

Déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de Berric

Enquête publique E25000267/35
du 25 février 2026 au 26 mars 2026

Responsable du projet, plan ou programme : Questembert Communauté

Autorité organisatrice de l'enquête : Questembert Communauté

Rapport et conclusions motivées

Auteur : Olivier Catherine, commissaire enquêteur

Destinataires :

- Questembert Communauté
- tribunal administratif de Rennes

AVANT-PROPOS

Article R. 123-19 du Code de l'environnement :

« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif. »

Le présent document est établi dans le cadre de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de Berric.

Il est constitué de trois parties :

- la **1^{ère} partie - Rapport d'enquête** constitue le rapport au sens des alinéas 1 et 2 de l'article R. 123-19 du Code de l'environnement. Cette partie relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies ;
- la **2^{ème} partie - Conclusions motivées et avis**, dans une présentation séparée, constitue les conclusions motivées au sens de l'alinéa 3 de l'article R. 123-19 du Code de l'environnement. Cette partie consigne les conclusions motivées du commissaire enquêteur, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables ;
- les **Annexes**. Cette partie regroupe les documents fournissant des informations complémentaires au corps de texte de la 1^{ère} et de la 2^{ème} parties.

La 1^{ère} partie - Rapport d'enquête et la 2^{ème} partie - Conclusions motivées et avis sont autoportées et peuvent être consultées indépendamment l'une de l'autre. Chacune des trois parties est numérotée à partir de 1.

Le pied de page aide le lecteur à identifier dans quelle partie il se trouve.

L'en-tête de page, quant à lui, indique le paragraphe en cours et permet de revenir au sommaire du document.

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE – RAPPORT D'ENQUÊTE

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE	3
I.1. <i>Cadre général</i>	3
I.1.1. Questembert Communauté	3
I.1.2. Berric	4
I.1.3. L'aménagement du secteur de Lere-Blenec	5
I.2. <i>Objet de l'enquête</i>	7
I.3. <i>Cadre juridique de l'enquête</i>	7
I.4. <i>Dossier soumis à enquête</i>	8
I.4.1. Projet « Opération Lere-Blenec »	8
I.4.2. Mise en compatibilité du PLU	9
I.4.3. Justifications du projet « Opération Lere-Blenec »	11
I.4.4. Évaluation environnementale	12
I.4.5. Composition du dossier soumis à enquête	13
II. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	14
II.1. <i>Organisation de l'enquête</i>	14
II.1.1. Désignation du commissaire enquêteur	14
II.1.2. Définition des modalités de l'enquête	14
II.1.3. Publicité de l'enquête	15
II.2. <i>Déroulement de l'enquête</i>	16
II.2.1. Mise à disposition du dossier soumis à enquête	16
II.2.2. Participation du public	17
II.2.3. Formalités de fin d'enquête	19
II.2.4. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	19
III. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES	20
III.1. <i>Examen conjoint des personnes publiques associées</i>	20
III.2. <i>Évaluation environnementale</i>	21
III.3. <i>Urbanisation limitée</i>	22
IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS	23
IV.1. <i>Méthode</i>	23
IV.2. <i>Analyse par thème</i>	23

2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

I. INTRODUCTION	3
I.1. <i>Objet de l'enquête</i>	3
I.2. <i>Le projet, la mise en compatibilité du PLU et les enjeux associés</i>	4
I.3. <i>Déroulement de l'enquête</i>	5
I.4. <i>Enseignements de l'enquête</i>	6
II. APPRÉCIATION DU PROJET	8
II.1. <i>Appréciation thématique</i>	8
II.2. <i>Appréciation des aspects favorables et défavorables</i>	13
II.3. <i>Identification des problématiques</i>	13
III. CONCLUSIONS MOTIVÉES	15
III.1. <i>Conclusions</i>	15
III.2. <i>Synthèse des conclusions</i>	19
IV. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	20

ANNEXES

ANNEXE 1	Décision de désignation du commissaire enquêteur	3
ANNEXE 2	Publicité de l'enquête	4
ANNEXE 3	Procès-verbal de synthèse	12
ANNEXE 4	Mémoire en réponse	20

1^{ère} PARTIE – RAPPORT D'ENQUÊTE

SOMMAIRE 1^{ère} PARTIE – RAPPORT D’ENQUÊTE

I.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE	3
I.1.	<i>Cadre général</i>	3
I.1.1.	Questembert Communauté	3
I.1.2.	Berric	4
I.1.3.	L’aménagement du secteur de Lere-Blenec	5
I.2.	<i>Objet de l’enquête</i>	7
I.3.	<i>Cadre juridique de l’enquête</i>	7
I.4.	<i>Dossier soumis à enquête</i>	8
I.4.1.	Projet « Opération Lere-Blenec »	8
I.4.2.	Mise en compatibilité du PLU	9
I.4.3.	Justifications du projet « Opération Lere-Blenec »	11
I.4.4.	Évaluation environnementale	12
I.4.5.	Composition du dossier soumis à enquête	13
II.	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE	14
II.1.	<i>Organisation de l’enquête</i>	14
II.1.1.	Désignation du commissaire enquêteur	14
II.1.2.	Définition des modalités de l’enquête	14
II.1.3.	Publicité de l’enquête	15
II.2.	<i>Déroulement de l’enquête</i>	16
II.2.1.	Mise à disposition du dossier soumis à enquête	16
II.2.2.	Participation du public	17
II.2.3.	Formalités de fin d’enquête	19
II.2.4.	Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	19
III.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES	20
III.1.	<i>Examen conjoint des personnes publiques associées</i>	20
III.2.	<i>Évaluation environnementale</i>	21
III.3.	<i>Urbanisation limitée</i>	22
IV.	ANALYSE DES OBSERVATIONS	23
IV.1.	<i>Méthode</i>	23
IV.2.	<i>Analyse par thème</i>	23

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

I.1. Cadre général

I.1.1. *Questembert Communauté*

Communauté de communes

Questembert Communauté est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de la catégorie des communautés de communes.

Créée initialement en 1997 par 6 municipalités, la communauté de communes du Pays de Questembert, devenue Questembert Communauté en 2015, s'est progressivement élargie et regroupe à présent treize communes : Berric, Caden, La Vraie-Croix, Larré, Lauzach, Le Cours, Limerzel, Malansac, Molac, Pluherlin, Questembert, Rochefort-en-Terre et Saint-Gravé.

Le territoire de Questembert Communauté se situe au sud-est du département du Morbihan, en région Bretagne, à environ 20 km à l'est de Vannes, entre la zone littorale du golfe du Morbihan, la Vilaine, la vallée de l'Oust, et l'arrière des hauteurs des Landes de Lanvaux.



Figure n° 1 : Situation géographique du territoire de Questembert Communauté

Source : Géoportail

La population de Questembert Communauté s'élève à 24 396 habitants (INSEE 2022), dont un tiers à Questembert, soit environ 8 000 habitants. Le territoire s'étend sur une surface de 328 km². La densité de population s'établit ainsi à 74,4 habitants par km².

Planification urbaine

Parmi les compétences exercées par la communauté de communes au lieu et place des communes membres figurent les compétences relatives à la planification urbaine et à la réalisation des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales, depuis une délibération du conseil communautaire en date du 23 juin 2014.

Questembert Communauté a souhaité se doter d'un document de planification urbaine commun à l'ensemble du territoire et a ainsi engagé l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant schéma de cohérence territoriale (SCoT). Le PLUi a été adopté le 16 décembre 2019, puis amendé successivement par les modifications simplifiées n° 1 et n° 2, puis la modification de droit commun n° 1, respectivement en 2021 et 2022.

Suite à un recours, puis à un jugement en première instance du tribunal administratif de Rennes, le PLUi valant SCoT de Questembert Communauté a été annulé par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en date du 26 mars 2024.

Lors du conseil communautaire du 27 mai 2024, les élus ont fait le choix de prescrire l'élaboration d'un nouveau PLUi dont l'approbation est envisagée courant 2028.

Dans l'attente, les documents d'urbanisme immédiatement antérieurs au PLUi valant SCoT de Questembert Communauté, annulé par l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes, à savoir les plans locaux d'urbanisme (PLU) et cartes communales de chacune des treize communes du territoire, sont à nouveau en vigueur.

1.1.2. Berric

Commune

Berric est une des treize communes membres de la communauté de communes de Questembert Communauté depuis son adhésion en 2004.

Située en position rétro-littorale, elle bénéficie d'une proximité avec les plages atlantiques, à seulement 10 km d'Ambon et 14 km de Damgan. Intégrée à l'aire d'attraction de Vannes, Berric s'inscrit également dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan.



Figure n° 2 : Situation géographique de Berric au sein de Questembert Communauté

Source : Notice explicative du dossier d'enquête

La population de Berric s'élève à 2 119 habitants (INSEE 2022) répartis sur un territoire d'une surface de 21,5 km², soit une densité de 98,8 habitants par km².

Le bourg de Berric est traversé par la RD 7, qui assure une connexion directe avec la RN 165, voie express majeure reliant les principaux pôles urbains et économiques de la région, notamment Nantes, Vannes et Lorient.

Planification urbaine

Avant le transfert en 2014 des compétences relatives à la planification urbaine et à la réalisation des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales à Questembert Communauté, la commune de Berric s'était précédemment dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 2 septembre 2008. Ce PLU a fait l'objet d'une modification de droit commun n° 1 adoptée le 31 janvier 2013, puis d'une modification simplifiée n° 1 adoptée le 6 février 2017.

Le PLU de la commune de Berric a été annulé et remplacé par le PLUi de Questembert Communauté en 2019. Mais suite à l'annulation du PLUi de Questembert Communauté par l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en 2024, l'urbanisme de la commune de Berric est actuellement de

nouveau régi par son PLU approuvé le 2 septembre 2008 et modifié les 31 janvier 2013 et 6 février 2017.

Par ailleurs, en l'absence de SCoT, la commune de Berric est soumise au principe d'urbanisation limitée prévue par l'article L. 142-4 du Code de l'urbanisme, qui ne permet pas d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, sauf dérogation du préfet.

1.1.3. L'aménagement du secteur de Lere-Blenec

Démographie et parc de logements à Berric

Grâce à l'attractivité des communes rétro-littorales du Morbihan et à sa proximité avec Vannes, Berric se caractérise par son dynamisme démographique. En effet, en l'espace de vingt ans, la population a plus que doublé, passant d'un peu plus de 1 000 habitants en 2000 à plus de 2 000 en 2020.

Par ailleurs, la commune se distingue par une population équilibrée entre les différentes tranches d'âge, avec une forte présence d'enfants et de jeunes ménages. Toutefois, elle n'échappe pas à un vieillissement progressif de ses habitants. Ainsi, les « petits » ménages, qu'il s'agisse de couples sans enfants, de familles monoparentales ou de personnes vivant seules, représentent désormais plus de la moitié des foyers.

Sur le plan urbain, Berric s'articule autour d'un bourg historique, auquel s'ajoutent des extensions résidentielles principalement composées de pavillons individuels. En conséquence, le parc de logements y est peu diversifié : il se caractérise notamment par une prédominance de grandes maisons (85 % des logements comptent plus de 4 pièces), tandis que le logement social n'y représente que 1 % de l'offre.

La création de la ZAC de Lere-Blenec

Pour répondre aux besoins en logements, la commune de Berric a lancé un projet d'aménagement en extension du bourg, sur le secteur de Lere-Blenec.

Soucieuse de conserver la maîtrise de ce projet stratégique, la commune a choisi de le structurer sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), portée en maîtrise d'ouvrage communale. Le conseil municipal a acté cette orientation lors de sa délibération du 15 décembre 2020, en engageant les études préalables.

Le projet a ensuite fait l'objet d'une concertation préalable, suivie d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale (MRAe Bretagne).

Enfin, le dossier de création de la ZAC de Lere-Blenec a été définitivement approuvé par délibération municipale le 19 décembre 2023.

Le périmètre de la ZAC de Lere-Blenec figure en violet sur la figure ci-dessous.

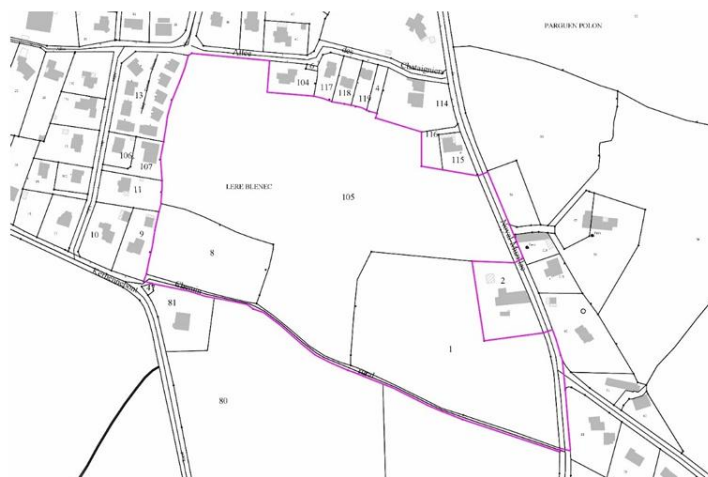


Figure n° 3 : Périmètre de la ZAC de Lere-Blenec

Source : Dossier de création de la ZAC de Lere-Blenec

Le programme prévisionnel prévoit la construction d'environ 120 logements sur une surface de 6,4 hectares, réalisés en 3 phases d'aménagement, et répartis comme suit :

- 10 % environ de logements locatifs sociaux, proposées sous formes de maisons individuelles groupées et de collectifs intermédiaires ;
- 30 % environ de logements proposés en accession abordable, sous forme d'habitat collectif intermédiaire et de maisons groupées ;
- 60 % environ de terrains à bâtir proposés en accession libre d'une superficie comprise entre 400 m² et 550 m².

À ce stade, le dossier de réalisation de la ZAC de Lere-Blenec n'est pas élaboré.

ZAC de Lere-Blenec et PLUi de Questembert Communauté

La création de la ZAC de Lere-Blenec en 2023 s'inscrit en cohérence avec le PLUi de Questembert Communauté approuvé en 2019 et toujours en vigueur en 2023.

