Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 029-212902217-20251216-D2025079-DE

MAIRIE DE PORSPODER (29840)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N° : 2025-079

DATE DE CONVOCATION
09 décembre 2025

DATE D'AFFICHAGE
16 décembre 2025

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice	19
Présents	12
Votants	16

L'an deux mille vingt cinq
Le quinze décembre, à dix-huit heures

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Yves ROBIN, Maire

Étaient présents : tous les conseillers en exercice à l'exception de :

M. Vincent GUENEGUES qui donne pouvoir à M. Yves ROBIN, Mme Anne CLOAREC qui donne pouvoir à M. Franck PEROUAS, M. Gaël HAMAYON qui donne pouvoir à M. Patrick BRIEND Mme Lysiane JONCQUEUR qui donne pouvoir à Mme Myriam LOCQUET LE GALL

Absents : M. Daniel BRETON, M. Yann GOURIOU, Mme Véronique MITSIENO-JULIEN

M. COMBES Manuel a été élu secrétaire de séance (article L.2121-5 du CGCT).

16. PRÉSENTATION ET CALENDRIER DE LA CONCERTATION COMPLÉMENTAIRE PRÉVUE DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR MEZOU VOURC'H SUR LA COMMUNE DE PORSPODER (29)

Le Maire expose :

Soumise à la loi Littoral et disposant d'une urbanisation lâche comportant des potentiels de densification, la commune de Porspoder s'interroge ces dernières années sur les conditions de la production d'une offre nouvelle de logements sur son territoire à destination, notamment, de primo-accédants et résidents permanents, évincés par un coût élevé d'accès au foncier.

Dans ce contexte, la commune abrite, au nord du territoire communal, un ensemble de parcelles stratégiques pour l'accueil d'un projet d'aménagement à vocation de logements, classées en zone 1AUhb au PLU communal approuvé le 27 septembre 2023. Ce secteur fait par ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement (zone Mezou Vourc'h sud).

La commune de Porspoder a fait appel à l'EPF Bretagne en juillet 2016 afin d'être accompagnée dans la maîtrise foncière de ce secteur.

Une convention opérationnelle d'action foncière a été signée entre la commune de Porspoder et l'EPF Bretagne pour ce projet le 26 avril 2017. Cette convention porte sur 14 parcelles et parties de parcelles représentant un périmètre total de 14 458 m².

Par avenant n°1 en date du 16 juin 2023, la contenance cadastrale à acquérir a été modifiée et rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral. Cet avenant signé entre la commune de Porspoder et l'EPF Bretagne porte la superficie totale du périmètre à environ 13 816 m².

Par avenant n°2 en date du 18 avril 2024, signé entre la commune de Porspoder et l'EPF Bretagne, la durée de la convention opérationnelle a été prolongée jusqu'au 28 novembre 2026.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 029-212902217-20251216-D2025079-DE

A l'échelle des parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne, la collectivité s'est engagée à respecter les critères suivants :

- A minima 50% de la surface de plancher du programm
- Une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface de plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- Dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Afin de préciser les conditions d'aménagement du site, la commune a souhaité lancer une étude pré-opérationnelle avec l'accompagnement de l'EPF Bretagne.

Cette étude visait à :

- Mener une réflexion globale sur l'opportunité d'une programmation en matière de faisabilité architecturale et urbaine, technique et financière,
- Vérifier la faisabilité du projet considéré sur le secteur Mezou Vourc'h au regard notamment des critères d'intervention opérationnelle de l'EPF : faisabilité technique, financière, règlementaire, …
- Etablir plus finement le projet d'aménagement de ce secteur qui servira de feuille de route à la collectivité dans la phase opérationnelle.

Une convention d'étude et de veille foncière a ainsi été signée le 01 décembre 2021 entre l'EPF Bretagne et la commune de Porspoder afin de permettre le lancement et le suivi de cette étude pré-opérationnelle menée sous maîtrise d'ouvrage communale.

Après lancement d'un marché d'étude, par délibération du conseil municipal en date du 02 mai 2022, l'étude pré-opérationnelle d'aménagement sur le secteur Mezou Vourc'h a été confiée par la commune, après avis favorable de la commission d'appel d'offres réunie le 28 avril 2022, au groupement de bureaux d'études Tristan La Prairie Architecte (TLPA), mandataire, SAFI, O'Ingénierie pour un coût de 27.775€ HT.

