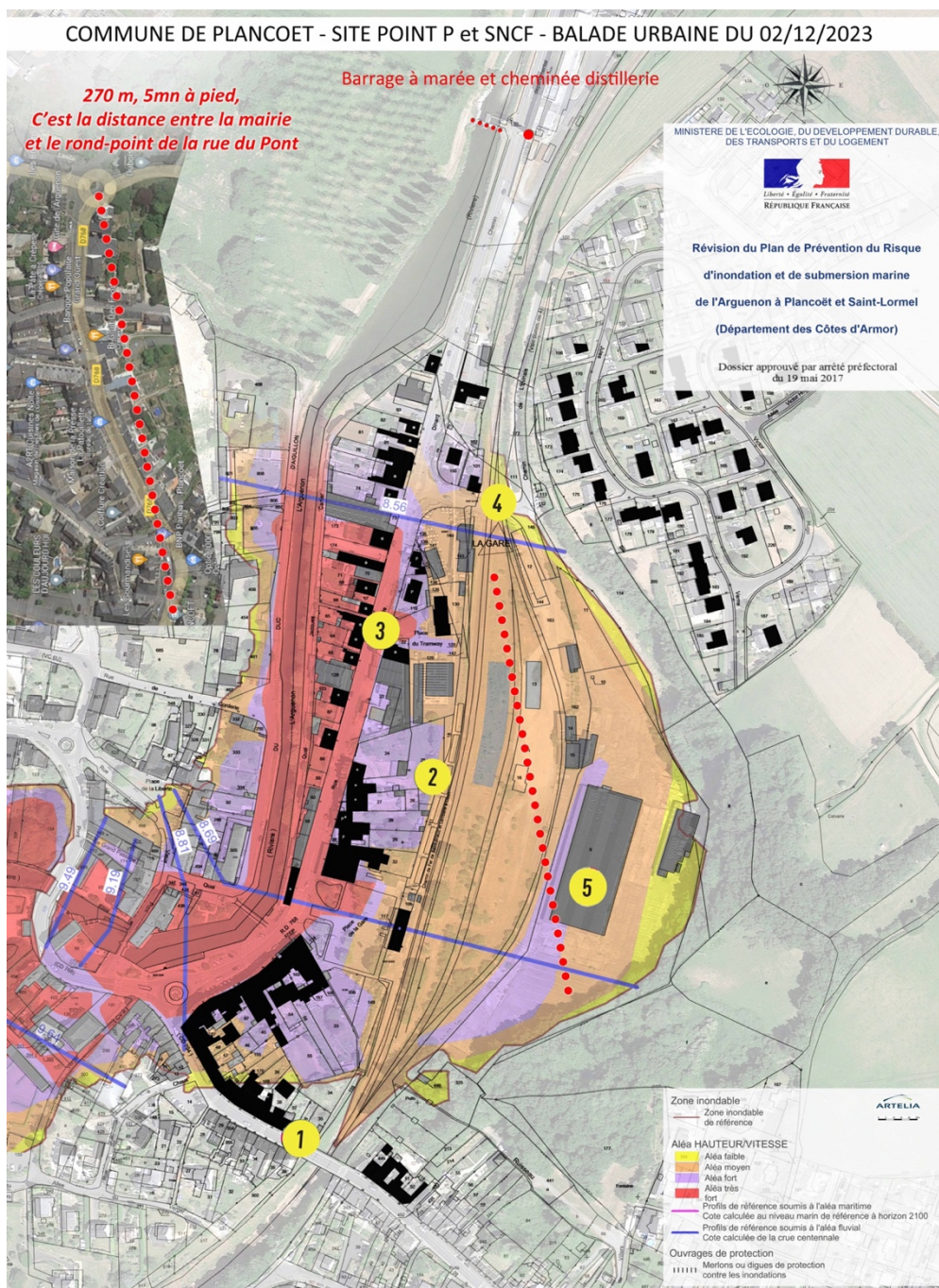
Les attentes suivantes ont été exprimées :