En effet, le zonage du secteur de Lere-Blenec, tel qu'il figure au PLUi de Questembert Communauté (voir figure ci-dessous), prévoyait une partie à urbaniser à court terme (1AU) et une partie à urbaniser à long terme (2AU).

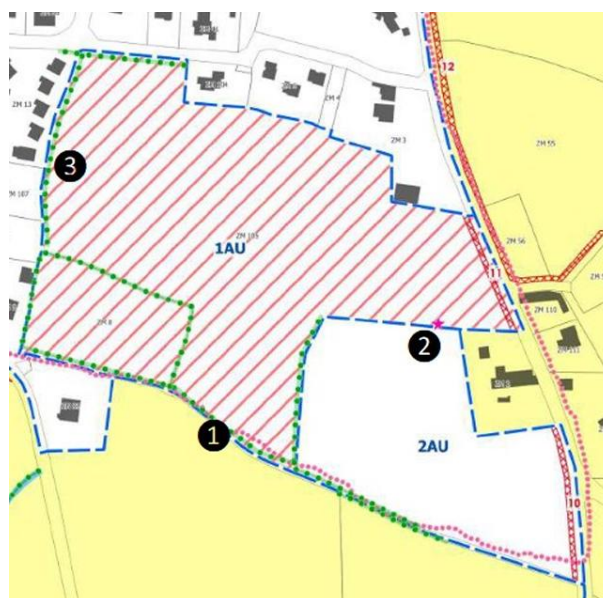


Figure n° 4 : Zonage du secteur de Lere-Blenec au PLUi de Questembert Communauté

Source : Notice explicative du dossier d'enquête

Par ailleurs, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) était prescrite sur la zone concernée classée 1AU.

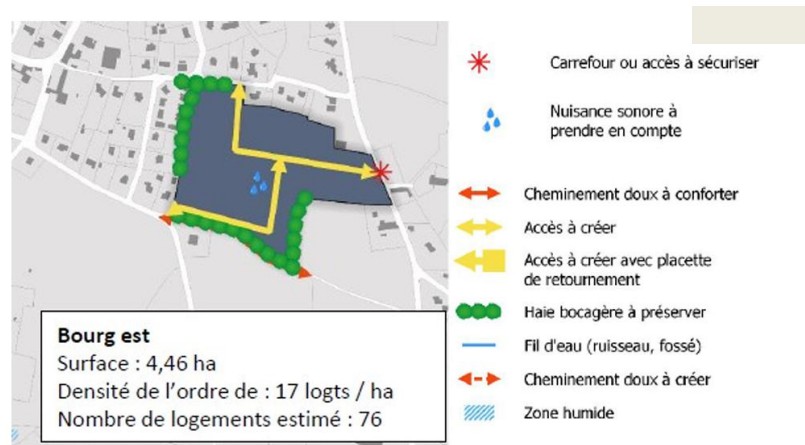


Figure n° 5 : OAP Lere-Blenec au PLUi de Questembert Communauté

Source : Notice explicative du dossier d'enquête

Annulation du PLUi de Questembert Communauté et conséquences

Comme mentionné précédemment, suite à l'annulation du PLUi de Questembert Communauté en 2024, les règles d'urbanisme de la commune de Berric sont à nouveau régies par son PLU approuvé en 2008 et modifié en 2013 et 2017.

Or, ce dernier ne permet plus l'avancée du projet de la ZAC de Lere-Blenec, car la zone est classée en 2AUa et ne peut donc être urbanisée qu'à l'occasion d'une évolution du PLU. De surcroît, cette zone 2AUa ne peut plus faire l'objet d'une modification, son classement étant trop ancien.

Par ailleurs, l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes annulant le PLUi de Questembert Communauté en 2024, ainsi que l'approbation du nouveau Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Bretagne, ont conduit Questembert Communauté et la commune de Berric à reconsidérer les modalités d'urbanisation d'une si grande emprise.

Ainsi, Questembert Communauté et la commune de Berric ont décidé de revoir l'aménagement du secteur de Lere-Blenec afin de l'adapter au contexte de révision à la baisse des perspectives démographiques et de limiter l'impact sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le nouveau projet, baptisé « Opération Lere-Blenec », ne conserve qu'une partie de la première tranche de la ZAC de Lere-Blenec (environ 32 logements sur une surface de 1,7 hectares).

I.2. Objet de l'enquête

Objectifs poursuivis

Afin de permettre la réalisation du nouveau projet, baptisé « Opération Lere-Blenec » et mentionné précédemment, Questembert Communauté a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Berric.

Une délibération du conseil communautaire en date du 10 juillet 2025 prescrit donc la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric.

Cette procédure a pour objectif de permettre à Questembert Communauté, après enquête publique, de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement, et concomitamment, de mettre en compatibilité le PLU de Berric avec cette opération d'aménagement.

Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric.

Décision à prendre à l'issue

À l'issue de l'enquête publique, la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric, éventuellement amendée pour tenir compte de l'avis de l'autorité environnementale, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumise à l'approbation du conseil communautaire de Questembert Communauté.

I.3. Cadre juridique de l'enquête

Principes généraux

L'article L. 101-1 du Code de l'urbanisme dispose que « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.* »

Le PLU de Berric, entré en vigueur en 2008 et modifié en 2013 et en 2017, est le document qui définit actuellement les règles d'utilisation de l'espace sur la commune de Berric.

L'EPCI Questembert Communauté est la collectivité publique compétente en termes de planification urbaine et de réalisation des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales sur son territoire. Elle est l'autorité chargée des procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU de Berric.

C'est à ce titre que Questembert Communauté est fondé à engager une procédure d'évolution du PLU de Berric.

Procédure d'évolution du PLU de Berric

La loi du 1^{er} août 2003 a entendu permettre « *aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération* ».

La procédure prévue à l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme offre ainsi à Questembert Communauté la possibilité de déclarer l'intérêt général du projet « Opération Lere-Blenec » et, dans le même temps, d'ajuster le PLU de Berric, selon une démarche d'évolution de ce document d'urbanisme.

Cette procédure d'évolution du PLU est une mise en compatibilité au sens des articles L. 153-49 à L. 153-59 du Code de l'urbanisme, et plus précisément une mise en compatibilité avec une opération d'intérêt général, régie par les articles L. 153-54 à L. 153-59 du Code de l'urbanisme.

Modalités d'enquête publique

En application de l'article L. 153-55, le projet de mise en compatibilité est soumis à enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L. 123-1 à L. 123-16 et R. 123-1 à R. 123-24 du Code de l'environnement), c'est-à-dire une enquête publique de type « environnementale », mise en œuvre dans le cadre d'opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

I.4. Dossier soumis à enquête

Le présent paragraphe détaille la nature et les caractéristiques de la déclaration de projet, les modalités de mise en compatibilité du PLU, les justifications associées ainsi que la composition du dossier soumis à enquête.

I.4.1. Projet « Opération Lere-Blenec »

Le projet « Opération Lere-Blenec » porté par Questembert Communauté a pour finalité l'urbanisation du secteur représenté sur la carte ci-dessous. Il correspond au secteur A envisagé dans la première tranche de la ZAC de Lere-Blenec.



Figure n° 6 : Localisation du projet « Opération Lere-Blenec »

Source : Notice explicative du dossier d'enquête

Le projet prévoit la construction de 32 logements sur une emprise foncière de 1,7 hectare, avec une offre diversifiée, à savoir :

- 25 % de logements locatifs sociaux, sous forme d’habitat collectif intermédiaire ;
- 20 % d’accession abordable en Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- le solde en lots libres (avec deux tailles de lots proposés).

1.4.2. Mise en compatibilité du PLU

La réalisation du projet « Opération Lere-Blenec » nécessite une mise en compatibilité du PLU comprenant des évolutions du règlement graphique, du règlement écrit et des orientations d’aménagement et de programmation (OAP).

Évolution du règlement graphique

Questembert Communauté souhaite faire évoluer le règlement graphique du PLU de Berric pour changer le zonage de l’emprise de 6,4 hectares actuellement classée 2AUa. Le périmètre de l’« Opération Lere-Blenec », est reclassée en zone 1AU. Le reste de l’emprise est, quant à lui, reclassé en zone Ab, à vocation agricole.

Un focus du règlement graphique sur le site de Lere-Blenec est représenté ci-dessous, avant et après mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric.

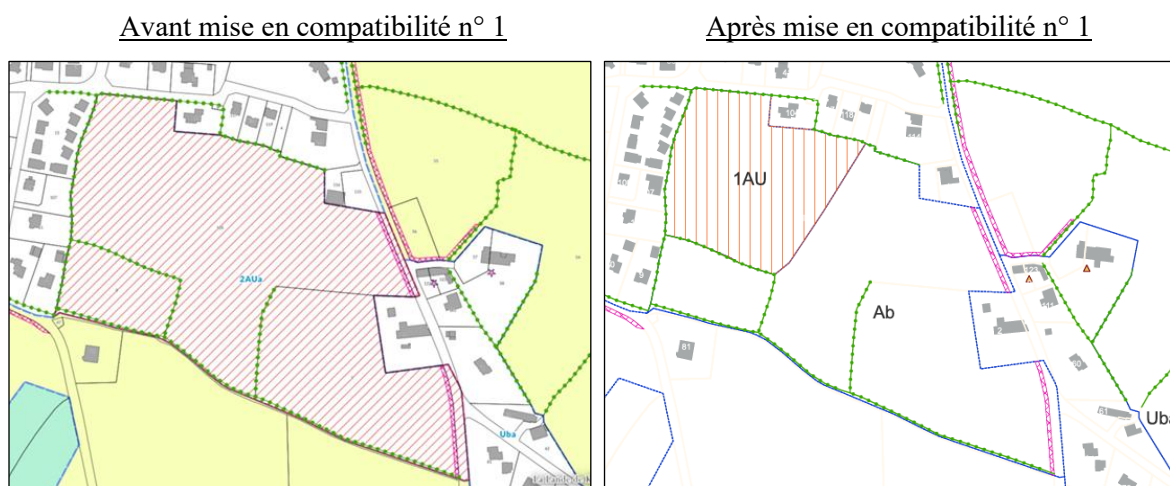


Figure n° 7 : Règlement graphique avant et après mise en compatibilité n° 1

Source : PLU de Berric et dossier d’enquête

Évolution du règlement écrit

Questembert Communauté souhaite faire évoluer le règlement écrit avec l’introduction d’un nouveau chapitre visant à établir un règlement spécifique pour la zone 1AU, qui concerne exclusivement le secteur de Lere-Blenec. Cette évolution est destinée à distinguer ce règlement de celui des autres zones à urbaniser, classées en 1AUa. L’objectif est d’adopter des règles plus conformes à l’esprit du PLU de Questembert Communauté annulé, tout en intégrant les réflexions actuelles.

Les principales différences avec le règlement existant des zones 1AUa sont les suivantes :

- possibilité d’implanter les constructions à 1 m des limites séparatives (3 m en zone 1AUa) ;
- limitation de l’emprise au sol des constructions à 80 % de l’unité foncière (non règlementé en zone 1AUa) ;
- hauteurs maximales des constructions fixées respectivement à 11 m au faîtage et 7,50 m à l’égout de toiture pour les couvertures traditionnelles et 7,50 m à l’acrotère pour les toitures-terrasses (11 m au faîtage et 7 m à l’égout de toiture pour les couvertures traditionnelles et 7 m à l’acrotère pour les toitures-terrasses en zone 1AUa) ;
- imposition de réaliser au minimum une place de stationnement par logement (non règlementé en zone 1AUa) ;

- obligation de prévoir 20 % de la surface de l'unité foncière en pleine terre pour la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation (non règlementé en zone 1AUa).

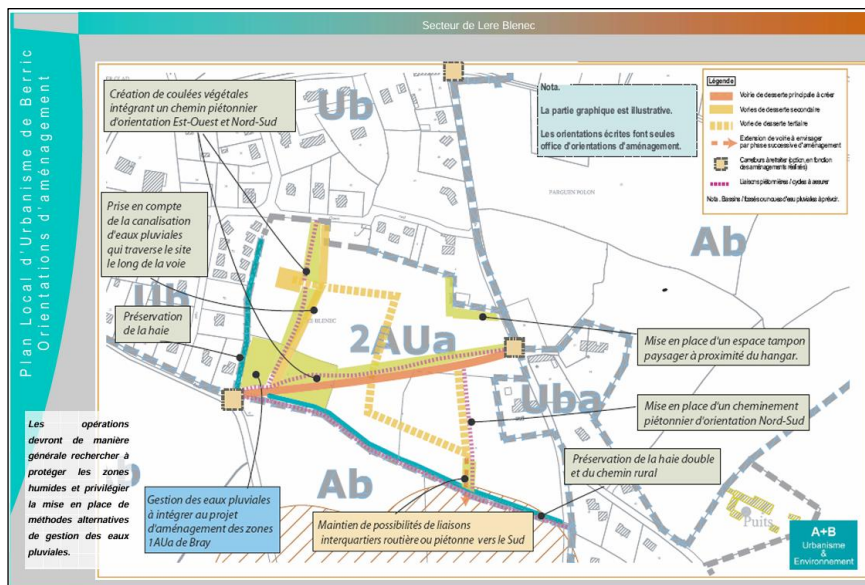
Évolution des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) évoluent, une nouvelle OAP sectorielle venant remplacer l'OAP existante portant sur le secteur de Lere-Blenec.

L'objectif de la nouvelle OAP est d'encadrer la programmation de l'habitat et de garantir son application, notamment en spécifiant le nombre de logements minimum à produire ainsi que la part sociale minimale (32 logements minimum, 25 % de logement social minimum, densité minimale de 20 logements par hectare).

L'OAP du secteur Lere-Blenec est représentée ci-dessous, avant et après mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric.