Cette pré-étude a été réalisée dans un cadre concerté avec les habitants de juin 2022 à janvier 2023 avec la présentation du rapport d'étude final lors d'une réunion publique organisée au centre socioculturel Le Phare. Le bilan de cette concertation a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 27 février 2023.

Dans le cadre de cette démarche de concertation formalisée, ont déjà pu être réalisés les événements suivants :

- Balade urbaine avec les riverains le 16 juin 2022 de 16h à 17h30 sur site ;
- Réunion publique de lancement suivi d'une balade urbaine le 16 juin 2022 de 18h à 20h sur site ;
- Atelier public de co-conception du projet (travail sur les formes urbaines) le 05 juillet 2022 de 16h à 18h au Phare ;
- Atelier de co-conception du projet (travail sur les scénarios) le 29 septembre 2022 de 16h à 18h au Phare ;
- Atelier de co-conception du projet (travail sur un scénario de synthèse) le 24 novembre 2022 de 16h à 18h au Phare ;
- Exposition publique dans l'Agora du Phare, du 09 janvier au 10 février 2023 ;
- Réunion publique de présentation des conclusions de l'étude le 26 janvier 2023 de 18h à 20h ;
- Mise à disposition du public d'un registre d'observations en Mairie.

L'ensemble des moyens de concertation définis par le conseil municipal a bien été respecté et mis en œuvre au cours de cette concertation qui a permis au public d'accéder aux informations connues sur le projet (au jour de la concertation) et de formuler leurs observations.

Par délibération n° 2023-026 du 15 mai 2023, le conseil municipal a arrêté le projet pré-opérationnel en retenant le scénario n°3.

Il s'agissait de ne retenir qu'une des propositions de scénarios d'aménagement du secteur Mezou Vourc'h sud issue de la concertation et de l'étude pré-opérationnelle. Ces scénarios s'appuient sur la même logique d'aménagement avec des futures constructions organisées en hameaux contemporains, respectant ainsi les objectifs de densité urbaine en s'intégrant dans le paysage et le patrimoine environnant, tout en limitant l'empreinte écologique du projet.

En parallèle de la concertation formalisée et du rendu de l'étude pré-opérationnelle, la commune de PORSPODER a poursuivi sa démarche préventive en matière de préservation de l'environnement et de la biodiversité.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 029-212902217-20251216-D2025079-DE

Dans ce cadre elle a fait réaliser un diagnostic Faune-Flore, sur un cycle annuel complet (quatre saisons) et la caractérisation des zones humides sur le secteur Mezou V[illegible] mai 2025.

Pour intégrer les données de cette étude dans le projet mais aussi mettre en œuvre sa volonté de préserver l'état de conservation des habitats et espèces situés sur le site du projet et à proximité, la commune de PORSPODER a souhaité lancer un complément d'étude pré-opérationnelle avec l'accompagnement de deux bureaux d'étude : TPLA et IAO SENN.

La commune de PORSPODER souhaite que ce complément d'étude soit de nouveau réalisé dans un cadre concerté avec les habitants.

Ce complément d'étude vise à :

- Intégrer dans le projet les nouvelles données environnementales et conclusions du diagnostic faune-flore dont dispose à présent la collectivité,
- Actualiser la programmation envisagée en matière de faisabilité architecturale et urbaine, technique et financière,
- Proposer une nouvelle variante d'aménagement du scénario n°3 arrêtés le 15 mai 2023 pour actualiser la feuille de route de la collectivité dans la phase opérationnelle du projet envisagé.

Prévu pour s'achever début 2026, le complément d'étude intègre une concertation complémentaire constituée des évènements suivants :

- Une réunion publique de présentation des démarches réalisées par la collectivité, d'une nouvelle variante d'aménagement et de son panneau d'exposition assorti d'un temps d'échange avec les habitants, se tiendra le 08 janvier 2026 de 18h à 20h salle Herri Leon, 42A rue du Port à Melon, à PORSPODER (29).
- Le panneau d'exposition présenté lors de la réunion publique du 08 janvier 2026 sera affiché sur la façade de la Mairie du 08 janvier jusqu'au 29 janvier 2026.
- Un registre d'observations sera mis à disposition du public en Mairie, pendant ses heures habituelles d'ouverture au public (les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30, les samedis de 10h à 12h) du 08 janvier jusqu'au 29 janvier 2026.
- Un exemplaire papier du diagnostic Faune-Flore, réalisé par le bureau d'étude environnement BIOTOPE sur le secteur de Mezou Vourc'h assorti de son registre de consultation. Ce diagnostic sera consultable en Maire, pendant ses heures habituelles d'ouverture au public (les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30, les samedis de 10h à 12h) du 08 janvier jusqu'au 29 janvier 2026.

