

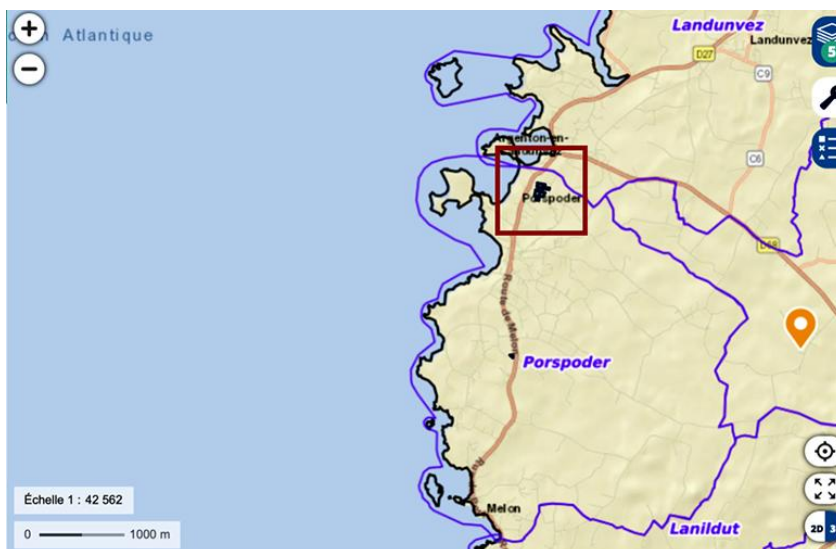
Un lotissement breton face aux contestations environnementales

Mailys Créach

La contestation d'un projet d'aménagement peut avoir des effets positifs. À Porspoder (Finistère), la concertation avec une association de riverains a permis d'éviter un conflit ouvert en réunissant les conditions favorables à la discussion et à la réorientation d'un petit projet résidentiel.

Les contestations peuvent-elles modifier le contenu d'un projet immobilier ? Nous allons tenter de comprendre comment les contestations impactent la mise en œuvre des projets immobiliers. Pour cela, nous avons pris l'exemple d'une étude de terrain menée en Bretagne, à Porspoder. Cette commune littorale accueille un projet de lotissement en dent creuse sur le site de Mezou Vourc'h, composé de terrains qui, pour la plupart, appartiennent à des particuliers (figures 1 et 2). Ce projet de petite envergure (15 050 m²), étudié dans sa phase pré-opérationnelle¹, comprend la construction de logements, notamment une part de logements sociaux du fait de l'implication d'un Établissement public foncier (EPF) fixant des règles en la matière².

Figure 1. Situation de la commune de Porspoder

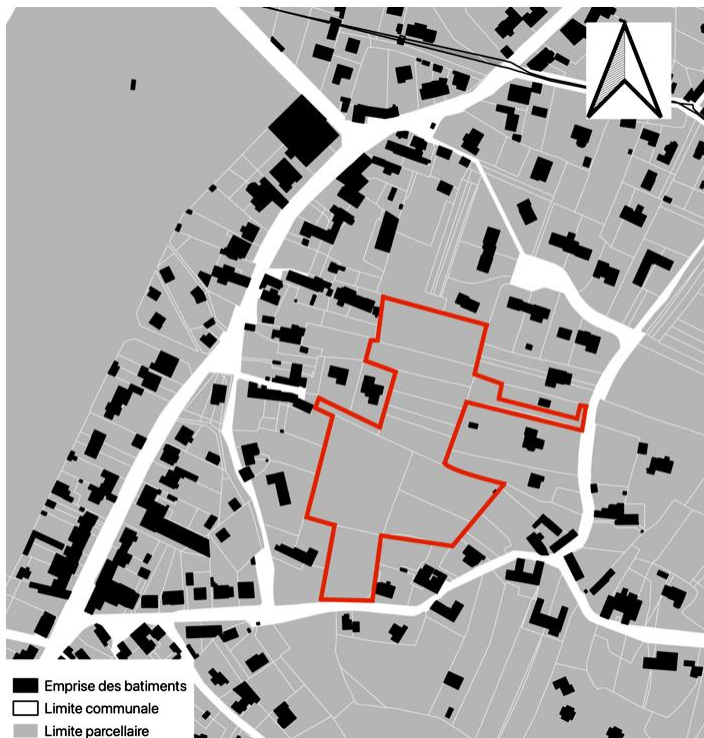


Source : Géoportail. Données cartographiques : © IGN, Esri France, DGFIP.
Traitement : Mailys Créach, 2025.