Avant mise en compatibilité n° 1



Après mise en compatibilité n° 1



Figure n° 8 : OAP secteur Lere-Blenec avant et après mise en compatibilité n° 1

Source : PLU de Berric et dossier d'enquête

1.4.3. Justifications du projet « Opération Lere-Blenec »

Intérêt général

Questembert Communauté établit le diagnostic suivant sur la situation du logement à Berric :

- le développement résidentiel récent, principalement mené par des acteurs privés, a conduit à une typologie de logements uniformes (grandes maisons) et à une intégration urbaine de qualité inégale ;
- la composition des ménages est en cours de mutation, avec un vieillissement de la population, une réduction de la taille des ménages et l'augmentation des foyers d'une seule personne ;
- le parc immobilier est composé à 95 % de maisons et près de 85 % des logements sont grands et comptent 4 pièces ou plus ;
- les prix de l'immobilier sont assez élevés en raison de la proximité de Vannes et de la RN 165. La taille des logements adaptés à des grands ménages impacte leur prix, que ce soit en location ou à l'achat, et ne favorise pas l'accès au logement pour une partie de la population, notamment les petits ménages ;
- le territoire est très peu doté en logement social et en logement abordable.

Aussi, la communauté de communes justifie de l'intérêt général de l'« Opération Lere-Blenec » en ce qu'il apporte une réponse à plusieurs problématiques locales :

- la diversification du parc de logements avec la production de logements plus petits, permettant d'améliorer l'adéquation entre la composition des ménages et l'offre de logement ;
- la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée afin de favoriser l'accès au logement et la mixité sociale ;
- une meilleure intégration urbaine, grâce à une maîtrise d'ouvrage communale.

Par ailleurs, la communauté de communes souligne le caractère « urgent » du projet, notamment en raison de la nécessité de finaliser l'acquisition du terrain destiné à accueillir le projet au prix négocié, une condition nécessaire pour garantir la réalisation de logements abordables.

Cohérence avec le programme habitat à l'échelle communale et intercommunale

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté, une analyse des évolutions démographiques et des besoins en logements est en cours. Le scénario retenu table sur une croissance annuelle de la population de 0,8 % (contre 1,7 % dans le PLUi précédent, annulé). Pour Berric, cela se traduit par un besoin de 88 logements supplémentaires sur 10 ans.

Pour satisfaire ce besoin, plusieurs leviers sont envisagés :

- résorption de la vacance : le potentiel est estimé nul compte-tenu d'un taux de vacance actuel sur le territoire de Berric déjà très bas (2,4 %) ;
- densification et renouvellement urbain : un potentiel de 66 logements est identifié sur le bourg de Berric. Une partie seulement de ce potentiel sera réalisé, aussi le potentiel rectifié est estimé à 31 logements sur les 10 ans à venir ;
- changement de destination : 44 bâtiments sont recensés à Berric, avec un taux de mobilisation réel estimé à environ 25 %, soit un potentiel évalué à 10 logements sur 10 ans ;
- extension urbaine : le solde de logements à produire en extension urbaine est de 47 logements sur 10 ans.

Le projet « Opération Lere-Blenec », qui prévoit la production de 32 logements en extension urbaine, est en conséquence jugé cohérent du programme habitat à l'échelle communale et intercommunale, le besoin étant estimé à 47 logements sur les dix prochaines années.

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le nouveau Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne, adopté en 2024, définit une enveloppe maximale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 86 hectares pour le territoire de Questembert Communauté sur la période 2021-2031.

Entre 2021 et 2024, la consommation de ces espaces s'élève à 26,6 hectares sur le territoire de Questembert Communauté, dont 3,7 hectares sur la commune de Berric.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté, la trajectoire envisagée prévoit la consommation de 30 hectares sur la période 2025-2028 et 30 hectares sur la période 2028-2031.

Le projet « Opération Lere-Blenec » s'inscrit dans l'enveloppe de la période 2025-2028. La commune de Berric, qui n'a pas d'autres projets consommateurs d'espaces prévus sur cette période, a choisi de concentrer ses efforts sur la première phase de la ZAC de Lere-Blenec afin de limiter l'impact sur l'enveloppe intercommunale de consommation foncière pour 2025-2028.

1.4.4. Évaluation environnementale

Méthodologie

L'évaluation environnementale commence par l'analyse et la comparaison des différents sites susceptibles d'accueillir le projet. Une fois le site retenu, un état initial de l'environnement est établi. Les incidences potentielles du projet sur l'environnement sont ensuite identifiées et des mesures correctives sont définies pour en limiter les effets négatifs (éviter, réduire ou compenser). Enfin, des critères de suivi, des indicateurs et des modalités de contrôle sont mis en place pour évaluer les effets du projet sur l'environnement tout au long de sa réalisation.

Choix du site et état initial de l'environnement

Le site retenu, Lere-Blenec, a été sélectionné parmi sept secteurs pour sa proximité avec le bourg de Berric, la maîtrise des enjeux environnementaux qui lui sont associés, et la connaissance approfondie du terrain grâce aux études préalables réalisées dans le cadre de la création de la ZAC de Lere-Blenec.

Situé au sud-est du bourg, il n'est soumis à aucun périmètre de protection particulier en matière environnementale (Natura 2000, ZNIEFF...). Toutefois, le site est concerné par des prescriptions environnementales inscrites au PLU, en particulier celles relatives à la protection des haies et au risque de retrait-gonflement des argiles.

Incidences potentielles et mesures associées

Les principales incidences potentielles identifiées par Questembert Communauté et les mesures retenues pour les atténuer sont les suivantes :

- sur les risques, les nuisances et la santé humaine, l'impact des phénomènes de retrait-gonflement des argiles peut être évité en adoptant des techniques de construction adaptées ;
- sur la diversité biologique, la faune et la flore, aucune espèce et habitat patrimonial n'a été inventorié. L'intérêt de la zone réside dans la présence d'un maillage bocager et d'un verger intéressant pour la faune environnante. Les impacts sur les haies sont réduits par la protection du linéaire bocager dans l'OAP dédiée au secteur ;
- sur les sols, la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est réduite par la réalisation d'un projet dense réduisant ainsi l'emprise foncière ;
- sur l'eau, la présence d'une noue dans le dessin de l'OAP permet de réduire l'impact sur l'eau ;
- sur l'air, le projet, situé sur une terre agricole sans enjeu majeur pour la qualité de l'air, minimise l'impact des nouveaux véhicules du fait de la proximité du bourg et de sa taille réduite ;
- sur les paysages, l'impact est réduit par la protection des haies bocagères et du verger dans l'OAP du secteur, ainsi que par la prescription d'une noue paysagère marquant une transition douce entre le projet et l'espace agricole à l'est du site ;
- sur les réseaux d'eau pluviale, les incidences de la modification du parcours de l'eau sur le site sont réduites par une gestion des eaux pluviales dans le cadre du projet (noues, espaces perméables...);
- sur la collecte des ordures ménagères, l'incidence de l'ajout d'habitants est réduite par les aménagements permettant la collecte.

Aucune incidence significative n'est identifiée par la communauté de communes sur les zones humides (absentes sur le secteur), le bruit, les patrimoines (projet situé en dehors de tout zonage de protection), les réseaux d'assainissement des eaux usées (capacité suffisante), l'eau potable et les réseaux d'alimentation en énergie (présence des réseaux autour de la parcelle).

Suivi des effets du projet sur l'environnement

Les critères de suivi, indicateurs et modalités de contrôle mis en place pour évaluer les effets du projet sur l'environnement sont relatifs à la protection de la végétation du site (arbres, haies, verger), à la gestion des eaux pluviales et aux effets du retrait-gonflement des argiles.

1.4.5. Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête est composé des pièces suivantes :

1. Délibération n° C2025_102 du 7 juillet 2025 prescrivant la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de la commune de Berric et fixant les objectifs et les modalités de concertation préalable ;
2. Notice explicative ;
3. Synthèse valant résumé non technique de l'évaluation environnementale ;
4. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées ;
5. Délibération n° C2025_160 du 17 novembre 2025 tirant le bilan de la concertation préalable en application de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme ;
6. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 19 décembre 2025 ;
7. Dérogation à l'urbanisation limitée au titre de l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme accordée le 24 décembre 2025 ;
8. Avis de l'autorité environnementale en date du 8 janvier 2026 ;
9. Mémoire en réponse de Questembert Communauté à l'avis de l'autorité environnementale ;
10. Règlement écrit du PLU après modification ;
11. Règlement graphique – secteur bourg – avant modification ;
12. Règlement graphique – secteur bourg – après modification ;
13. OAP avant modification ;
14. OAP après modification ;
15. Arrêté n° 2026-098 du 23 janvier 2026 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de la commune de Berric.

* * *

II. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1. Organisation de l'enquête

II.1.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par un courrier en date du 16 octobre 2025, Questembert Communauté a sollicité auprès du tribunal administratif de Rennes la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Berric.

Les services du tribunal administratif de Rennes ont pris contact avec M. Olivier Catherine, figurant sur les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025. Ce dernier a déclaré sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt à l'opération.

Le tribunal administratif de Rennes, par la décision n° E25000267 / 35 du 12 novembre 2025 figurant en annexe 1, a désigné M. Olivier Catherine en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

II.1.2. Définition des modalités de l'enquête

Réunion de concertation

Après un premier contact téléphonique, le commissaire enquêteur et les représentants de Questembert Communauté et de la commune de Berric se sont rencontrés à la mairie de Berric le 12 décembre 2025.

Dans un premier temps, le maître d'ouvrage responsable du projet et autorité organisatrice, à savoir la communauté de communes Questembert Communauté, a présenté le projet soumis à enquête publique, après avoir brièvement rappelé l'historique des documents d'urbanisme applicables à la commune de Berric.

Dans un second temps, le commissaire enquêteur et les représentants de Questembert Communauté et de la commune de Berric ont défini en concertation les modalités pratiques de l'enquête, et notamment les dates de l'enquête ainsi que le nombre et le lieu des permanences.

La période retenue pour l'enquête s'étend du mercredi 25 février 2026 à 09h00 au jeudi 26 mars 2026 à 17h00, soit une période de 30 jours consécutifs.

Afin d'assurer la meilleure information du public, il a été décidé d'organiser trois permanences au cours desquelles le commissaire enquêteur se tiendrait à la disposition du public au siège de l'enquête à la mairie de Berric, aux jours et heures suivants :

- mercredi 25 février 2026 de 09h00 à 12h00 ;
- mercredi 11 mars 2026 de 09h00 à 12h00 ;
- jeudi 26 mars 2026 de 14h00 à 17h00.

Outre la fixation des dates de l'enquête et des permanences, la réunion a permis de définir le contenu du dossier d'enquête, les modalités de sa mise à disposition du public, les mesures de publicité destinées à s'assurer de la plus large participation possible, ainsi que les modalités de recueil des observations et propositions du public.

Visite des lieux

À l'issue de la réunion de concertation du 12 décembre 2025, le commissaire enquêteur a procédé à une visite des lieux concernés par le projet soumis à enquête, à savoir le site de Lere-Blenec, accompagné des représentants de Questembert Communauté et de la commune de Berric.

Cette visite a permis de visualiser le site de Lere-Blenec dans son ensemble, notamment le terrain agricole actuellement en culture, les haies bocagères délimitant le périmètre, le verger situé à proximité immédiate, la ligne électrique traversant l'emprise foncière ainsi que l'emplacement prévu pour l'accès dans le cadre du futur aménagement.



Figure n° 9 : Terrain agricole en culture, haie bocagère et emplacement prévu pour l'accès

Source : clichés pris par le commissaire enquêteur

Arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête

Suite à la concertation entre le commissaire enquêteur et les représentants de la communauté de communes (réunion du 12 décembre 2025 et échanges complémentaires par téléphone et courriels), le président de la communauté de communes Questembert Communauté a pris l'arrêté n° 2026-098 du 23 janvier 2026 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de la commune de Berric.

Cet arrêté a été pris quinze jours au moins avant le début d'enquête et mentionne l'ensemble des informations requises en application de l'article R. 123-9 du Code de l'environnement.

II.1.3. Publicité de l'enquête

Publicité par voie de presse

Conformément à l'article 8 de l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête, l'avis annonçant l'ouverture de l'enquête a été porté à la connaissance du public par voie de presse. L'avis d'enquête a en effet été publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Morbihan, au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique, à savoir « Ouest-France » et « Le Télégramme » le 6 février 2026.

Un rappel de l'avis a également été publié dans les deux mêmes journaux « Ouest-France » et « Le Télégramme » dans les huit premiers jours de l'enquête, le 2 mars 2026.

L'agence d'annonces légales et judiciaires Medialex a produit des attestations de parution de l'avis d'enquête dans les éditions de Ouest-France Morbihan et du Télégramme des 6 février et 2 mars 2026.

Les extraits de journaux et les attestations de parution figurent en annexe 2.

Publicité par voie d'affiches

L'avis d'enquête a également été porté à la connaissance du public par voie d'affiches au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée d'enquête. Ces affiches, visibles et lisibles depuis la voie publique, ont été disposées aux endroits de la commune les plus fréquentés et sur les lieux prévus pour la réalisation du projet, à savoir :

- au siège de la communauté de communes à Questembert ;
- à la mairie de Berric ;
- sur le parking situé Place de la Poste à Berric (à proximité des commerces) ;
- allée des Châtaigniers à Berric (à proximité du projet) ;
- rue de Kerhennobont à Berric (à proximité du projet) ;
- à l'angle de l'allée des Châtaigniers et de la route de la Lande de Kerhennobont à Berric (à proximité du projet).

Questembert Communauté a produit un certificat d'affichage attestant de la mise en place de cette publicité par voie d'affichage le 9 février 2026, soit au moins quinze jours avant le début de l'enquête. Le certificat d'affichage figure en annexe 2.

Le commissaire enquêteur a pu effectivement constater la présence de l'affichage à l'occasion des permanences.

Publicité par voie de publication sur le site de l'autorité organisatrice

L'avis d'enquête a aussi été porté à la connaissance du public sur le site de la communauté de communes Questembert Communauté au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, à l'adresse suivante :

<https://www.questembert-communaute.fr/la-communaute-de-communes/enquetes-et-consultations-publiques/berric-mise-en-compatibilite-n1-du-plu/>.

Une capture d'écran de la publicité sur le site de Questembert Communauté, réalisée par le commissaire enquêteur, figure en annexe 2.