1°) Enjeux du projet urbain pour le secteur de proiet « secteur Mezou Vourc'h ».

Les enjeux « de renouvellement urbain » du projet restent inchangés. Il s'agit des mêmes enjeux que ceux présentés lors de la concertation qui s'est déroulée de juin 2022 à janvier 2023.

Il s'agit toujours pour le secteur Mezou Vourc'h d'accueillir une opération de renouvellement urbain consistant en l'aménagement d'un nouveau quartier dans l'enveloppe agglomérée et en connexion directe le centre-bourg, comprenant des logements pour primo-accédants et résidents permanents afin de permettre l'accueil de nouvelles populations et permettre les parcours résidentiels.

Ce projet de renouvellement urbain relève de l'article L. 103-2, 4° du code de l'urbanisme relatif au régime de la concertation obligatoire au titre du code de l'urbanisme. Cette concertation est valablement intervenue de juin 2022 à janvier 2023 et son bilan a été tiré, suivant délibération prise par le conseil municipal de PORSPODER, le 27 février 2023.

Le diagnostic Faune-Flore rendu en mai 2025 a permis à la commune d'identifier et définir plus précisément les enjeux environnementaux existants sur le périmètre du projet. La commune souhaite pérenniser sa démarche vertueuse et intégrer davantage ces enjeux au schéma d'aménagement retenu.

La prise en considération de ces nouvelles données environnementales a amené la commune de PORSPODER à ajuster les caractéristiques du projet. Les évolutions affectant le scénario retenu par délibération du 15 mai 2023 (scénario n°3) ont mené la collectivité à proposer une nouvelle variante d'aménagement de ce scénario.

Il convient ainsi d'engager une concertation complémentaire associant, pendant toute la durée de l'élaboration de cette variante du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. L'objet de la présente délibération est de fixer les objectifs poursuivis et les modalités de

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 029-212902217-20251216-D2025079-DE

la concertation complémentaire à la concertation déjà mise en œuvre pour le projet de renouvellement urbain.

2°) Périmètre d'intervention.

Le périmètre du projet soumis à concertation complémentaire et annexé à la présente délibération demeure inchangé.

Il porte, sur le même foncier que celui identifié lors de la concertation formalisée qui est intervenue entre juin 2022 et janvier 2023.

3°) Objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain « secteur de Mezou Vourc'h ».

Le projet de renouvellement urbain « Mezou Vourc'h » s'inscrit plus globalement dans les objectifs fixés par le PLU de la commune de Porspoder qui vise notamment, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), à « *mettre en œuvre une gestion rationnalisée et équilibrée du territoire, de l'habitat, des services et des équipements* » en « *confortant prioritairement l'urbanisation du bourg de façon à contribuer à une gestion rationalisée des services, des équipements et des déplacements* », « *maîtriser le développement de l'urbanisation en intégrant un souci d'économie de l'espace* », « *en orientant le développement de l'urbanisation sur des secteurs situés prioritairement à proximité du centre (zones classées en 1AU)* » afin de « *rapprocher la population des commerces et services* », «*prospecter des opportunités foncières dans l'agglomération en vue de leur acquisition par la commune* », « *développer les formes urbaines moins consommatrices d'espaces (logements collectifs)* ».

Ces objectifs se déclinent également dans les orientations d'aménagement (OA) dont l'OA du secteur 1AUhb2 — secteur de Mezou Vourc'h Sud.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 et suivants.
Vu la délibération n°2017-023 du 27 mars 2017 par laquelle la commune de Porspoder a approuvé la signature d'une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) ;
Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Porspoder et l'EPFB le 26 avril 2017 pour le projet « secteur Mezou Vourc'h » ;
Vu l'avenant n°1 en date du 16 juin 2023, signé entre la commune de Porspoder et l'EPF Bretagne pour le projet « secteur Mezou Vourc'h » ;
Vu avenant n°2 de prolongation de la convention opérationnelle en date du 18 avril 2024, signé entre la commune de Porspoder et l'EPF Bretagne pour le projet « secteur Mezou Vourc'h » ;
Vu la délibération n°2021-074 du 18 octobre 2021 par laquelle la commune de Porspoder a approuvé la signature d'une convention d'études et de veille foncière avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) ;
Vu la convention d'études et de veille foncière signée entre la commune de Porspoder et l'EPFB le 01 er décembre 2021 pour l' « étude pré-opérationnelle pour l'aménagement d'un ensemble foncier en centre-bourg ».
Vu la délibération du 31 janvier 2022 relative à la création du lotissement Mezou Vourc'h et à l'ouverture d'un budget annexe en 2022 dédié à cette opération nécessitant le lancement d'une étude pré-opérationnelle après appel d'offres ;
Vu la délibération du conseil municipal du 07 juin 2022 fixant les objectifs et les modalités de concertation et autorisant le Maire, ou son représentant, à prendre toutes mesures nécessaires à leur mise en œuvre ;
Vu la délibération du conseil municipal du 27 février 2023 tirant le bilan de la concertation ;
Vu la délibération du conseil municipal du 15 mai 2023 arrêtant le projet pré opérationnel ;
Vu la nécessité de compléter la concertation pour le projet d'urbanisme sur le secteur de Mezou Vourc'h ;