¹ En 2021, la commune lance une étude pré-opérationnelle pour le terrain de Mezou Vourc'h, déjà fléché dans le PLU précédent. Une convention avec l'EPF a été signée en 2017 et des réflexions avaient déjà été entreprises lors de la mandature précédente en vue de mettre en œuvre un lotissement sur ce site. En anticipation, quelques terrains avaient alors été acquis par l'EPF.

² La convention opérationnelle signée entre la commune et l'EPF Bretagne en 2017 prévoit des engagements en échange du portage du foncier : une densité minimale de vingt logements par hectare plus 20 % minimum de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI.

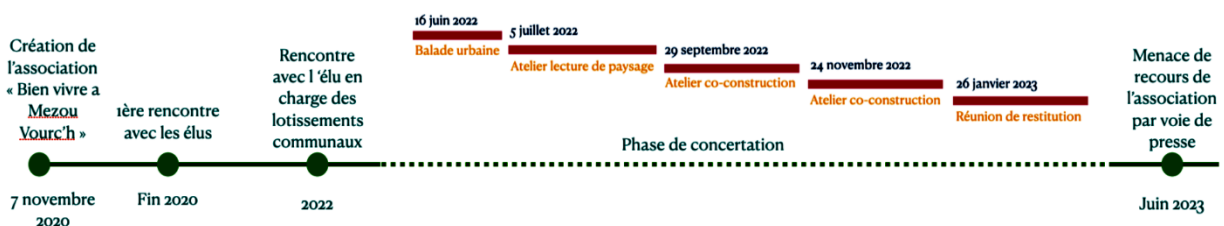
Figure 2. Zone du projet de Mezou Vourc'h



Source : Data.gouv. Tracé d'après le procès-verbal du conseil municipal de Porspoder du 12 juin 2023.
Traitement : Mailys Créach, 2025.

Certains riverains s'opposent au projet de manière très précoce, avant la phase de conception (figure 3). Pour mener cette phase pré-opérationnelle, la mairie fait alors intervenir un bureau d'études à la fois spécialisé en aménagement et en concertation. Ce dernier a pour mission de présenter des orientations à la suite d'une concertation rendue obligatoire dans le cadre de la déclaration d'utilité publique.

Figure 3. Démarche de concertation sur le projet de Mezou Vourc'h et organisation d'une opposition



Source : Mailys Créach, 2025.

Quel impact une contestation peut-elle avoir sur la conception et sur le contenu d'un projet d'aménagement ? Dans une commune périurbaine comme Porspoder, la construction d'un lotissement sur des terrains non bâtis peut susciter de l'inquiétude chez certains riverains, ce qui peut entraîner des tensions. Nous partons de l'hypothèse que les territoires périurbains sont souvent le théâtre de conflits liés à l'arrivée de nouveaux habitants, à la pression foncière ou à des controverses environnementales. Notre objectif est d'analyser en quoi une situation

conflictuelle peut influencer la pratique des aménageurs. Nous verrons ainsi comment les arguments de la contestation se comprennent, s'entendent et se structurent dans le processus de construction d'un projet. Dans quelles mesures ces arguments sont-ils pris en considération ? Comment faire éclore un projet alors qu'il est contesté dès son annonce ?

Une contestation qui anticipe la mise en œuvre du projet

La contestation au projet de Mezou Vourc'h s'est constituée en juin 2022, quelques mois avant le lancement d'une étude pré-opérationnelle, qui incluait une première phase de concertation. En créant une association baptisée Bien vivre à Mezou Vourc'h³, les opposants ont construit les conditions leur permettant de peser dans le débat. Ils se sont collectivement fait connaître auprès de la mairie au gré d'une rencontre avec les élus en charge du projet. Cela démontre leur rapidité de réaction pour s'organiser et s'informer, rapidité certainement caractéristique d'une interconnaissance forte au sein d'un petit groupe d'habitants⁴. C'est d'ailleurs celle-ci qui semble être privilégiée lors de la constitution de l'association, plutôt qu'une vision partagée des arguments à opposer au projet.