Publicité complémentaire

Afin de compléter les mesures de publicité légale précédemment décrites, prévues à l'article 8 de l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête, la collectivité a réalisé des publications dans la rubrique « Agenda » du site de Questembert Communauté pour annoncer les permanences.

Une capture d'écran réalisée par le commissaire enquêteur d'un exemple de publication dans la rubrique « Agenda » de Questembert Communauté figure en annexe 2.

II.2. Déroulement de l'enquête

II.2.1. Mise à disposition du dossier soumis à enquête

La composition du dossier soumis à enquête est décrite au paragraphe *1.4.5 Composition du dossier soumis à enquête* en page 13.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pouvait prendre connaissance du dossier soumis à enquête :

- en version numérique sur le site de Questembert Communauté à l'adresse <https://www.questembert-communaute.fr/la-communaute-de-communes/enquetes-et-consultations-publiques/> ;
- en version numérique sur un poste informatique mis à disposition du public à la mairie de Berric ;
- en version papier à la mairie de Berric.

Le dossier soumis à enquête, en version numérique sur poste informatique et en version papier, était consultable à la mairie de Berric aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie, à savoir :

- du lundi au mardi, de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;
- le mercredi de 09h00 à 12h00 ;
- du jeudi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.

En complément du dossier soumis à enquête, un registre d'enquête en version papier a été mis à disposition du public à la mairie de Berric. Ce registre d'enquête, établi sur 18 feuillets non mobiles, a été côté et paraphé par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête, en application des dispositions de l'article R. 123-13 du Code de l'environnement.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur a également procédé avant le début de l'enquête à l'authentification du dossier d'enquête papier mis à disposition du public en mairie de Berric en paraphant la première et la dernière page de chaque document relié.

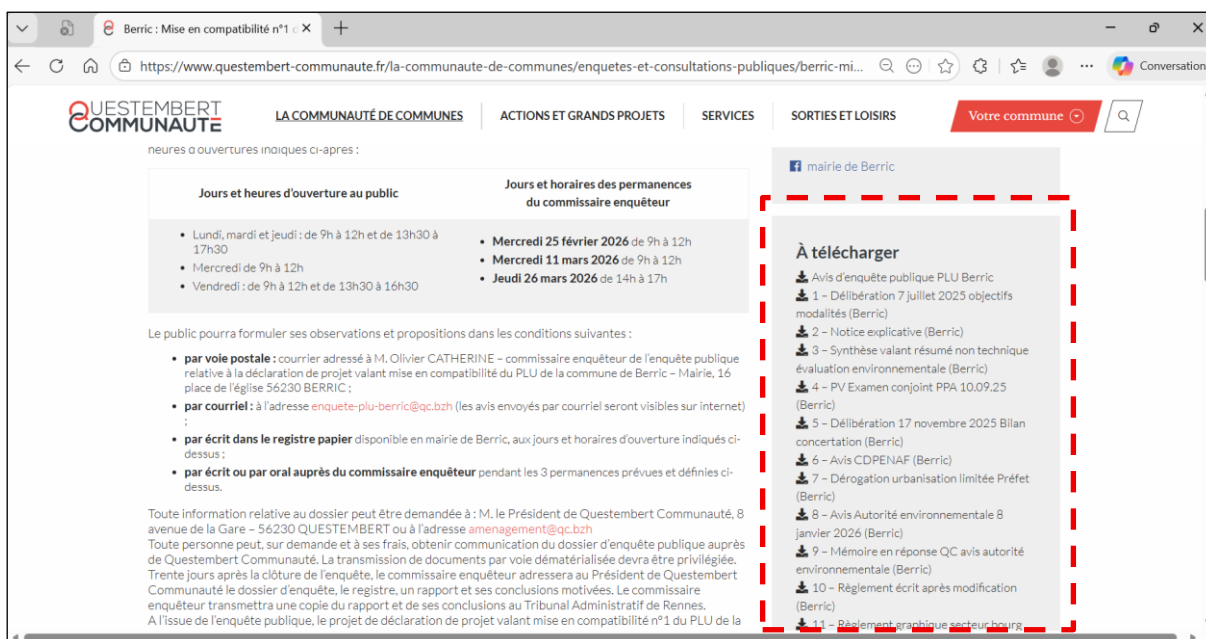


Figure n° 10 : Page du site de Questembert Communauté d'accès au dossier soumis à enquête

Source : capture écran réalisée par le commissaire enquêteur

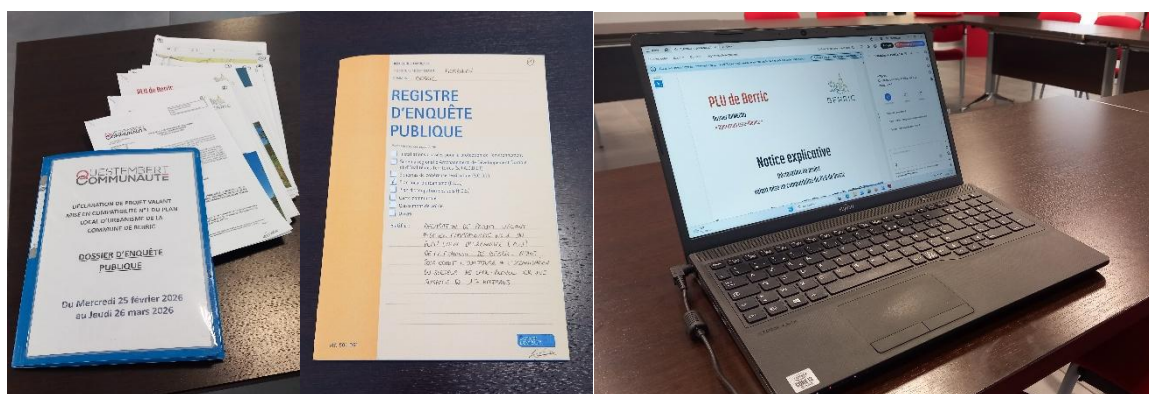


Figure n° 11 : Dossier d'enquête, registre d'enquête et poste informatique mis à disposition du public

Source : clichés pris par le commissaire enquêteur

II.2.2. Participation du public

Conditions de participation du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête, tenu à disposition du public à la mairie de Berric aux jours et horaires d'ouverture habituels (voir au paragraphe II.2.1) ;
- par courriel à l'adresse électronique enquete-plu-berric@qc.bzh ;
- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Berric (16 place de l'église 56230 Berric) ;
- auprès du commissaire enquêteur pendant les permanences.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions aux lieux, dates et heures prévus dans l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de la commune de Berric (voir la liste des permanences au paragraphe II.1.2 en page 14).

Participation du public aux permanences

Le bilan quantitatif de la participation du public aux permanences est le suivant :

Date permanence	Horaire	Nombre de personnes reçues
Mercredi 25 février 2026	09h00-12h00	2
Mercredi 11 mars 2026	09h00-12h00	0
Jeudi 26 mars 2026	14h00-17h00	0
Total		2

Tableau n° 1 : Bilan quantitatif de la participation du public

Source : commissaire enquêteur

Contributions écrites du public

Le bilan quantitatif des contributions écrites est le suivant :

Source	Nombre de contributions	Nombre de pièces annexées
Registre papier	0	0
Courriel	1	0
Courrier postal	0	0
Total	1	0

Tableau n° 2 : Bilan quantitatif des contributions

Source : commissaire enquêteur

Synthèse des contributions

Les deux personnes qui ont participé à la première permanence demeurent allée des Châtaigniers et sont donc riverains du projet.

Après avoir pris connaissance de l'avis d'enquête, ils ont sollicité des informations complémentaires sur le projet. Le commissaire enquêteur leur a présenté les grandes lignes lors de leur échange.

Les contributeurs précisent avoir assisté précédemment à une réunion publique relative à la création de la ZAC de Lere-Blenec.

Les préoccupations des contributeurs exprimées lors de l'entretien avec le commissaire enquêteur et confirmées pour partie dans leur contribution écrite remise par courriel ultérieurement - seule contribution reçue lors de cette enquête - concernent principalement la largeur du chemin piétonnier longeant leur propriété, ainsi que l'implantation et la hauteur des différents types de logements sur le projet, qu'ils soient sociaux, partagés ou privés.

Bilan de la participation du public

L'enquête publique n'a suscité qu'une mobilisation très limitée du public. Seul un couple de riverains s'est présenté lors des permanences. Ce même couple est par ailleurs à l'origine de la seule contribution écrite reçue, transmise par courriel. Aucune autre contribution n'a été enregistrée, que ce soit sur le registre d'enquête papier ou par voie postale.

La publicité de l'enquête, assurée dans des conditions apparentes satisfaisantes, ne permet pas d'expliquer à elle seule cette faible participation. Un élément de contexte mérite d'être souligné : une réunion publique avait déjà été organisée fin 2022 dans le cadre de la création de la ZAC de Lere-Blenec. Il est plausible que le public, ayant été informé lors de cette phase initiale, ait considéré la présente enquête comme une simple formalité administrative, sans percevoir les évolutions introduites par le projet « Opération Lere-Blenec ». Cette perception pourrait avoir contribué à limiter l'implication des habitants dans cette nouvelle consultation.

Cette faible mobilisation s'inscrit par ailleurs dans la continuité des consultations précédentes. Lors de la concertation préalable, organisée du 23 juillet au 30 septembre 2025, une seule remarque avait été formulée, portant sur les aménagements relatifs aux chemins piétons et à l'accès par la rue des Châtaigniers.

Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et apaisé. La participation très limitée a permis un temps d'échange adapté entre le commissaire enquêteur et les rares personnes qui se sont déplacées à l'occasion des permanences. Les conditions matérielles d'accueil du public à la mairie de Berric étaient parfaitement adaptées.

II.2.3. Formalités de fin d'enquête

L'enquête s'est terminée le jeudi 26 mars 2026 à 17h00 à l'issue de la dernière permanence.

Le commissaire enquêteur a ensuite procédé à la clôture et à la signature du registre d'enquête.

II.2.4. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a rédigé le procès-verbal de synthèse au sens de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement dans le cadre de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Berric.

Le commissaire enquêteur a remis en mains propres le procès-verbal de synthèse aux représentants de la communauté de communes lors d'une réunion organisée le 3 avril 2026 à la mairie de Berric, dans un délai de 8 jours après la clôture du registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur a procédé à une lecture commentée du procès-verbal de synthèse. La réunion a ainsi permis des premiers échanges sur le contenu du document.

Le procès-verbal de synthèse figure en annexe 3.

Questembert Communauté a ensuite produit un mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur par courriel le 16 avril 2026, dans un délai de 15 jours après la remise du procès-verbal de synthèse.

Le mémoire en réponse figure en annexe 4.

* * *

III. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

III.1. Examen conjoint des personnes publiques associées

Principe

L'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme dispose qu'une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si les dispositions prévues pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées.

Examen conjoint

En conséquence, une réunion d'examen conjoint a été organisée le 10 septembre 2025 pour examiner le projet. Les organismes associés à cet examen conjoint sont les suivants :

- communauté de communes Questembert Communauté ;
- commune de Berric ;
- État (Direction Départementale des Territoires et de la Mer - DDTM) ;
- département du Morbihan (excusé) ;
- Établissement Public Territorial du Bassin (EPTB) de la Vilaine (excusé) ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Morbihan.

Questembert Communauté et la commune de Berric, assistés du bureau d'études La Boîte de l'Espace, ont présenté le projet, mettant en avant ses enjeux, son nouveau programme et son intérêt général, notamment en matière de diversification du parc de logements.

Les personnes publiques associées (PPA), en particulier l'État et la CCI, ont demandé d'étoffer la description du projet afin de mieux appuyer son intérêt général. En particulier, de donner plus de détails sur les typologies de logements (T1, T2, etc.), la répartition entre accession et locatif, et la part de logements aidés.

Questembert Communauté et la commune de Berric se sont engagés à préciser ces éléments dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), tout en évitant de fixer des chiffres définitifs afin de ne pas contraindre la future opération, encore en cours d'étude.

La commune de Berric a fait part de l'abandon d'un projet de 12 logements sociaux rue Guillaume de Berric, en raison d'une annulation judiciaire. La commune a proposé de reporter ces logements sur le site de Lere-Blenec, augmentant ainsi le taux de locatifs sociaux de 20 à 25 % minimum, une suggestion bien accueillie par les PPA.

Un élargissement du périmètre de 0,3 hectare a également été discuté pour mieux gérer les eaux pluviales et anticiper une éventuelle future phase 2, sans pour autant entraîner d'artificialisation supplémentaire. Les PPA n'ont pas émis d'objection à cet élargissement.

Enfin, l'État a recommandé de limiter l'OAP à la phase 1 du projet, en attendant l'élaboration du PLUi pour les phases suivantes.

Avis des personnes publiques associées

En conclusion, l'État émet un avis favorable à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric, exprimant la volonté que l'OAP précise la diversité du programme de logements et que la déclaration de projet se focalise sur la première tranche de la ZAC de Lere-Blenec.

La CCI émet également un avis favorable sous réserve de préciser le programme de l'opération.

III.2. Évaluation environnementale

Principe

Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Avis de l'autorité environnementale

Dans son avis, l'autorité environnementale (MRAE Bretagne) rappelle d'abord le contexte, présente le territoire ainsi que le projet.

L'autorité environnementale identifie ensuite les principaux enjeux environnementaux de la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric :

- la limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation de la biodiversité et le développement de ses habitats ;
- l'adaptation au changement climatique, en particulier au regard de la maîtrise des déplacements.

L'autorité environnementale estime que la démarche menée est de bonne qualité mais relève toutefois quelques incohérences dans le dossier, notamment sur les sujets suivants :

- la densité de logements (la notice prévoit la production de 32 logements sur 1,7 hectare soit une densité de moins de 19 logements par hectare, alors que l'OAP indique une densité minimale de 20 logements par hectare) ;
- la nature des logements (l'OAP prévoit 25 % de logements sociaux mais ne reprend pas l'obligation abordée dans la notice de produire 20 % de logements abordables) ;
- la gestion des eaux pluviales (dans l'évaluation environnementale, il est indiqué que l'OAP prévoit « une grande noue centrale » tandis que la noue prévue dans le projet d'OAP situe la noue à la limite est du projet).