- Accès au quartier depuis Nazareth (allée du Villers)
- Accès à l'Arguenon depuis la rue de Dinard et la création d'une passerelle sur les voies ferrées (gare)
- Jardins familiaux, jardins partagés (Frédéric Geffroy rappelle un point de vigilance concernant la pollution des sols)
- Végétalisation du site pour créer des îlots de fraîcheur
- Ateliers d'art (exemple du Grand passage)
- Aires de jeux
- En matière de programmation bâtie :
 - Espace de coworking
 - Maison des Assistantes Maternelles
 - Résidence senior (habitat inclusif) et résidence intergénérationnelle
 - Logements pour jeunes (habitat partagé)
 - Logement pour jeunes parents
 - Logements avec grands balcons
 - La question du commerce de proximité a été posée : rappel de l'étude Petites villes de demain par Frédéric Geffroy : objectif de concentrer l'essentiel du périmètre commercial de proximité entre la mairie et les quais.

*F. Geffroy a rappelé que l'enjeu est de proposer un véritable parcours résidentiel en proposant une diversité de logements (du studio au T5) en accession et en location permettant ainsi d'assurer une plus grande mixité sociale.

M. Le Maire a rappelé en fin de visite que :

- La mise en valeur de la friche Point P permet de limiter la consommation de terres agricoles.
- 200 à 250 logements seront créés à termes sur Plancoët (en intégrant le site d'urbanisation future côté rue de Dinan)
- La création d'une passerelle pour franchir la voie ferrée sera étudiée (financements européens à creuser...)
- La salle de la gare en rez-de-chaussée appartient à Dinan Agglomération. Cette salle est à vendre et la Ville de Plancoët envisage d'en faire l'acquisition
- Une emprise foncière est réservée par la SNCF pour permettre à terme la création d'un aire de croisement des trains au niveau de la gare de Plancoët (cette aire existait par le passé).



ATELIER PARTICIPATIF

18 JANVIER 2024

Une 30^e de personnes ont participé à l'atelier qui s'est déroulé le 18 janvier 2024. L'atelier était animé par Frédéric Geffroy, Sylvie Dallas (Origami) et Stéphane Chevrier (Mana). Matthieu Bernard (DGS Plancoët) était également présent. Les participants étaient répartis par tirage au sort en 4 groupes. Chaque groupe travaillait sur une thématique :

- L'habitat (mixité, typologie des logements, parcours résidentiel, place de la voiture, services associés à l'habitat...).
- Le partage et la mutualisation des espaces (espaces partagés, habitat participatif, habitat inclusif, ambiances et usages sur l'espace public...).
- La traversée de l'éco-quartier / faire de l'éco-quartier une destination (réseau et maillage, vues, lieu fédérateur...).
- La gare (équipements de mobilité, usages, aménagement de la place, dimension patrimoniale...).



THEMATIQUE : HABITAT

Les participants ont identifié 5 grands enjeux :

1. Limiter le nombre de logements à 50 (accession à la propriété et location à loyer modéré). Des logements de 2 ou 3 étages maximum. Créer des parkings sous les maisons et des locaux pour les vélos.
2. Sécuriser le quartier :
 - a. Co-veillance : Éviter les espaces isolés qui ne seraient pas sous le regard des autres passants ou habitants.
 - b. Urbanisme préventif : Stationnement en épi le long de la voie ferrée et création d'impasses pour limiter les incivilités (rodéo).
3. Créer un quartier qualitatif avec une identité soignée et une certaine homogénéité de traitement architectural (« résidence de standing »).
4. Conserver une partie des halles pour accueillir un marché couvert, des expositions, une pépinière d'artisanat d'art, une AMAP, un espace de co-working...
5. Créer une crèche ou une Maison d'Assistante Maternelle (MAM) et une salle commune (Nazareth est sous-équipé en termes de services).