Bien que la contestation s'organise initialement autour d'enjeux de sauvegarde du cadre de vie et de l'environnement à l'initiative du président de l'association, spécialiste des questions environnementales, d'autres arguments apparaissent spécifiques au contexte périurbain. Nous remarquons, par exemple, par des références explicites exprimées lors de la balade publique⁵, une volonté de ne pas subir le même sort que d'autres territoires. Les riverains citent notamment la densité de la métropole de Brest, vue comme un contre-exemple⁶. Certains questionnent aussi la construction de logements sociaux qui se situeront à plus d'un kilomètre du centre-bourg. Les conditions d'accueil de nouveaux habitants dans des logements sociaux, ainsi que la densité du futur lotissement constituent donc deux points de crispation. Sont aussi évoqués la présence d'un habitat de chevreuils et des risques hydrauliques induits par les nouvelles constructions. Le risque de remontée de nappes constitue également un sujet d'inquiétude. Lors de cette balade, les riverains présents en nombre font part de leur méfiance et formulent plusieurs arguments en défaveur du projet. Ce moment est aussi l'occasion d'exprimer des doléances plus générales, qui concernent par exemple la présence de jeunes aux alentours de Mezou Vourc'h, du fait de la proximité d'une boîte de nuit.

Intérêts personnels, arguments spécifiques et critiques générales à l'encontre des modalités du vivre-ensemble se mélangent donc, rendant peu lisibles les motifs de la contestation. De plus, certains riverains affichent des raisons personnelles pour s'opposer tout en disposant d'un cadre associatif qui leur permet d'adosser leur opposition à des arguments environnementaux. Leur principale inquiétude reste toutefois celle de l'expropriation. Plusieurs riverains sont potentiellement concernés et les rumeurs sur des cessions de terrains à l'EPF reviennent tout au long de la balade publique.

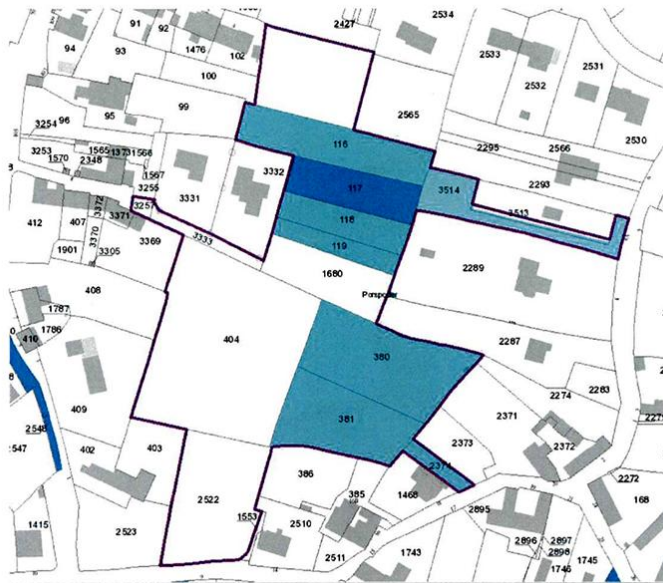
³ Cette association comptait soixante-cinq adhérents en 2023, dont la moitié occupe une résidence principale dans la commune.

⁴ L'assemblée générale de constitution de l'association est organisée le 7 novembre 2020 sur carton d'invitation, ciblant les riverains directement concernés par le projet.

⁵ Cette balade publique, qui se veut être un préalable aux réunions de concertation, a été organisée le 16 juin 2022. Elle a réuni une vingtaine de riverains, avec l'objectif d'engager un diagnostic partagé du site.

⁶ La densité prévue (vingt logements par hectare) est inférieure à la densité brute minimale de vingt-cinq logements par hectare en extension urbaine prévue dans l'ensemble de la métropole brestoise par le SCOT (schéma de cohérence territoriale). En effet, Porspoder faisant partie du SCOT du Pays de Brest, elle doit respecter une densité minimale brute en extension urbaine différente de Brest métropole (vingt-cinq pour cette dernière, douze pour Porspoder).