Par ailleurs, l'autorité environnementale estime qu'il convient de compléter l'évaluation environnementale avec les incidences et mesures ERC (Éviter-Réduire-Compenser) éventuelles relatives à la mobilité et aux déplacements.

En conclusion, l'autorité environnementale recommande :

- une densité plus forte que les 20 logements par hectare prévus pour répondre au critère « dense » avancé dans le cadre des mesures ERC, et ceci afin de ne pas générer une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers excessive, en particulier pour la vingtaine de parcelles individuelles ;
- de compléter l'analyse des incidences sur la mobilité et les déplacements générés par la création de nouveaux logements et d'en dégager d'éventuelles mesures d'évitement ou de réduction.

Mémoire en réponse de Questembert Communauté

Questembert Communauté a élaboré un mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale. Ce document a été intégré au dossier soumis à enquête publique.

Les réponses de la communauté de communes sont les suivantes :

- sur la densité de logements, Questembert Communauté indique que la partie noue paysagère servant à la gestion de l'eau ne doit pas être prise en compte dans le calcul des densités. Les 32 logements prévus s'implantent sur environ 1,4 hectare (hors noue) soit un peu plus de 22 logements par hectare ;
- sur la nature des logements, Questembert Communauté indique que l'obligation de produire

20 % de logements abordables sera prévue dans l'OAP et que cette omission sera corrigée dans les documents finaux ;

- sur la gestion des eaux pluviales, Questembert Communauté confirme que le projet prévoit bien une grande noue latérale et que cette erreur sera rectifiée ;
- sur les incidences et mesures ERC éventuelles relatives à la mobilité et aux déplacements, Questembert Communauté indique que des compléments d'analyse seront apportés au dossier final.

III.3. Urbanisation limitée

Principe

En l'absence de SCoT, le territoire de Questembert Communauté est soumis au principe d'urbanisation limitée prévue par l'article L. 142-4 du Code de l'urbanisme, qui ne permet pas d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, sauf dérogation du préfet, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Avis de la CDPENAF

Par un courrier daté du 19 décembre 2025 intégré au dossier soumis à enquête publique, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a émis un avis favorable à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée sollicitée par Questembert Communauté.

Dérogation du préfet

Par un courrier daté du 24 décembre 2025 joint au dossier soumis à enquête publique, le préfet du Morbihan accorde une dérogation à la constructibilité limitée déposée dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de Berric.

* * *

IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS

IV.1. Méthode

Dans le cadre du procès-verbal de synthèse précédemment mentionné, le commissaire enquêteur a organisé par thèmes les observations issues de l'expression du public lors de l'enquête, de l'avis des personnes publiques, et de sa propre analyse du dossier.

Dans le même procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a formulé des questions à l'intention de Questembert Communauté afin d'obtenir des informations complémentaires.

En réponse, Questembert Communauté a fourni ces éléments dans son mémoire.

Le présent paragraphe vise à reprendre, thème par thème, les observations, les questions posées par le commissaire enquêteur, les réponses apportées par Questembert Communauté, ainsi qu'une appréciation du commissaire enquêteur pour chaque thème.

IV.2. Analyse par thème

Besoin en logements

L'étude des évolutions démographiques et des besoins en logements, menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté, a permis d'estimer un besoin de 88 logements supplémentaires sur la commune de Berric pour les 10 prochaines années. Ce parc se répartit comme suit : 31 logements en densification et renouvellement urbain, 10 logements en changement de destination et 47 logements en extension urbaine.

Le projet « Opération Lere-Blenec », qui prévoit la production de 32 logements en extension urbaine, est en conséquence jugé cohérent du programme habitat à l'échelle communale et intercommunale.

Depuis la finalisation du dossier soumis à enquête, un arrêt du 6 février 2026 de la Cour Administrative d'Appel de Nantes a validé la préemption d'un terrain destiné à la création de 18 logements neufs dans le cadre du projet « L'Orée du Bourg ». Ce parc de 18 logements n'était pas pris en compte dans les perspectives de production de logements au moment de la finalisation du dossier soumis à enquête.

Questions du commissaire enquêteur :

Quel est l'impact de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes sur le programme de production de logements ?

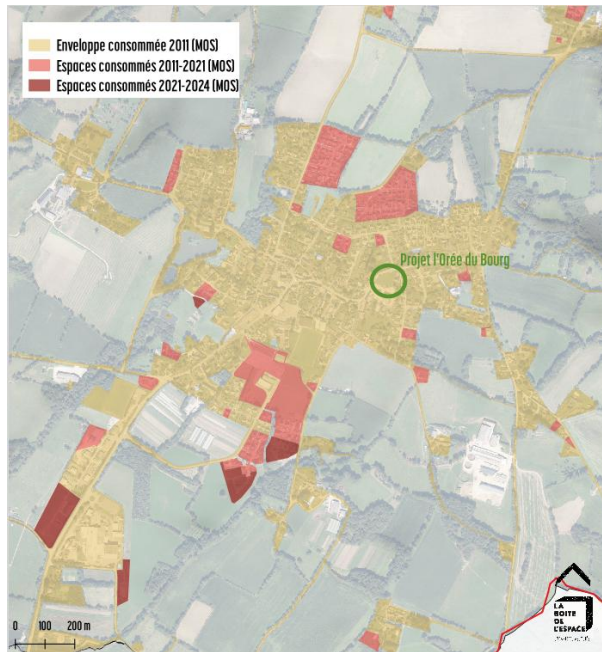
Les 18 logements du projet « L'Orée du Bourg » sont-ils considérés dans les logements produits en densification et renouvellement urbain, ou dans les logements produits en extension urbaine ?

Réponse de Questembert Communauté :

Le projet l'Orée du Bourg est situé rue Guillaume de Berric, la parcelle est comprise au sein de l'enveloppe urbaine et est considérée comme « consommée » par la base de données MOS en 2011 (carte ci-dessous). Un projet sur cette dent creuse est dès lors un projet en densification.

Le programme de production de logements, travaillé dans le cadre du PLUi sur la commune de Berric, a depuis été actualisé et sera encore mis à jour à l'arrêt du PLUi (vers 2027). Pour être au plus près de la réalité, ce travail d'actualisation est constant et recadré en fonction des projets en cours, comme celui de l'Orée du bourg. Ce projet, qui prévoit 12 logements et non 18, est donc pris en compte dans le nouveau calcul réalisé dans le cadre du PLUi et il rentre dans le programme global d'environ 130 logements pour Berric (PADD débattu en décembre 2025).

Les 12 logements sont considérés comme un « coup parti » dans le programme en densification et renouvellement urbain. La notice pourra être mise à jour.



Carte extraite de l'analyse de la consommation d'espaces et définition de l'enveloppe urbaine : le projet se situe bien au sein de l'enveloppe déjà consommée (au MOS).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur relève que la notice explicative doit être actualisée pour intégrer le projet « L'Orée du Bourg » ainsi que la réévaluation des besoins en logements (88 logements dans la notice explicative contre 130 logements évoqués dans la réponse de Questembert Communauté). Il souligne néanmoins qu'en toute hypothèse, même après prise en compte des 12 logements du projet « L'Orée du Bourg » dans un programme réduit à un besoin de 88 logements, les besoins en extension urbaine excèdent toujours les 32 logements prévus par la déclaration du projet « Opération Lere-Blenec ». Le commissaire enquêteur estime en conséquence que le projet s'inscrit de manière cohérente dans le programme habitat à l'échelle communale et intercommunale.

Diversité des logements

Le parc de logements à Berric se caractérise par une faible diversité, avec une prédominance de grandes maisons, puisque 85 % des logements comptent plus de quatre pièces. Par ailleurs, le logement social n'y représente qu'1 % de l'offre actuelle.

Lors de l'examen conjoint, avant finalisation du dossier soumis à enquête, l'État et la Chambre de Commerce et d'Industrie ont demandé à étoffer la description du projet « Opération Lere-Blenec » pour mieux en démontrer l'intérêt général. Elles ont en particulier souligné la nécessité de préciser les typologies de logements (T1, T2, ...), la répartition entre accession et locatif, ainsi que la part de logements aidés. Questembert Communauté s'est engagé à apporter ces clarifications dans l'OAP.

L'autorité environnementale souligne que l'OAP prévoit 25 % de logements sociaux mais ne reprend pas l'obligation abordée dans la notice explicative de produire 20 % de logements abordables. Questembert Communauté indique néanmoins dans son mémoire en réponse que cette omission sera corrigée dans les documents finaux.

Par ailleurs, l'esquisse du projet dans la notice explicative évoque 6 logements abordables sur un total de 32 logements, ce qui représente un ratio inférieur aux 20 % évoqués par ailleurs.

Questions du commissaire enquêteur :

Comment le ratio minimum de logements abordables à produire sera-t-il formalisé dans la version finale de l'OAP ?

Dans un contexte où le parc de logements de Berric compte seulement 1 % de logements sociaux, le projet « Opération Lere-Blenec » ne constitue-t-il pas une opportunité d'infléchir davantage encore ce ratio à l'échelle de la commune ?

Comment la volonté affichée d'accroître la part de logements de petite surface se concrétise-t-elle, tant

dans la déclaration de projet que dans la mise en compatibilité du PLU ?

Quels sont les éléments qui ont présidé à prévoir 55 % de logements en lots libres, portant le risque de perpétuer la tendance à la construction de grandes maisons individuelles ?

Réponse de Questembert Communauté :

Comme signalé dans le mémoire en réponse à l'autorité environnementale, l'OAP finale sera corrigée pour mentionner 25% de logements abordables (locatif social, accession abordable...).

L'OAP définit un seuil minimum de production de logements abordables, le projet peut cependant dépasser ce minimum. Comme mentionné dans la notice (page 22), le projet dans sa forme actuelle prévoit 25 % de logements locatifs sociaux (70% PLUS, 30% PLAI) sous forme d'habitat intermédiaire et une offre d'accession abordable en PSLA (environ 20%).

Sur un total de 32 logements, cela porte la part de logement abordable à environ 45%. Le projet contribue donc à développer l'offre abordable sur la commune tout en préservant une certaine mixité d'offre à l'échelle de Lere Blenec.

La diversification des typologies de logements est mise en œuvre dans le projet qui, comme précisé dans la notice (page 22), comprend à la fois de l'habitat intermédiaire (forme urbaine entre la maison individuelle et l'immeuble collectif), des maisons groupées (petites maisons sur des petits terrains) et des lots libres avec deux tailles de lot proposés.

Concernant les 55% de lots libres prévus, il a été considéré la nécessité de conserver une mixité de logements au sein de l'opération, amenant également à une diversité de profils d'habitants. De plus, la commune de Berric, comme toutes celles de l'ouest de Questembert Communauté, conserve une population familiale avec un solde naturel positif. Berric appartient à la zone d'emploi de Vannes, et est donc attractive pour des ménages d'actifs.

Berric possède également la plus faible part de ménages d'une personne de l'intercommunalité (seulement 23%). Dès lors, il apparaît cohérent que la commune continue de proposer une offre de maisons individuelles en parallèle d'une diversification.

Enfin, les lots libres permettent également d'assurer l'équilibre financier de l'opération mais aussi la réalisation d'aménagements qualitatifs notamment en matière d'espace public (exemple : la grande noue prévue dans le projet).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des justifications apportées quant à la part de 55 % de lots libres, nécessaire à l'équilibre financier de l'opération et à la préservation d'une certaine mixité au sein du projet. Par ailleurs, le commissaire enquêteur comprend que l'OAP finale sera corrigée pour mentionner un seuil minimum de 25 % de logements abordables (sous-entendu sociaux et abordables), en dépit du fait que le projet dans sa forme actuelle porte la part de logements abordables à 45 % (25 % de logements sociaux et 20 % de logements abordables). Il relève également que la volonté de favoriser les petites surfaces, exprimée dans la notice explicative, ne trouve pas de traduction dans les documents opposables, et en particulier dans le plan local d'urbanisme.

Densité des logements

Dans son avis, l'autorité environnementale relève une incohérence entre la densité de logements prévue dans la notice explicative et les exigences fixées par l'OAP. En effet, la notice prévoit la construction de 32 logements sur une surface de 1,7 hectare, ce qui correspond à une densité inférieure à 19 logements par hectare, alors que l'OAP impose une densité minimale de 20 logements par hectare.

En réponse, Questembert Communauté précise que la noue paysagère, dédiée à la gestion des eaux pluviales, ne doit pas être incluse dans le calcul des densités. Ainsi, les 32 logements s'implantent en réalité sur une surface d'environ 1,4 hectare (hors noue), ce qui porte la densité à un peu plus de 22 logements par hectare.

Bien que cet argument puisse se justifier sur le plan technique, il subsiste, d'un point de vue juridique, une ambiguïté : l'OAP mentionne une surface totale de 1,7 hectare et impose une densité minimale de 20 logements par hectare, ce qui conduirait à un minimum de 34 logements. Cette exigence entre donc en contradiction avec le nombre de 32 logements prévu dans l'OAP.

En outre, l'autorité environnementale va plus loin que la simple mise en évidence de cette incohérence. Elle recommande en effet d'augmenter la densité au-delà des 20 logements par hectare initialement prévus, afin de satisfaire pleinement au critère « dense » avancé dans le cadre des mesures Éviter-Réduire-Compenser (ERC), et ceci afin de ne pas générer une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers excessive, en particulier pour la vingtaine de parcelles individuelles.

Questions du commissaire enquêteur :

Comment la mise en cohérence des exigences en termes de densité de logements sera-t-elle formalisée dans la version finale de l'OAP ?

Comment la recommandation de l'autorité environnementale d'augmenter la densité au-delà des 20 logements par hectare est-elle prise en compte ?

Réponse de Questembert Communauté :

Premièrement, l'OAP porte un principe de « compatibilité » : il ne s'agit pas de compter au logement près. Ici, il s'agit bien d'opérer un projet d'au moins 32 logements pour respecter le minimum de 20 logements/hectare sur une surface réelle opérationnelle de 1,4 hectares.