THEMATIQUE : PARTAGE ET MUTUALISATION

Les participants ont identifié 3 grands enjeux :

1. En matière de logement. Créer des :
 - a. Maisons individuelles superposées (avec balcon de 2.5m).
 - b. Logements sur pilotis avec possibilité de garer les véhicules en rez-de-chaussée.
 - c. Salle partagée (salle de jeux, laverie, cuisine...).
 - d. Locaux vélos avec accès badge.
 - e. Stationnements déportés (mais possibilité d'arrêt minute pour décharger les courses).
2. En matière de services. Créer :
 - a. Une maison de quartier avec espace extérieur pour accueillir des événements (musique, spectacles vivants...).
 - b. Une salle commune (avec défibrillateur) pour favoriser les rencontres entre habitants du quartier et de la ville.
 - c. Une boîte à livres.
3. En extérieur. Créer ou installer :
 - a. Un parc (avec banc), des haies, des jardins partagés (attention à l'entretien).
 - b. Des espaces sécurisés pour les jeunes enfants (apprentissage de l'autonomie).
 - c. Des espaces qui permettent à la fois les relations intergénérationnelles et des relations par groupes d'âges (les plus jeunes et les plus âgés n'ont pas toujours envie d'être ensemble dans un même lieu).
 - d. Un composteur collectif.
 - e. Un arrêt de bus.
 - f. Des liaisons douces entre Nazareth et le centre de Plancoët.

→ Référence : Eco-quartier Fort d'Issy à Issy Les Moulineaux.

THEMATIQUE : TRAVERSER - ALLER A L'ECO-QUARTIER

Les participants ont identifié 4 grands enjeux :

1. Favoriser la traversée du quartier en créant des passerelles pour franchir la voie ferrée et l'Arguenon. Prolonger l'impasse De Villers pour créer une connexion vers Nazareth.
2. Faire de la halle un point d'attraction pour les habitants de Plancoët : créer un marché couvert. Avec à l'étage de la halle :

- a. Une salle de spectacle ou...
 - b. Une salle de réunion ou...
 - c. Un espace de coworking ou...
 - d. Un café associatif.
3. Proposer des services :
- a. MAM ou une crèche.
 - b. Services annexes de la mairie.
4. Proposer des équipements
- a. Jeux et parcours sportifs.
 - b. Jardins ouvriers.
 - c. Skate Park.
 - d. Bornes électriques.

THEMATIQUE GARE

Les participants ont identifié 5 grands enjeux :

1. Améliorer le cadencement et les horaires des trains qui sont aujourd'hui synchronisés avec les TGV.
2. Faire de la gare un véritable hub (gare ferroviaire – gare routière). Les cars scolaires pourraient être rabattus sur les gares de Plancoët et de Corseul pour permettre aux élèves de prendre le train en direction de Dinan. Ce hub pourrait proposer des espaces et des services en direction des jeunes.
3. Imaginer une place de la gare à deux faces de part et d'autre de la voie ferrée. Cette place deviendrait un véritable espace public. Les piétons pourraient traverser la voie ferrée sans emprunter de passerelle. Selon les participants, le coût de la passerelle risque d'être prohibitif. La question est donc : comment peut-on faire l'économie d'une passerelle ?
4. Développer l'urbanisme transitoire pour préfigurer des usages et activer des lieux (notamment sous la halle).
5. Développer une offre hôtelière et de restauration (hôtel et brasserie de la gare).

→ Nota : les participants n'ont pas évoqué le caractère patrimonial de la gare et sa valeur de signe. Certains participants regrettent toutefois que le bâtiment existant ne joue plus pleinement ce rôle de gare.

ATELIER EN FAMILLE

24 février 2024

Un atelier de réflexion animé par le CEREMA a été proposé aux familles de Plancoët. Une 10^e de personnes ont participé à l'atelier.



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

Vous faites quoi
SAMEDI 24 FÉVRIER ?