Considérant que la commune de Porspoder envisage la réalisation d'un projet de renouvellement urbain et d'aménagement sur le secteur Mezou Vourc'h, dans le périmètre délimité sur plan annexé à la présente délibération ;

Considérant que la première concertation formalisée qui s'est tenue de juin 2022 à janvier 2023 a permis à toute personne intéressée d'accéder à des informations relatives à ce projet et de formuler des observations en l'état des connaissances du site et des données dont disposaient la collectivité en janvier 2023.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 029-212902217-20251216-D2025079-DE

Considérant qu'au regard des nouvelles données environnementales, dont dispose aujourd'hui la collectivité, il convient d'organiser une concertation complémentaire préalable associant toute personne intéressée d'accéder aux informations relatives à ce projet et de formuler des observations ;

Considérant que cette concertation a pour objectifs :

- De faire connaître les évolutions du projet et la proposition d'une nouvelle variante d'aménagement du scénario n°3 à un large public ;
- De permettre à la population, et notamment aux riverains, de prendre connaissance des démarches réalisées par la collectivité depuis février 2023 et de l'actualisation de certaines caractéristiques de l'opération (périmètre, programmation, volumétrie) ;
- De permettre à toute personne intéressée de faire part de ses observations, de ses propositions ou de ses interrogations ;

Considérant que ce projet de relève de l'article L. 103-2, 4° du code de l'urbanisme relatif au régime de la concertation obligatoire au titre du code de l'urbanisme, et qu'il y a donc lieu de poursuivre la concertation formalisée complémentaire, de la manière suivante :

- Une réunion publique de présentation des démarches réalisées par la collectivité, d'une nouvelle variante d'aménagement et de son panneau d'exposition assorti d'un temps d'échange avec les habitants, se tiendra le 08 janvier 2026 de 18h à 20h, salle Herri-Leon 42 A rue du Port, à Melon, à PORSPODER (29).
- Le panneau d'exposition présenté lors de la réunion publique du 08 janvier 2026 sera affiché sur la façade de la Mairie du 08 janvier jusqu'au 29 janvier 2026.
- Un registre d'observations sera mis à disposition du public en Mairie, pendant ses heures habituelles d'ouverture au public (les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30, les samedis de 10h à 12h) du 08 janvier jusqu'au 29 janvier 2026.
- Un exemplaire papier du diagnostic Faune-Flore, réalisé par le bureau d'étude environnement BIOTOPE sur le secteur de Mezou Vourc'h assorti de son registre de consultation. Ce diagnostic sera consultable en Maire, pendant ses heures habituelles d'ouverture au public (les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30, les samedis de 10h à 12h) du 08 janvier jusqu'au 29 janvier 2026.

Il est proposé au Conseil municipal :

- **D'approuver et de mettre en œuvre** les objectifs et les modalités de concertation susmentionnées ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes mesures nécessaires à leur mise en œuvre ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

Après avoir délibéré par 14 voix pour et 2 abstentions (M. Jean-Michel CROGUENNOC et Mme Madeleine CARPENTIER), le Conseil municipal :

- **APPROUVE** les objectifs et les modalités de concertation susmentionnées ;
- **AUTORISE** M. le Maire, ou son représentant, à prendre toutes mesures nécessaires à leur mise en œuvre ;
- **AUTORISE** M. le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

Ainsi fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que ci-dessus.
Certifié exécutoire.

Le Maire,
Yves ROBIN

MAIRIE de PORSPODER 29840

ANNEXE : LE PÉRIMÈTRE DU PROJET

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 029-212902217-20251216-D2025079-DE