Deuxièmement, le projet pourra être plus dense, toujours dans un principe de compatibilité. Les autres tranches à venir pourront être travaillées dans ce sens (confère le PADD débattu en décembre 2025 et la densité moyenne attendue sur le pôle de Berric).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur relève que la réponse de Questembert Communauté ne résout pas l'incohérence des données de l'OAP (surface de 1,7 hectare, nombre de 32 logements à produire, densité minimale de 20 logements par hectare). Il observe par ailleurs que, bien que la collectivité se déclare ouverte à une densité accrue, elle ne donne pas suite à la recommandation de l'autorité environnementale d'aller au-delà des 20 logements par hectare.

Programme d'aménagement

Les préoccupations soulevées par le couple de riverains - seuls participants aux permanences et auteurs de la seule contribution écrite reçue - portent principalement sur deux aspects du projet : d'une part, la largeur du chemin piétonnier situé entre la parcelle ZM 105, où sera implanté le projet, et les propriétés riveraines situées rue des Châtaigniers, et d'autre part, l'implantation ainsi que la hauteur des différents logements prévus, qu'il s'agisse de logements sociaux, partagés ou privés.

Questions du commissaire enquêteur :

Le chemin piétonnier situé entre la parcelle ZM 105, où sera implanté le projet, et les propriétés riveraines situées rue des Châtaigniers, fait-il partie du secteur de l'OAP Lere-Blenec ? Ce chemin est-il appelé à être maintenu dans le cadre du projet, ou sa suppression est-elle envisagée ?

Quel est le niveau d'avancement de la définition de l'implantation des différentes typologies de logements dans le cadre de ce projet ? Dans l'hypothèse où ces éléments ne seraient pas encore finalisés, quelles sont les dispositions prévues pour informer le public de la définition du projet au fil de son avancement ?

Le règlement écrit fixe les hauteurs maximales à 11 m au faîtage et 7,50 m à l'égout de toiture pour les couvertures traditionnelles ; et 7,50 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses. Ces contraintes limitent-elles les constructions au niveau R+1, excluant ainsi la possibilité de réaliser des bâtiments en R+2 ?

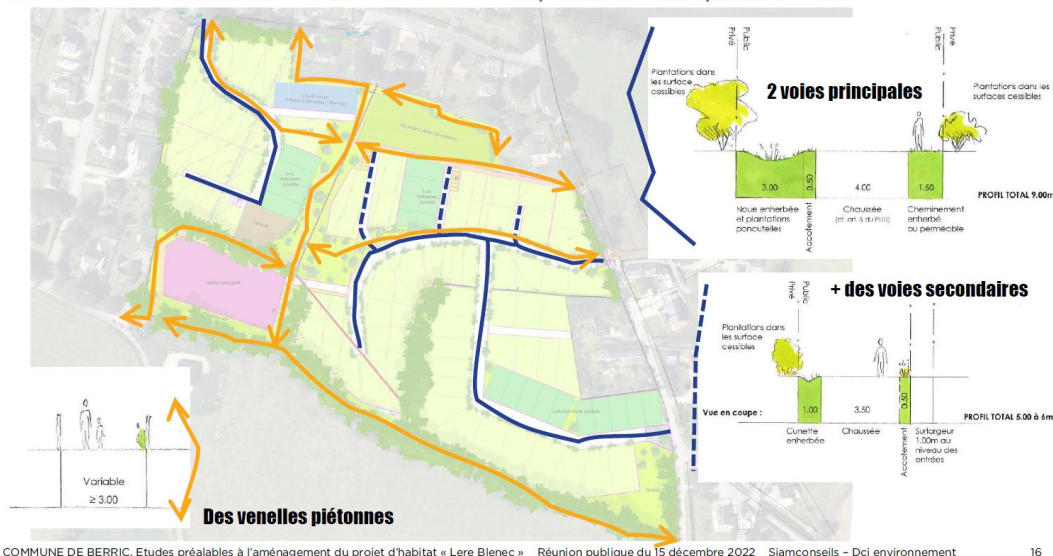
Réponse de Questembert Communauté :

Les analyses de terrain n'ont pas relevé l'existence d'un chemin entre les parcelles ZM 104, 117, 118, 119, 114 et 115 (riverains de la rue des Châtaigniers) et la parcelle ZM 105 concernée par le projet.

La demande des riverains fait certainement référence aux dessins de projet présentés lors de la réunion publique du 15 décembre 2022. Dans une carte intitulée « les invariants du futur quartier », on peut en effet voir qu'une venelle piétonne est prévue en bordure des parcelles de la rue des Châtaigniers.

Ces principes de cheminements pourront être réintégrés à l'OAP dans sa version finale.

3 . LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT . Les invariants de la composition du futur quartier . Circuler



A ce stade de la procédure, les implantations des différentes typologies de logements n'ont pas encore été finalisées.

Afin de garantir une information transparente et régulière du public quant à l'évolution et à la définition précise du projet, plusieurs actions de communication complémentaires seront mises en œuvre. Outre l'organisation de réunions publiques lors des étapes clés d'avancement (notamment lors de la validation des plans d'implantation définitifs), la commune prévoit la création d'une page dédiée sur son site internet, mise à jour au fil de l'eau. Une lettre d'information périodique pourra également être diffusée aux riverains et aux habitants intéressés pour partager les avancées concrètes. Enfin, la possibilité d'installer des panneaux d'information et la tenue de permanences d'information ponctuelles en mairie permettront de maintenir un dialogue de proximité et de répondre directement aux interrogations de la population.

Le règlement écrit fixe les hauteurs maximales à 11 m au faitage et 7,50 m à l'égout de toiture pour les couvertures traditionnelles ; et 7,50 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses.

Cette réglementation permet la réalisation d'opération en R+1+combles aménageables. Elles ne permettent cependant pas de réaliser un immeuble en R+2.

Ces volumes R+1+combles correspondent aux maisons de bourgs historiques présentes à Berric et s'inscrivent en cohérence architecturale avec l'existant.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur accueille favorablement la proposition d'intégrer les principes de cheminement dans l'OAP du projet. Il se félicite par ailleurs de l'engagement de Questembert Communauté à tenir informé le public de l'avancement de la définition de l'implantation des bâtiments. Enfin, il prend acte des éclaircissements relatifs à la hauteur des constructions.

ZAC de Lere-Blenec

La création de la ZAC de Lere-Blenec a été actée par une délibération du conseil municipal de Berric en date du 19 décembre 2023. À ce jour, cependant, le dossier de réalisation de cette ZAC n'a pas encore été élaboré.

Face à une révision à la baisse des perspectives démographiques et dans l'objectif de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, Questembert Communauté et la commune de Berric ont décidé de revoir l'aménagement du secteur de Lere-Blenec. Le nouveau projet, intitulé « Opération Lere-Blenec », soumis à la présente enquête, ne reprend qu'une partie de la première tranche initialement prévue pour la ZAC. Il prévoit ainsi la construction de 32 logements sur 1,7 hectare, contre 120 logements sur 6,4 hectares dans le projet de ZAC de Lere-Blenec.

Questions du commissaire enquêteur :

Le projet « Opération Lere-Blenec » est-il compatible avec le dossier de création de la ZAC de Lere-Blenec tel qu'approuvé en 2023 ?

Quelle est la suite réservée à la ZAC de Lere-Blenec dans sa définition juridique actuelle ? Sera-t-elle maintenue, annulée ou mise en sommeil ?

Réponse de Questembert Communauté :

Le projet présenté dans cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, correspond à la phase 1 de la ZAC Lere-Blenec. Il ne remet pas en cause les principes inscrits pour cette phase dans le dossier de création de la ZAC, qui sont une programmation intégrant du collectif ou semi collectif et des maisons groupées, l'aménagement d'un espace de gestion des eaux de pluie (grande noue)... Le projet est donc bien compatible avec le dossier de ZAC.

Dans le cadre d'une modification du projet pour les tranches suivantes, le dossier de ZAC pourra être adapté.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la confirmation par Questembert Communauté de la compatibilité de la déclaration de projet avec le dossier de création de la ZAC de Lere-Blenec. Il invite à examiner, au fil de l'élaboration du PLU, la pertinence d'adapter éventuellement le projet de ZAC pour assurer la cohérence avec les orientations du futur document d'urbanisme.

Impact résiduel sur l'environnement et la santé humaine

L'évaluation environnementale du projet a permis d'identifier les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine. Des mesures d'évitement et de réduction ont été proposées pour en limiter les effets négatifs, sans qu'il ait été jugé nécessaire de prévoir des mesures de compensation.

Par ailleurs, dans son avis, l'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences sur la mobilité et les déplacements générés par la création de nouveaux logements et d'en dégager d'éventuelles mesures d'évitement ou de réduction. Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté indique que des compléments d'analyse seront apportés au dossier final.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles analyses complémentaires concernant les incidences sur la mobilité et les déplacements induits par la création de nouveaux logements seront intégrées dans le dossier final ? Quelles mesures d'évitement ou de réduction sont envisagées pour limiter ces effets ?

Après mise en œuvre de l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction, l'impact résiduel du projet « Opération Lere-Blenec » sur l'environnement est-il considéré comme négligeable ? Si tel n'est pas le cas, quelle est sa nature et son ampleur ?

Cet impact résiduel est-il jugé acceptable eu égard aux bénéfices apportés par la création de nouveaux logements ?

Réponse de Questembert Communauté :

Le choix de l'emplacement de Lere-Blenec s'est fait en fonction de sa proximité du bourg et de l'école, ce qui contribue à favoriser les modes doux pour les déplacements quotidiens.

Le dossier de création de ZAC précise que l'un des objectifs est de « développer des liaisons douces structurantes vers le bourg et limiter la place de la voiture ».

Lors de la présentation publique du projet en 2022, cet objectif a été explicitement affirmé en indiquant qu'il convient de « privilégier les mobilités « actives » pour les déplacements de proximité (piétons et cycles) et contenir l'impact de la voiture ».

Il ressort du dossier de ZAC, la création de venelles piétonnes afin d'assurer la desserte et l'accessibilité du projet (voir schéma d'aménagement présenté ci-dessus).

Enfin, les questions des stationnements vélo et d'une éventuelle borne de recharge électrique seront étudiées.

En effet, plusieurs secteurs ont été analysés et la volonté étant de privilégier la continuité du bourg pour des raisons

paysagères, écologiques et sociales (voir l'analyse comparative de la page 44 de la notice), le secteur de Lere-Blenec présente une des meilleures localisations par rapport aux parcelles étudiées pour le projet.

L'évaluation environnementale menée dans le cadre de cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a reçu un retour positif de la part de l'autorité environnementale qui relève notamment dans son avis que : « La démarche menée est de bonne qualité, aboutissant à une évaluation environnementale pertinente, sur la base d'un diagnostic et un état initial de l'environnement bien adaptés au projet.

La commune a analysé plusieurs solutions de substitution raisonnables (secteurs de densification ou de renouvellement, autres secteurs en extension présentant un potentiel similaire, etc.) afin de choisir la solution de moindre incidence et minimiser la consommation des ENAF ».

On peut donc juger que les impacts présentés et anticipés dans l'évaluation environnementale sont acceptables au regard de l'utilité publique de l'opération également démontrée dans la notice.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par Questembert Communauté concernant les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre pour atténuer les effets de l'augmentation des déplacements liés à la création de nouveaux logements, tant sur l'environnement que sur la santé humaine. Il relève par ailleurs que, bien que l'autorité environnementale confirme que le site retenu constitue la solution de moindre incidence, les effets résiduels du projet « Opération Lere-Blenec » sur l'environnement et la santé humaine ne sont pas explicitement caractérisés.

Règlement écrit

Un règlement spécifique aux zones 1AU, applicable uniquement à l'OAP de Lere-Blenec, a été intégré au règlement écrit. Ce règlement actualise certains principes en reprenant des éléments issus du PLUi annulé, dans le but de favoriser une opération plus dense et d'intégrer des conditions d'aménagement actualisés.

Par ailleurs, dans le cadre de l'évaluation environnementale, il est précisé que le projet doit respecter des prescriptions spécifiques concernant la gestion des eaux pluviales. Ces prescriptions portent notamment sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la réduction de l'imperméabilisation des sols, ainsi que le respect d'un débit de fuite maximal fixé à 3 litres par seconde et par hectare pour une pluie décennale. Des solutions visant à favoriser l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur le site doivent également être mises en œuvre.

De la même façon, l'évaluation environnementale souligne que l'impact des phénomènes de retrait-gonflement des argiles peut être évité en adoptant des techniques de construction adaptées.

Toutefois, le règlement écrit ne reprend aucune de ces prescriptions, à l'exception de la limitation de l'emprise au sol des constructions à 80 % de la surface de l'unité foncière pour la réduction de l'imperméabilisation des sols.

Enfin, les erreurs matérielles suivantes sont identifiées dans le projet de règlement écrit :

- l'article 1AU 10 du règlement de la zone 1AU mentionne le secteur 1AUa au lieu du secteur 1AU ;
- l'article 1AU 11 du règlement de la zone 1AU renvoie à l'article 1AUa 10 au lieu de l'article 1AU 10 ;
- le règlement applicable aux zones 1AUa relève du Chapitre I du titre III, alors qu'il devrait figurer au Chapitre II ;
- la rédaction de l'article 1AU 12 nécessite d'être retravaillée pour en clarifier le sens.

Questions du commissaire enquêteur :

Comment les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales et aux techniques de construction pour éviter les phénomènes de retrait-gonflement des argiles sont-elles formalisées et rendues opposables ?

Quelles modalités seront mises en œuvre pour rectifier les erreurs matérielles dans la version définitive du règlement écrit ?

Réponse de Questembert Communauté :

Les prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales et l'adaptation des techniques de construction au retrait gonflement des argiles pourront être intégrées à l'OAP.

Les erreurs matérielles relatives au règlement seront corrigées avant approbation de la présente procédure. L'écriture des articles 1AU sera également retravaillée.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des améliorations du projet proposées par Questembert Communauté.