PARTICIPEZ EN FAMILLE
À LA RÉFLEXION AUTOUR
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 FEVRIER 2024 (Places limitées)
contact@plancoet.fr ou au 02 96 84 39 70

www.plancoet.fr

© MAYA + DESIGN - D. COUSANTIN / Février 2024

Plancoët

ATELIER DE PROGRAMMATION 1

23 AVRIL 2024

Deux ateliers de programmation (23 avril et 22 mai 2024) ouverts aux élus de Plancoët ont été mis en place. Les outils d'animation (jeu sérieux) du CEREMA ont été mobilisés pour animer ces deux ateliers.



Suivi par : Marion Eveillé
Cheffe de projet Petites Villes de Demain
m.eveille@dinan-agglomeration.fr
07.60.92.80.93

Compte-rendu d'atelier
Plancoët, le 23 avril 2024

Objet : atelier de travail « programmation au sein de l'écoquartier derrière la Gare »

Participants			
Noms	Organisme	Présent	Excusé
EVEILLE Marion	Cheffe de projets PVD	x	
HEUX Claudine	5 ^e adjointe Plancoët	x	
LOHIER Jean-Guy	3 ^e adjoint Plancoët	x	
SAMSON Noël	Conseiller municipal	x	

Contexte	Etude pré-opérationnelle en cours <u>COPIL - Février 2024 présentation :</u> • phase diagnostic validée • invariants du site (atouts/contraintes) Intervention du Cerema avec le jeu Ecoquartier, le 13 février pour présenter les indicateurs et poser les ambitions d'un écoquartier. Travail en atelier auprès d'un petit groupe d'élus sur les priorités et ambitions du projet d'écoquartier via les cartes du jeu, et des photos de références.
----------	---



Introduction	La séance débute par le rappel des invariants sur le site : • Première ébauche de desserte véhicule, avec un parking mutualisé en entrée d'opération • Connexion possible côté Impasse de Villers • Equipements présents aux abords (Gare, terrains de boules et son club, centre médico-social) • Rappel des niveaux topographiques et zone inondable aléa fort • Temps de trajet entre la Gare et le passage à niveaux (300m) : 7min à pieds
Références	Les participants s'expriment sur les références présentées, les principes ayant retenu leur attention sont les suivants : <u>Espace public :</u> • Quartier des Noés, Val de Reuil, une zone d'expansion de crue en eau permettant de gérer l'afflux hydrique • Des cheminements doux, accompagnés de haies fleuries et arbustives • Des espaces publics bien plantés • Conserver une partie de la halle pour un marché couvert ou des événements festifs, en prenant en compte les nuisances et la proximité des logements <u>Logements en zone inondable :</u> • L'architecture du site Métra à Romorantin ne séduit pas, mais le principe d'inondabilité d'une partie des voies est intéressant. • Le principe de socle abritant les stationnements pouvant être fermé ou ouvert (Rezé ou Vezin le Coquet). Un travail sur la mise à distance est nécessaire. Bâti R+2+C, R+3 très ponctuellement.

	<u>Activités/équipements :</u> • Halle couverte • Point de rencontre hybride avec un café associatif ? ou une activité ESS à lier à un espace de coworking • Une MAM, qui devra être en lien avec le pôle multimodal, pouvant faire face à la Gare, dans l'idée d'une double place. A proximité d'un espace extérieur qualitatif. • Les participants sont partagés sur les espaces sportifs en extérieur pouvant générer du flux mais également des nuisances, la possibilité de créer un dojo en complément de l'offre existante à Plancoët est évoqué.
Enjeux et priorités	1 Dépolluer le site <u>S'adapter au risque inondation :</u> Gérer le risque inondation, à la fois sur le site et améliorer le risque autour de la Rue de Dinard. Pourquoi pas en créant un bras permettant à l'eau d'arriver et se retirer. Doit-il être toujours en eau ? ou servir à d'autres activités par temps sec ? (<i>problématique du maintien du sol et des plantations...</i>) <u>Un projet attractif pour les jeunes actifs :</u> Offrir du logement abordable, quel pourcentage en faveur des primo-accédant ? Minima 30%, plus si l'équilibre financier le permet ? Un cadre de vie qualitatif et des services à proximité (MAM, coworking, espace associatif) Des logements en bandes et superposés en majorité, possibilité de petit collectif et également du logement individuel dans une moindre mesure. <u>Mobilités :</u> <i>A grande échelle :</i> développer l'aspect multimodal autour de la Gare (covoiturage, scolaire), connexion vers Nazareth via l'impasse Villers.



