

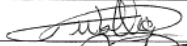
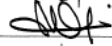
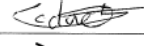
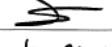
DPMECDU Berric > Compte-rendu

Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées
10/09/2025

Liste des personnes présentes

DPMEC PLU de BERRIC

Examen conjoint avec les personnes publiques associées – Mercredi 10 septembre 2025

Nom	Prénom	Fonction	Signature
TRIBALLIER	Joël	VP - Aménagement	
GRIENON	Stéphanie	maire Berric	
LEMOINE	Stéphanie	adjointe Berric	
Cadaet	Gérard	DDTM 56	
STEPHAN	Grégoire	conseiller Communautaire	
LE PAVEL	Anne - Elen	CCI	Présente en vidéo
CHEVILLARD	Simon	Département	Excusé (meil 0410872025)
PECHER	Nathalie	EDPB Vilaine	Excusée (meil 0510872025)
PEDRON	Gunevel	LA BOITE DE L'ESPACE	Présent en vidéo
LEPELTIER	Alice	LA BOITE DE L'ESPACE	Présente en vidéo

Ordre du jour & introduction

La réunion du jour a pour objet :

- De présenter le projet de DPMECDU à Berric aux PPA
- De recueillir les remarques et avis des PPA sur le projet dans le cadre de l'examen conjoint.

Gunevel Pedron de la boîte de l'espace présente le projet en reprenant la trame du dossier de DPMECDU

DOSSIER DPMECDU -Sommaire

Contexte et procédure

- Présentation de la commune, historique de l'urbanisme (PLUi annulé, PLU de Berric de 2008...)
- Procédure : explication du choix de la DPMECDU

Projet initial :

- Description du projet initial, ZAC Lere-Blenec...

Le nouveau projet :

- enjeux actualisés
- nouveau programme, principes d'aménagement, règlement et OAP

Intérêt général :

- Intérêt général
- Le programme
- Évaluation environnementale et justifications
- Bilan de la consommation d'espace

Évolution du PLU :

- Pièces avant/après

Sommaire de la présentation de lbde

Les échanges

Programme de la future opération

La **CCI** demande, afin de mieux appuyer l'intérêt général du projet, d'**étoffer la description du programme dans le dossier**.

Elle demande **plus de détails sur les types de logements envisagés en termes de taille et de typologies** (nombre de T1, T2, T3...). Elle souligne le fait que la diversification du parc de logement est avancée comme un argument d'intérêt général, sans preuve de sa réelle application dans le programme.

La **commune de Berric** répond que les études réalisées pour le projet Lere Blenec n'ont pas encore atteint ce niveau de détail et que le sujet sera à retravailler avec le bureau d'étude en charge de la conception du projet (SIAM Conseil).

La **DDTM** souligne que le projet initial prévu par le dossier de ZAC prévoyait un programme de grandes maisons et une majorité de lots libres. La commune doit montrer que le projet actualisé va plus loin et propose une réelle diversité de produits.

Le **bureau d'étude la boîte de l'espace** propose en réponse de préciser, dans l'OAP redessinée pour le site, un nombre minimum de petits logements locatifs sociaux, une part en plus de logements abordables ou en accession aidée et une diversité à rechercher en matière de typologie. Il précise également qu'il serait complexe de préciser le nombre de T2/T3 par exemple pour ne pas figer la future opération en cours d'étude.

La CCI demande également que soit précisée la répartition entre les biens destinés à l'accession et au locatif, ainsi que la part de logements aidés. La CCI insiste sur l'importance de préciser ces éléments dans l'OAP afin que la commune se dote d'outils réglementaires pour discuter avec les aménageurs.

La commune de Berric s'engage à intégrer ces précisions.

Report du programme du projet rue Guillaume de Berric sur Lere Blenec

La **commune** fait part de l'abandon d'un projet rue Guillaume de Berric. Porté en partenariat avec l'EPF, la commune avait lancé une procédure de préemption de terrains pour un projet en densification prévoyant 12 logements sociaux. Ce projet devait contribuer à la diversification du parc de logements sur la commune. Cependant la procédure de préemption a été annulée par le tribunal administratif. Dès lors, la commune envisage de reporter le programme social prévu rue Guillaume de Berric sur le projet Lere Blenec et donc d'augmenter sensiblement le taux de 20 à 25% minimum de locatifs sociaux.

La CCI et la DDTM juge cette proposition intéressante.

Elargissement du périmètre pour une meilleure gestion des eaux pluviales

À la suite de la nouvelle esquisse réalisée par SIAM Conseil pour tenir compte du nouveau périmètre et du phasage du projet, la commune demande un élargissement du périmètre passé en 1AU dans le cadre de la DPMECDU d'environ 0,3 ha. Cet élargissement permettrait d'une part une meilleure gestion des eaux pluviales, et d'autre part d'anticiper l'articulation avec une éventuelle phase 2. LBDE souligne que si le secteur passe à 1,7 ha (au lieu de 1,4) le programme logement envisagé reste cohérent avec la densité de 20 log/ha prévue dans l'OAP. De plus, il permet de tenir compte de la ligne électrique aérienne traversant le site (en frange de la phase 1). Les 3000 m² en plus ne seront de plus pas artificialisés et seront retiré de la surface réelle opérationnelle.

Les PPA ne voit pas d'inconvénient à modifier le périmètre pour ces raisons.

Périmètre de l'OAP

La DDTM souligne que au vu de l'ancienneté de la zone 2AU, il vaut mieux attendre le PLUi pour afficher une volonté d'urbanisation au-delà de la première tranche dite du secteur A. Par conséquent le périmètre de l'OAP doit être revu et porter uniquement sur la phase 1 (secteur A). Le reste sera basculé en zone Ab, agricole inconstructible et ne sera pas couvert par l'OAP. Le reste sera analysé dans l'élaboration du PLUi.

Avis global des PPA

La CCI apprécie le caractère prudent du phasage et le choix de se focaliser sur la phase 1 (secteur A) du projet. Le scénario démographique retenu pour évaluer les besoins apparaît raisonnable et le PLUi évaluera les besoins pour les phases 2 et 3. Sous réserve de préciser le programme de l'opération, la CCI émet un **avis favorable** au projet.

La DDTM remarque le travail de qualité réalisé par la commune et le bureau d'étude et rend un **avis favorable** au projet de DPMECDU sur le site Lere Blenec. L'OAP devra préciser la diversité du programme et la DPMECDU se focalisera sur la première tranche de la ZAC.

Prochaines échéances

14/10/2025 : Passage en CDPENAF de la demande de dérogation au titre d'urbanisation limitée.