Protection de la végétation du site

L'évaluation environnementale souligne que la végétation du site (arbres, haies, verger) présente un intérêt du point de vue de la protection de la biodiversité et de la préservation des paysages. L'impact du projet « Opération Lere-Blenec » sur l'environnement et la santé humaine est réduit par les mesures de protection du linéaire bocager et du verger dans l'OAP de Lere-Blenec.

Toutefois, la protection du verger reste fragile juridiquement. Bien que mentionné comme élément à préserver dans l'OAP de Lere-Blenec, le verger se situe en fait hors de son périmètre. Par ailleurs, il ne bénéficie d'aucune protection identifiée sur le règlement graphique.

De son côté, le linéaire bocager, bien identifié en tant qu'élément à préserver sur le règlement graphique, ne bénéficie pas de règles complémentaires pour garantir sa pérennité, comme par exemple une distance minimale de recul des constructions afin de créer une zone tampon protectrice.

Questions du commissaire enquêteur :

Comment la préservation du verger sera-t-elle formalisée de manière opposable dans la version finale du dossier ?

Des règles complémentaires pour protéger les haies, telles qu'une distance de recul des constructions, sont-elles envisagées ou prévues ?

Réponse de Questembert Communauté :

L'OAP est un document opposable, dès lors tout projet devra préserver le verger.

En l'état, le projet ne comprend pas de dispositions complémentaires aux prescriptions linéaires concernant les haies. Le PLUi en cours d'élaboration complètera cette analyse et pourra ajouter des prescriptions.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'assurance donnée par Questembert Communauté selon laquelle l'OAP, en tant que document opposable, garantira la préservation du verger. Par ailleurs, il souligne l'importance d'intégrer, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, des dispositions renforcées pour assurer la protection durable des haies et du verger, en cohérence avec les enjeux environnementaux et paysagers du territoire.

Compatibilité avec les documents de cadrage

La notice explicative inclut une étude de la compatibilité de la déclaration de projet, valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric, avec certains documents de cadrage. Elle examine notamment la cohérence du projet avec le programme habitat à l'échelle communale et intercommunale, ainsi qu'avec les prescriptions du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne concernant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Toutefois, cette analyse présente certaines limites et ne couvre pas l'intégralité des éléments de cadrage, notamment en ce qui concerne le SRADDET dans son ensemble, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine ou encore le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Berric.

Question du commissaire enquêteur :

Le projet « Opération Lere-Blenec » et la mise en compatibilité du PLU de Berric sont-ils compatibles avec le SRADDET Bretagne, le SAGE Vilaine et le PADD du PLU de Berric ?

Réponse de Questembert Communauté :

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Berric est compatible avec les grands objectifs du SRADDET qui concernent des projets d'habitat.

En effet, elle s'inscrit dans ses objectifs de sobriété foncière concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), et de solidarité notamment au regard de l'effort mené sur la diversification et l'accessibilité des logements sur le projet.

Le projet Lere-Blenec contribue également à faire vivre une Bretagne des proximités en contribuant à recentrer les populations autour du centre bourg et en encourageant la mobilité douce dans ses aménagements.

Concernant le SAGE Vilaine, le projet a pris en compte les inventaires communaux de zones humides, les inventaires de cours d'eau et des analyses complémentaires, ont été menées, dans le cadre de la création de la ZAC.

Les inventaires bocagers ont été actualisés sur le site à l'aune des travaux du PLU et leur protection a été mise en œuvre via des prescriptions. Le principe éviter, réduire, compenser a été suivi tout au long de l'évaluation environnementale.

Une analyse des capacités d'assainissement de la commune à également été menée avec une conclusion favorable au projet. La gestion des eaux de pluie à la parcelle a été établie pour le projet qui comprend également une grande noue pour compléter la gestion à l'échelle du site.

Le projet « Opération Lere-Blenec » est donc compatible avec le SAGE Vilaine sur les dispositions qui le concerne.

Le projet respecte également les grands principes du PADD tels qu'analysés dans le tableau ci-dessous :

Orientations relatives aux projets d'habitat - PADD du PLU de Berric	Prise en compte dans le projet Lere Blenec
<i>Porter la croissance démographique aux environs de 1 730 habitants à l'horizon 2017 / réserver 21 hectares à l'urbanisation</i>	Le PADD du PLU de Berric est basé sur une prospective démographique 2005-2017, cette échéance étant dépassée, le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité ne peut pas se baser sur les objectifs chiffrés du PADD
<i>Favoriser une offre diversifiée en logements</i>	Le projet intègre une programmation mixte (intermédiaires, maisons, groupés, lots libres)
<i>Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg pour en renforcer la centralité tout en préservant l'image et l'identité de la commune par la programmation des extensions urbaines sur les marges du bourg.</i>	Le projet Lere Blenec est localisé sur les marges du bourg et à proximité des commerces et des équipements
<i>Assurer la convivialité et la vitalité du bourg : affirmer un réseau de liaisons piétonnes et/ou cyclables...</i>	Le projet inclus des venelles piétonnes qui viennent compléter le réseaux existant
<i>Préserver la qualité des paysages et du patrimoine : haies, talus, vues...</i>	Les éléments identifiés sont protégés dans la nouvelle OAP
<i>Prendre en compte les principales contraintes d'urbanisation (réglementaires et techniques): zones humides, zonage assainissement, végétation...</i>	L'évaluation environnementale du projet a permis d'identifier ces contraintes et d'appliquer la séquence éviter, réduire, compenser
<i>Programmer les extensions urbaines sur les marges du bourg pour renforcer la centralité et la vitalité du bourg et limiter l'urbanisation des hameaux</i>	Le projet Lere Blenec est localisé sur les marges du bourg et à proximité des commerces et des équipements. Il ne concerne pas l'urbanisation dans les hameaux

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la confirmation par Questembert Communauté de la compatibilité de la déclaration de projet avec le SRADDET Bretagne, le SAGE Vilaine et le PADD du PLU de Berric. Il estime que les éléments fournis complèteraient utilement la notice explicative.

* * *

Le 23 avril 2026, le commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées par messagerie à M. le Président de Questembert Communauté, et lui adresse par courrier le rapport et les conclusions motivées, dans un délai de trente jours après la fin de l'enquête. Le commissaire enquêteur transmet une copie du rapport et des conclusions motivées au tribunal administratif de Rennes.

Fait à Baden, le 23 avril 2026

Olivier Catherine
Commissaire enquêteur



2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

SOMMAIRE 2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

I.	INTRODUCTION.....	3
I.1.	<i>Objet de l'enquête</i>	3
I.2.	<i>Le projet, la mise en compatibilité du PLU et les enjeux associés</i>	4
I.3.	<i>Déroulement de l'enquête</i>	5
I.4.	<i>Enseignements de l'enquête</i>	6
II.	APPRÉCIATION DU PROJET.....	8
II.1.	<i>Appréciation thématique</i>	8
II.2.	<i>Appréciation des aspects favorables et défavorables</i>	13
II.3.	<i>Identification des problématiques</i>	13
III.	CONCLUSIONS MOTIVÉES.....	15
III.1.	<i>Conclusions</i>	15
III.2.	<i>Synthèse des conclusions</i>	19
IV.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	20

I. INTRODUCTION

I.1. Objet de l'enquête

Questembert Communauté, autorité compétente pour le PLU de Berric

Questembert Communauté est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de la catégorie des communautés de communes, regroupant treize communes dont celle de Berric. La communauté de communes exerce au lieu et place des communes membres les compétences relatives à la planification urbaine et à la réalisation des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des cartes communales.

Questembert Communauté s'est doté d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant schéma de cohérence territoriale (SCoT) adopté en 2019 puis amendé en 2021 et 2022. Suite à un recours, puis à un jugement en première instance du tribunal administratif de Rennes, le PLUi de Questembert Communauté a été annulé par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en 2024.

Le conseil communautaire a décidé de prescrire l'élaboration d'un nouveau PLUi dont l'approbation est envisagée en 2028. Dans l'attente, les documents d'urbanisme immédiatement antérieurs au PLUi, à savoir les PLU et cartes communales de chacune des treize communes du territoire, sont à nouveau en vigueur, en particulier le PLU de Berric adopté en 2008 puis modifié en 2013 et 2017.

Aménagement du secteur de Lere-Blenec

Berric, commune rétro-littorale du Morbihan, se caractérise par son dynamisme démographique, avec une population qui a doublé en vingt ans, passant de 1 000 habitants en 2000 à plus de 2 000 en 2020. Les foyers de petite taille – couples sans enfant, familles monoparentales ou personnes vivant seules – y constituent plus de la moitié des ménages. Le parc de logements de Berric est peu diversifié, composé à 85 % de grandes maisons tandis que le logement social n'y représente que 1 % de l'offre.

Pour répondre aux besoins en logements, la commune de Berric a lancé un projet d'aménagement en extension du bourg, sur le secteur de Lere-Blenec, structuré sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), portée en maîtrise d'ouvrage communale. Le dossier de création de la ZAC de Lere-Blenec, approuvé par délibération municipale fin 2023, prévoyait initialement la construction d'environ 120 logements sur 6,4 hectares, répartis en trois phases, avec une mixité sociale incluant des logements locatifs sociaux, des logements en accession abordable et des terrains à bâtir en accession libre.

Cependant, l'annulation du PLUi de Questembert Communauté en 2024, et le retour aux règles du PLU de Berric, a rendu impossible l'urbanisation du secteur, classé en zone à urbaniser à long terme (2AUa). Face à cette situation, et dans un contexte de révision à la baisse des perspectives démographiques et de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, Questembert Communauté et la commune de Berric ont décidé de revoir les modalités d'aménagement du secteur de Lere-Blenec. Le nouveau projet, baptisé « Opération Lere-Blenec », se limite désormais à une partie de la première tranche initiale de la ZAC de Lere-Blenec, prévoyant 32 logements sur 1,7 hectare.

Déclaration de projet, mise en compatibilité du PLU de Berric et enquête publique associée

Afin de permettre la réalisation du nouveau projet, Questembert Communauté a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Berric, prescrite par un arrêté du 10 juillet 2025.

Cette procédure a pour objectif de permettre à Questembert Communauté de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement, et concomitamment, de mettre en compatibilité le PLU de Berric avec cette opération d'aménagement. Elle est soumise à une enquête publique pour assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers. Réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement, c'est une enquête publique de type « environnementale », mise en œuvre dans le cadre d'opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

À l'issue de l'enquête publique, la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric, éventuellement amendée pour tenir compte de l'avis de l'autorité environnementale, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumise à l'approbation du conseil communautaire de Questembert Communauté.

I.2. Le projet, la mise en compatibilité du PLU et les enjeux associés

Le projet

Le projet « Opération Lere-Blenec » a pour finalité l'urbanisation d'une partie du secteur envisagé dans la première tranche de la ZAC de Lere-Blenec. Il prévoit la construction de 32 logements sur une emprise foncière de 1,7 hectare, avec une offre diversifiée, à savoir :

- 25 % de logements locatifs sociaux, sous forme d'habitat collectif intermédiaire ;
- 20 % d'accession abordable en Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- le solde en lots libres (avec deux tailles de lots proposés).

La mise en compatibilité du PLU

La réalisation du projet « Opération Lere-Blenec » nécessite une mise en compatibilité du PLU de Berric comprenant les évolutions suivantes :

- règlement graphique : le zonage de l'emprise de 6,4 hectares du secteur de Lere-Blenec, actuellement classée en 2AUa, est modifié. Le périmètre de l'« Opération Lere-Blenec » est reclassé en zone 1AU, zone à urbaniser, tandis que le reste de l'emprise est reclassé en zone Ab, à vocation agricole ;
- règlement écrit : un nouveau chapitre visant à établir un règlement spécifique pour la zone 1AU, à savoir le périmètre de l'« Opération Lere-Blenec », est introduit. Cette évolution est destinée à distinguer ce règlement de celui des autres zones à urbaniser, classées en 1AUa, afin d'adopter des règles plus conformes à l'esprit du PLUi de Questembert Communauté annulé, et d'intégrer les réflexions actuelles ;
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : une nouvelle OAP sectorielle vient remplacer l'OAP existante portant sur le secteur de Lere-Blenec. L'objectif de la nouvelle OAP est d'encadrer la programmation de l'habitat et de garantir son application, notamment en spécifiant le nombre de logements minimum à produire ainsi que la part sociale minimale (32 logements minimum, 25 % de logement social minimum, densité minimale de 20 logements par hectare).

Les enjeux

L'enjeu principal de la déclaration du projet « Opération Lere-Blenec » et de la mise en compatibilité du PLU de Berric est de répondre aux besoins en logements de la commune. Cela passe par la création de nouveaux logements, mais aussi par la diversification de l'offre, notamment en augmentant la part de logements de petite surface, de logements sociaux et de logements abordables.

Évidemment, le projet et la mise en compatibilité du PLU doivent permettre de concilier les objectifs de développement de l'offre de logements avec les impératifs de protection de l'environnement et de la santé humaine.

Questembert Communauté a réalisé une évaluation environnementale qui a été soumise à l'autorité environnementale, à savoir la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Bretagne.

Dans son avis, l'autorité environnementale a identifié les enjeux environnementaux suivants : limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation de la biodiversité et développement de ses habitats, et adaptation au changement climatique, en particulier au regard de la maîtrise des déplacements.

L'autorité environnementale estime que la démarche menée est de bonne qualité mais relève toutefois quelques incohérences dans le dossier. En conclusion, l'autorité environnementale recommande d'augmenter la densité prévue de 20 logements par hectare et de compléter l'analyse des incidences sur la mobilité et les déplacements générés par la création de nouveaux logements.

Par ailleurs, la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU présente également un enjeu de compatibilité avec les documents de cadrage tels que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Bretagne, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine ou encore le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Berric.

I.3. Déroulement de l'enquête

Organisation de l'enquête

Après que le tribunal administratif de Rennes a désigné M. Olivier Catherine comme commissaire enquêteur, les représentants de l'autorité organisatrice, Questembert Communauté, ont établi en concertation avec lui les modalités de l'enquête, notamment à l'occasion d'une réunion de concertation organisée le 12 décembre 2025.