La suite

- 15 mai : Point d'avancement du projet avec le groupe de travail
- 22 mai : réunion élus, présentation de l'avancement et des orientations programmatiques pour discussion
- 25 mai : visite à Chavagne
- 29 mai : atelier similaire élargi aux élus du Conseil
- 4 juin : COPIL-2 ; présentation des scénarios

ATELIER DE PROGRAMMATION 2

22 MAI 2024



Suivi par :

Matthieu BERNARD - DGS de Plancoët

dgs-mairieplancoet@orange.fr

Marion ÉVEILLÉ – Chef de projet PVD – Dinan Agglo

m.eveille@dinan-agglomeration.fr

COMPTE-RENDU D'ATELIER DE PROGRAMMATION

PROJET D'ÉCOQUARTIER DE PLANCOËT

22/05/2024

ORDRE DU JOUR :

- Rappel des données du site projet et de la démarche écoquartier
- Évaluation des références présentées (espaces publics / logements en zones inondables / activités et équipements)
- Hiérarchisation des enjeux et priorités
- hypothèses d'aménagement du site

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX ET PRIORITÉS :

Priorités 1 :

MOBILITÉS

- Utiliser le nouveau quartier pour connecter les quartiers existants (maillages, traverser la voie ferrée, etc.)
- Développer les mobilités douces (marche, vélo) et de longue distance (train)

DÉMOGRAPHIE

- Capter les jeunes actifs

ENVIRONNEMENT

- S'adapter au risque d'inondation + gérer les eaux de pluie de manière durable et innovante
- Aller vers plus de sobriété énergétique

Priorités 2 :

ÉCONOMIE

- Conforter le tissu économique
- Favoriser le télétravail

AMBIANCE

- Concevoir des espaces publics favorable au vivre ensemble
- Réduire l'exposition aux nuisances (train, voitures, bruit pumptrack, etc)

ENVIRON- NEMENT

- Préserver et restaurer la biodiversité

Priorités 3 :

ENVIRON- NEMENT

- Dépolluer la friche industrielle
- Préserver et restaurer les sols (désimperméabilisation, nappes phréatiques, etc.)

AMBIANCE

- Favoriser le développement des activités physiques et sportives

ENVIRON- NEMENT

- Réduire et valoriser les déchets de chantier

VISITE D'OPERATIONS A CHAVAGNE (35)

25 MAI 2024

7 élus et 2 techniciens (Ville de Plancoët et Dinan Agglomération) ont participé à la visite. La visite était animée par Frédéric Geffroy, Sylvie Dallas (Origami) et Stéphane Chevrier (Mana). Matthieu Bernard (DGS Plancoët) et Marion Éveillé (Dinan Agglomération) étaient également présents.

CARNET DE BORD



VISITE DE LA ZAC DE LA TOUCHE À CHAVAGNE (35)

Pourquoi cette visite ?

Un laboratoire à ciel ouvert

Plusieurs quartiers ont vu le jour dans cette ZAC de 50 hectares à la confluence du Meu et de la Vilaine. La visite vous permettra de découvrir la fabrication progressive d'un quartier de plus de 1000 logements. Des premières intentions urbaines, à la construction des logements, puis à l'aménagement des espaces publics, vous pourrez apprécier l'importance de la notion de temps de la conception à la réalisation d'un projet urbain. La ZAC de la Touche est à plus d'un titre un laboratoire à ciel ouvert :

- La diversité des typologies et des formes d'habitat proposées permet d'élargir nos représentations du logement individuel ou collectif.
- La prise en compte du végétal et de la trame paysagère permet de penser différemment l'aménagement et la composition des espaces.
- L'intégration de l'eau sous toutes ses formes dans la démarche d'aménagement, permet de développer un nouvel imaginaire et une meilleure prise en compte des risques.
- La réflexion sur les usages - à différentes échelles - permet de questionner la place de la voiture dans le quartier.