Figure 4. Terrain acquis par l'EPF au moment de l'étude pré-opérationnelle



Le tracé violet montre l'emprise du futur lotissement, tandis que les surfaces en bleu correspondent aux terrains déjà acquis par l'EPF, le reste étant en cours de négociation à cette date.

Source : [Procès-verbal du conseil municipal de Porspoder du 12 juin 2023](#).

Lors de cette balade publique, un dernier point se dégage parmi les nombreux arguments avancés par les opposants : celui du cadre de vie. Ces derniers font appel au caractère patrimonial du bâti, à l'ancienneté de certaines constructions ou à des événements marquants qui ont renforcé les liens de voisinage. L'ensemble de ces arguments leur permet ainsi d'exprimer un attachement particulier à leur lieu de vie, qu'ils tentent de défendre.

Qu'en est-il du côté de la mairie ? Chez l' élu en charge des lotissements communaux, on note une volonté de proposer un aménagement exemplaire, doté de qualités environnementales et patrimoniales. Ces convictions sont le résultat de discussions avec d'autres acteurs, notamment élus dans des communes voisines, qui ont mis en place des aménagements de ce type. Visites et partages d'expériences lui ont permis de définir une « feuille de route » (ainsi qu'il la nomme) recensant « les bonnes pratiques pour un aménagement de qualité ». Ces dernières portent principalement sur la préservation écologique et le vivre-ensemble. Le jeune élu⁷, qui souhaite proposer un projet politique clair, dispose ainsi d'arguments afin de faire valoir son projet.

Au stade de l'étude pré-opérationnelle, la municipalité est donc encline à entendre des arguments portant sur la protection de l'environnement et le cadre de vie. Dans un tel contexte, l'expression d'une opposition que l'on peut qualifier de préventive (Torre *et al.* 2006) semble pouvoir aboutir à des arrangements locaux (Desponds et Auclair 2016).

Les effets de la contestation sur le déroulement du projet

Pour désamorcer la première vague de contestation et mettre en valeur « l'intérêt collectif », le bureau d'études va, au cours de la concertation, modifier ses supports de présentation. Lors de la seconde phase de réunions publiques, il passe d'un support classique représentant l'emprise du projet (figure 2) à une maquette circulaire sans repères. Un tel changement a pour

⁷ Il a débuté son mandat dix-huit mois auparavant sur les questions de PLU, avant de prendre en charge cette nouvelle délégation.

but d'éviter une confrontation trop brutale avec les riverains sur les problématiques de voisinage⁸. En adaptant ses pratiques, le bureau d'études construit ainsi un cadre propice à l'écoute. En l'occurrence, il s'agit des arguments portant sur les enjeux environnementaux et patrimoniaux, également chers à la mairie. De son côté, le bureau d'études incite à faire émerger des enjeux paysagers, qui lui semblent importants. Plusieurs phases d'échange ont lieu entre le bureau d'études et les opposants, qui permettent de prendre en compte certaines de leurs revendications en matière de protection du patrimoine bâti, qui concerne des constructions datant du XVIII^e siècle. S'expriment aussi des revendications en matière de protection de l'environnement, telles que la préservation des continuités écologiques, la perméabilité des sols où les remontées de nappes.

Selon les propos de l' élu en charge de l'urbanisme, cette opposition a permis d'améliorer le projet au moyen d'une réflexion collective mettant en lumière des arguments auxquels il souscrit. Il a ainsi pu s'appuyer sur les opposants afin de faire valoir auprès des autres élus un projet d'aménagement attentif aux questions patrimoniales et environnementales. Alors la concertation peut devenir un instrument normé qui tend à « éradiquer le conflit » (Blondiaux 2007), la mise en œuvre de pratiques adaptées peut, quant à elle, permettre d'intégrer la situation conflictuelle au sein du processus de décision, permettant au maître d'ouvrage de prendre en compte les arguments de l'opposition.

Le bureau d'études, en modifiant les supports de présentation, a permis de créer un cadre de discussion et de négociation qui facilite les compromis, entre attentes des opposants et contraintes du projet. En préférant une maquette circulaire sans repères à une carte de zone, il a rendu plus difficile l'expression d'arguments liés à des intérêts personnels, laissant la place à un dialogue sur le fond. De tels ajustements sont possibles à condition que le projet ne soit pas ficelé dès le lancement de l'étude. Une ingénierie efficace et un élu impliqué peuvent alors donner aux participants l'opportunité de coproduire un projet plus performant en matière de respect de l'environnement et du bâti.