PROGRAMME DE LA JOURNÉE

- 9h30 :** Accueil en mairie de Chavagne
- 9h45-11h15 :** Visite du quartier de la Touche
- 11h20-12h20 :** Visite du quartier du Haut Colombier
- 12h25-12h45 :** Conclusion en salle ou sur site selon la météo
- 12h45-14h00 :** Repas

CHAVAGNE

RDV

25 MAI 2024 à 9h30

Mairie de Chavagne

Contact :

06.80.63.37.62

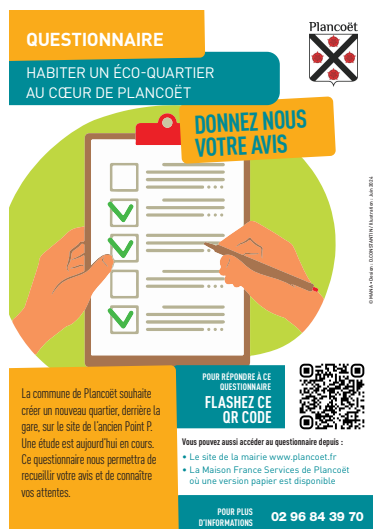


QUESTIONNAIRE

Juin-Juillet 2024

138 personnes ont répondu au questionnaire diffusé du 17 juin au 12 juillet 2024 via GOGGLE FORMS

Ce questionnaire a été réalisé par l'agence de sociologie et de communication Mana et l'agence de paysage et d'urbanisme Origami dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'aménagement durable d'un nouveau quartier secteur de la friche Point P et ses abords à Plancoët (22)



5 IDEES A RETENIR

LA GARE : UN ATOUT

Pour **80%** des personnes interrogées, **la gare constitue un atout pour ce nouveau quartier** (Question 11). Ce pourcentage révèle combien ce quartier est associé à cet équipement qui permet de connecter Plancoët à Lamballe et Dinan mais aussi Saint-Brieuc, Saint-Malo et Rennes. Des salariés ou des scolaires qui travaillent ou fréquentent les établissements de ces différentes polarités urbaines peuvent être intéressés par un logement situé dans ce nouvel écoquartier. Il faut toutefois noter que, pour une personne sur deux, le passage des trains peut constituer une source de nuisances (Question 12). Ces nuisances potentielles ne semblent cependant pas être rédhibitoires, dans la mesure où moins de **28%** des personnes interrogées **« n'aimeraient pas trop ou pas du tout habiter ce nouveau quartier »** (Question 9).

L'EXPRESSION D'UN BESOIN DE SERVICES DANS LE NOUVEAU QUARTIER

Près de **80%** des personnes interrogées déclarent que **« le nouveau quartier pourrait accueillir des activités économiques compatibles avec l'habitat »**. Ce pourcentage nous donne à voir une image du futur quartier. Celui-ci n'est pas pensé comme un quartier strictement résidentiel, mais, au contraire, comme un lieu où la mixité fonctionnelle permet une diversité d'usages et de rythmes urbains. Ce constat est amplifié par les attentes en matière d'équipements et de services (Question 15). La création d'un jardin partagé, d'une grande aire de jeux, d'un terrain multisport, d'une halle couverte ou de salles dédiées aux associations laissent déjà transparaître ces usages et ces rythmes urbains. Il est important de rappeler que certains équipements ou services demandent, pour être de vrais lieux de rencontres et de sociabilité, une gestion et un accompagnement par un tiers de confiance (association, service municipal...).

UN ATTENTE EN MATIERE D'EQUIPEMENTS & DE SERVICES PARTAGES

Les personnes interrogées expriment pour un certain nombre d'entre-elles le souhait de **partager certains équipements ou services de la vie quotidienne avec leurs voisins** (Question 7) : un abri-vélo, un abri voiture, un atelier et dans une moindre mesure une buanderie. Ces espaces peuvent devenir des micro-lieux de sociabilité. 25% des personnes interrogées ont notamment mentionné l'atelier. Dans des logements où l'espace est potentiellement plus réduit, les lieux annexes, qui permettent de décohabiter quelques heures ou de rencontrer d'autres personnes autour d'une activité, qui hier était parfois pratiquée dans la sphère domestique, sont importants.

UN INTERET HISTORIQUE & PARTIMONIAL FAIBLEMENT PERCU

Pour près de 50% des personnes interrogées, le site présente peu d'intérêt d'un point de vue historique ou patrimonial (Question 13). L'intérêt du site repose d'abord sur sa localisation : proximité du centre-ville et de la gare. Si l'intérêt historique et patrimonial du site est peu perçu, il est néanmoins important de valoriser les éléments industriels à forte valeur symbolique (cheminée, halle, rails) qui peuvent potentiellement participer à la mise en récit de l'écoquartier.

UNE MAISON DE VILLE (TROIS CHAMBRES) AVEC TERRASSE OU PETIT JARDIN

50% des personnes interrogées expriment le souhait d'habiter dans une maison de ville et 10% dans un petit immeuble dont ils seraient propriétaires (71%) (Question 4). Ce logement pourrait disposer de deux (36%) ou trois chambres (41%) (Question 5) et d'un abri jardin ou cellier (47%) et d'une terrasse (59%) ou d'un jardinet (41%) ou d'un jardin (38%) (Question 6). Il est à noter que 6% des personnes seraient intéressées par un habitat partagé. Un projet d'habitat inclusif pour personnes âgées ou un projet en habitat participatif pourrait être envisagé dans ce quartier.

VISITES D'OPERATIONS

**A LAVAL (53) (Écoquartier Ferrié) - ROMORANTIN-LANTHENAY (41) (Quartier Matra) –
MONTLOUIS^S /LOIRE (37) (cœur de ville) – SAINT-PIERRE DES CORPS (37)
25-26 OCTOBRE 2024**

6 élus et 3 techniciens (Ville de Plancoët - Dinan Agglomération - CEREMA) ont participé aux visites. Les visites étaient animées par Frédéric Geffroy (Origami).



REUNION PUBLIQUE

02 décembre 2025

30 personnes ont participé à la réunion publique. Après une présentation de 40 minutes des conclusions de l'étude par les agences Origami et Mana, un temps d'échange a permis aux participants de s'exprimer. Les points suivants ont été évoqués. Questionnement sur :

- Le risque d'inondation.
- L'assainissement en zone inondable. Volet environnement : la falaise à conforter, des éboulements au Nord du site. Des ruisseaux à retrouver cours d'eau de l'Evinais, bras en bordure de site ?
- Les maisons sur pilotis, chambres en RDC, accessibilité des jardins et depuis l'espace public. Les niveaux des pièces de vie par rapport à la voie ferrée.
- Le nombre de logements et d'habitants. Inquiétude quant au nombre de places de stationnement par rapport à la Gare et à l'unique accès au site. Le phasage de l'opération et le calendrier des travaux.
- La typologie des logements, tu veux dire les produits ? bien rappeler les objectifs du PLH, les capacités à faire des bailleurs versus le marché immobilier libre, etc...
- L'enclavement du site : inquiétude quant aux risques sociaux (effet ghetto), nombre d'habitants. L'apport de population est souhaité progressif.
- La passerelle de franchissement de la voie ferrée.
- La localisation de jeux pour enfants.
- La destination de l'équipement de proximité.
- La présence de commerces. Questionnement sur la démolition de la halle.
- Le traitement de la falaise. Inquiétude quant aux éboulements.
- Le calendrier du projet : Inquiétude quant à la durée de portage du foncier par l'EPF, la durée des travaux.



[illegible]