S'il semble difficile de proposer une conclusion générale à partir d'un seul cas d'étude très localisé, celui-ci nous permet cependant d'interroger la prise en compte des revendications des riverains en matière de préservation de l'environnement et du cadre de vie. L'étude de la phase pré-opérationnelle du projet de lotissement de Mezou Vourc'h démontre la possibilité d'un accord entre élus maîtres d'ouvrage et opposants. Le bureau d'études sert alors d'interface afin de mettre en pratique, dans le cadre d'un scénario d'aménagement, les choix des différentes parties.

Le compromis est possible, car, du côté des opposants, certains membres de l'association, notamment son président, sont formés aux questions de préservation de l'environnement. Du côté de la mairie, l' élu en charge des lotissements a visité des éco-lotissements construits dans des communes voisines, par le biais de l'association Bruded⁹. Il a également fait appel à l'intercommunalité et au CAUE.

À Porspoder, la concertation semble donc être un succès. Elle a permis aux opposants de faire entendre leur voix, convainquant le bureau d'études d'intégrer à l'étude pré-opérationnelle certaines de leurs revendications. Le scénario d'aménagement définitivement adopté peut alors être considéré comme le produit d'une coopération conflictuelle (Melé 2013) entre opposants

⁸ Voir en ligne : « [Deuxième atelier public pour la coconception du projet de lotissement de Mezou Vourc'h à Porspoder](#) », *Le Télégramme*, 2 octobre 2022 et « [À Porspoder, une quinzaine de participants au troisième atelier de co-conception du lotissement de Mezou Vourc'h](#) », *Le Télégramme*, 28 novembre 2022.

⁹ L'association Bruded (Bretagne rurale et urbaine pour un développement durable) est un réseau de partage d'expérience entre collectivités dans le domaine du développement durable. Créée en 2005, elle compte aujourd'hui plus de 280 communes et communautés de communes en Bretagne et Loire-Atlantique. Site : <https://www.bruded.fr/bruded/>.

et élus (figure 5). Mais la méfiance reste de mise et l'association de riverains maintient sa vigilance. Ainsi, l'idée d'un recours juridique n'est pas définitivement écartée, notamment sur la question des remontées de nappes.

Figure 5. Scénario d'aménagement choisi par le conseil municipal



Source : [Procès-verbal du conseil municipal de Porspoder du 12 juin 2023](#).

Bibliographie

- Blondiaux, L. 2007. « La démocratie participative, sous conditions et malgré tout. Un plaidoyer paradoxal en faveur de l'innovation démocratique », *Mouvements*, vol. 50, n° 2, p. 118-129. URL : <https://shs.cairn.info/revue-mouvements-2007-2-page-118?lang=fr>.
- Despods, D. et Auclair, E. (dir.). 2016. *La ville conflictuelle. Oppositions, tensions, négociations*, Paris : Le Manuscrit.
- Melé, P. (dir.). 2013. *Conflits de proximité et dynamiques urbaines*, Rennes : Presses universitaires de Rennes.
- Torre, A. et al. 2006. « Conflits et tensions autour des usages de l'espace dans les territoires ruraux et périurbains. Le cas de six zones géographiques françaises », *Revue d'économie régionale et urbaine*, vol. 3, p. 415-453. URL : <https://shs.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2006-3-page-415?lang=fr&tab=texte-integral>.

Mailys Créach est doctorante au laboratoire Géoarchitecture, territoires, urbanisation, biodiversité, environnement (Université de Bretagne Occidentale). Sa thèse porte sur les contestations et les mobilisations citoyennes comme facteur d'expérimentation dans la fabrique et les pratiques urbaines.

Pour citer cet article :

Mailys Créach, « Un lotissement breton face aux contestations environnementales », *Métropolitiques*, 27 avril 2026.
URL : <https://metropolitiques.eu/Un-lotissement-breton-face-aux-contestations-environnementales.html>.
DOI : <https://doi.org/10.56698/metropolitiques.2285>.