À l'issue de la réunion de concertation du 12 décembre 2025, le commissaire enquêteur a procédé à une visite des lieux concernés par le projet soumis à enquête accompagné des représentants de Questembert Communauté et de la commune de Berric.

Ensuite, le président de Questembert Communauté a pris l'arrêté n° 2026-098 du 23 janvier 2026 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de la commune de Berric.

Publicité de l'enquête

L'avis annonçant l'ouverture de l'enquête a été porté à la connaissance du public par voie de presse. Il a en effet été publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Morbihan, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, à savoir « Ouest-France » et « Le Télégramme » le 6 février 2026. Un rappel de l'avis a également été publié dans les deux mêmes journaux « Ouest-France » et « Le Télégramme » dans les huit premiers jours de l'enquête, le 2 mars 2026.

L'avis d'enquête a également été porté à la connaissance du public par voie d'affiches au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée d'enquête. Ces affiches, visibles et lisibles depuis la voie publique, ont été disposées au siège de Questembert Communauté, à la mairie de Berric, aux endroits de la commune les plus fréquentés et à proximité immédiate du projet.

L'avis d'enquête a aussi été porté à la connaissance du public par voie de publication sur le site de l'autorité organisatrice, Questembert Communauté, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.

Des publications dans la rubrique « Agenda » du site de Questembert Communauté pour annoncer les permanences ont complété les mesures de publicité légale précédemment mentionnées.

Mise à disposition du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête était composé des pièces suivantes :

1. Délibération n° C2025_102 du 7 juillet 2025 prescrivant la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de la commune de Berric et fixant les objectifs et les modalités de concertation préalable ;
2. Notice explicative ;
3. Synthèse valant résumé non technique de l'évaluation environnementale ;
4. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées ;
5. Délibération n° C2025_160 du 17 novembre 2025 tirant le bilan de la concertation préalable en application de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme ;
6. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 19 décembre 2025) ;
7. Dérogation à l'urbanisation limitée au titre de l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme accordée le 24 décembre 2025 ;
8. Avis de l'autorité environnementale en date du 8 janvier 2026 ;
9. Mémoire en réponse de Questembert Communauté à l'avis de l'autorité environnementale ;
10. Règlement écrit du PLU après modification ;
11. Règlement graphique – secteur bourg – avant modification ;
12. Règlement graphique – secteur bourg – après modification ;
13. OAP avant modification ;

14. OAP après modification ;
15. Arrêté n° 2026-098 du 23 janvier 2026 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de la commune de Berric.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pouvait prendre connaissance du dossier en version numérique soit sur le site de Questembert Communauté, soit sur un poste informatique à la mairie de Berric ; et en version papier à la mairie de Berric.

En complément du dossier soumis à enquête, un registre d'enquête en version papier a été mis à disposition du public à la mairie de Berric. Ce registre d'enquête, établi sur 18 feuillets non mobiles, a été côté et paraphé par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête, en application des dispositions de l'article R. 123-13 du Code de l'environnement.

Période de l'enquête et permanences du commissaire enquêteur

L'enquête publique a eu lieu du mercredi 25 février 2026 à 09h00 au jeudi 26 mars 2026 à 17h00, soit une période de 30 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au siège de l'enquête à Berric, aux jours et heures prévus dans l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique, à savoir :

- mercredi 25 février 2026 de 09h00 à 12h00 ;
- mercredi 11 mars 2026 de 09h00 à 12h00 ;
- jeudi 26 mars 2026 de 14h00 à 17h00.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions sur le registre d'enquête, tenu à disposition du public à la mairie de Berric, par courriel, par courrier postal ou auprès du commissaire enquêteur pendant les permanences.

Au terme de l'enquête, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture et à la signature du registre d'enquête.

Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a rédigé le procès-verbal de synthèse au sens de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, puis l'a remis en mains propres aux représentants de la communauté de communes le 3 avril 2026, dans un délai de 8 jours après la clôture du registre d'enquête. Le procès-verbal de synthèse figure en annexe 3.

Questembert Communauté a ensuite produit un mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur par courriel le 16 avril 2026, dans un délai de 15 jours après la remise du procès-verbal de synthèse. Le mémoire en réponse figure en annexe 4.

I.4. Enseignements de l'enquête

Participation du public

L'enquête publique n'a suscité qu'une mobilisation très limitée du public. Seul un couple de riverains s'est présenté lors des permanences. Ce même couple est par ailleurs à l'origine de la seule contribution écrite reçue, transmise par courriel. Aucune autre contribution n'a été enregistrée, que ce soit sur le registre d'enquête papier ou par voie postale.

La publicité de l'enquête, assurée dans des conditions apparentes satisfaisantes, ne permet pas d'expliquer à elle seule cette faible participation. Un élément de contexte mérite d'être souligné : une réunion publique avait déjà été organisée fin 2022 dans le cadre de la création de la ZAC de Lere-Blenec. Il est plausible que le public, ayant été informé lors de cette phase initiale, ait considéré la présente enquête comme une simple formalité administrative, sans percevoir les évolutions introduites par le projet « Opération Lere-Blenec ». Cette perception pourrait avoir contribué à limiter l'implication des habitants dans cette nouvelle consultation.

Cette faible mobilisation s'inscrit par ailleurs dans la continuité des consultations précédentes. Lors de la concertation préalable, organisée du 23 juillet au 30 septembre 2025, une seule remarque avait été formulée, portant sur les aménagements relatifs aux chemins piétons et à l'accès par la rue des Châtaigniers.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et apaisé. La participation très limitée a permis un temps d'échange adapté entre le commissaire enquêteur et les rares personnes qui se sont déplacées à l'occasion des permanences. Les conditions matérielles d'accueil du public à la mairie de Berric étaient parfaitement adaptées.

Apports de l'expression du public

La seule contribution écrite, envoyée par un couple de riverains, a mis en lumière un besoin d'informations précises sur l'aménagement, notamment sur l'implantation et la hauteur des différentes typologies de logements.

Apports de l'expression des personnes publiques

Avant le lancement de l'enquête publique, le projet a fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, des Personnes Publiques Associées (PPA) et de Questembert Communauté.

Dans le cadre de cet examen conjoint, les personnes publiques, en particulier l'État et la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Morbihan, ont mis en évidence deux points essentiels : la nécessité de limiter l'opération à une partie seulement de la première tranche de la ZAC de Lere-Blenec, en attendant la finalisation du PLUi de Questembert Communauté ; et l'importance de préciser le programme de logements, afin de garantir qu'il participe activement à la diversification du parc immobilier de Berric.

De son côté, l'autorité environnementale a mis en évidence les enjeux de limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation de la biodiversité et de développement de ses habitats, et d'adaptation au changement climatique, en particulier au regard de la maîtrise des déplacements. Elle a par ailleurs ouvert le débat sur l'opportunité d'augmenter la densité des logements, en particulier pour les parcelles individuelles.

Apports des questions du commissaire enquêteur

L'analyse et les questions du commissaire enquêteur ont permis d'examiner la compatibilité du projet avec les documents de cadrage, d'évaluer la protection de la végétation sur le site, de relever des erreurs matérielles et, surtout, de vérifier la transcription dans les documents opposables des principales caractéristiques du projet, telles que décrites dans la notice explicative

Apports du mémoire en réponse de Questembert Communauté

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté a apporté des précisions sur les interrogations soulevées par le public, les personnes publiques associées et le commissaire enquêteur, tout en proposant des améliorations au dossier et en développant les justifications correspondantes.

* * *

II. APPRÉCIATION DU PROJET

Après le paragraphe d'introduction, le présent paragraphe propose une appréciation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de Berric. Cette appréciation est réalisée selon deux approches complémentaires :

- d'une part, une appréciation thématique intégrant les observations issues de l'expression du public lors de l'enquête, de l'avis des personnes publiques et de l'analyse du dossier par le commissaire enquêteur ;
- d'autre part, une appréciation des aspects défavorables et favorables du projet.

Cette double appréciation permet ensuite d'identifier les problématiques en débat avant la rédaction des conclusions motivées.

II.1. Appréciation thématique

Le présent paragraphe vise à reprendre, thème par thème, les observations issues de l'expression du public lors de l'enquête, de l'avis des personnes publiques et de l'analyse du dossier par le commissaire enquêteur. Il inclut également les questions du commissaire enquêteur, les éléments de réponse apportés par Questembert Communauté ainsi qu'une appréciation du commissaire enquêteur. Ce paragraphe constitue une synthèse du paragraphe « Analyse des observations » figurant dans la 1^{ère} partie - Rapport d'enquête.

Besoin en logements

L'étude des évolutions démographiques et des besoins en logements, menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté, a permis d'estimer un besoin de 88 logements supplémentaires sur la commune de Berric pour les 10 prochaines années (31 en densification et renouvellement urbain, 10 en changement de destination et 47 en extension urbaine). Le projet « Opération Lere-Blenec », qui prévoit la production de 32 logements en extension urbaine, est en conséquence jugé cohérent du programme habitat à l'échelle communale et intercommunale.

Depuis la finalisation du dossier soumis à enquête, un arrêt du 6 février 2026 de la Cour Administrative d'Appel de Nantes a validé la préemption d'un terrain destiné à la création de 18 logements neufs dans le cadre du projet « L'Orée du Bourg ». Ce parc de 18 logements n'était pas pris en compte dans les perspectives de production de logements au moment de la finalisation du dossier soumis à enquête.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge l'impact de cette décision de justice et la nature du programme de logements du projet « L'Orée du Bourg » (densification ou extension).

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté précise que le projet « L'Orée du Bourg » prévoit en réalité 12 logements (et non 18) en densification (dent creuse urbaine). La collectivité indique par ailleurs que le besoin en logements a été réévalué à 130 unités, et indique que la notice explicative fera l'objet d'une mise à jour.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur relève que la notice explicative doit être actualisée pour intégrer le projet « L'Orée du Bourg » ainsi que la réévaluation des besoins en logements (88 logements dans la notice explicative contre 130 logements évoqués dans la réponse de Questembert Communauté). Il souligne néanmoins qu'en toute hypothèse, même après prise en compte des 12 logements du projet « L'Orée du Bourg » dans un programme réduit à un besoin de 88 logements, les besoins en extension urbaine excèdent toujours les 32 logements prévus par la déclaration du projet « Opération Lere-Blenec ». Le commissaire enquêteur estime en conséquence que le projet s'inscrit de manière cohérente dans le programme habitat à l'échelle communale et intercommunale.

Diversité des logements

Le parc de logements à Berric se caractérise par une faible diversité, avec une prédominance de grandes maisons (85 % des logements comptent plus de quatre pièces) et seulement 1 % de logements sociaux.

Lors de l'examen conjoint, avant finalisation du dossier soumis à enquête, l'État et la Chambre de Commerce et d'Industrie ont demandé à étoffer la description du projet « Opération Lere-Blenec » pour mieux en démontrer l'intérêt général. Elles ont en particulier souligné la nécessité de préciser les typologies de logements (T1, T2, ...), la répartition entre accession et locatif, ainsi que la part de logements aidés. Questembert Communauté s'est engagé à apporter ces clarifications dans l'OAP.

L'autorité environnementale a noté que l'OAP prévoit 25 % de logements sociaux mais ne reprend pas l'obligation abordée dans la notice explicative de produire 20 % de logements abordables. Questembert Communauté a néanmoins indiqué que cette omission serait corrigée dans les documents finaux.

Par ailleurs, l'esquisse du projet dans la notice explicative évoque 6 logements abordables sur un total de 32 logements, ce qui représente un ratio inférieur aux 20 % évoqués par ailleurs.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a soulevé des interrogations relatives à la formalisation du ratio minimum de logements abordables et de la part de logements de petite surface, à la possibilité d'augmenter davantage le ratio de logements sociaux et au risque de perpétuer la tendance à la construction de grandes maisons individuelles alors que 55 % des constructions sont prévues en lots libres.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté rappelle son engagement à porter à 25 % la part de logements abordables dans l'OAP finale, et indique que le projet dépasse déjà cet objectif avec 45 % de logements abordables (locatifs sociaux et accessions aidées) sur 32 logements, tout en diversifiant l'offre (habitat intermédiaire, maisons groupées, lots libres). Questembert Communauté argue par ailleurs que les 55 % de lots libres visent à équilibrer mixité sociale, attractivité pour les familles et viabilité financière du projet, incluant des aménagements comme une noue paysagère, afin de s'adapter au profil démographique de Berric, marqué par une forte proportion de ménages familiaux.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des justifications apportées quant à la part de 55 % de lots libres, nécessaire à l'équilibre financier de l'opération et à la préservation d'une certaine mixité au sein du projet. Par ailleurs, le commissaire enquêteur comprend que l'OAP finale sera corrigée pour mentionner un seuil minimum de 25 % de logements abordables (sous-entendu sociaux et abordables), en dépit du fait que le projet dans sa forme actuelle porte la part de logements abordables à 45 % (25 % de logements sociaux et 20 % de logements abordables). Il relève également que la volonté de favoriser les petites surfaces, exprimée dans la notice explicative, ne trouve pas de traduction dans les documents opposables, et en particulier dans le plan local d'urbanisme.

Densité des logements

Dans son avis, l'autorité environnementale relève une incohérence entre la densité de logements prévue dans la notice explicative et les exigences fixées par l'OAP. En effet, la notice prévoit la construction de 32 logements sur une surface de 1,7 hectare, ce qui correspond à une densité inférieure à 19 logements par hectare, alors que l'OAP impose une densité minimale de 20 logements par hectare.

En réponse, Questembert Communauté précise que la noue paysagère, dédiée à la gestion des eaux pluviales, ne doit pas être incluse dans le calcul des densités. Ainsi, les 32 logements s'implantent en réalité sur une surface d'environ 1,4 hectare (hors noue), ce qui porte la densité à un peu plus de 22 logements par hectare.

Bien que cet argument puisse se justifier sur le plan technique, il subsiste, d'un point de vue juridique, une ambiguïté : l'OAP mentionne une surface totale de 1,7 hectare et impose une densité minimale de 20 logements par hectare, ce qui conduirait à un minimum de 34 logements. Cette exigence entre donc en contradiction avec le nombre de 32 logements prévu dans l'OAP.

En outre, l'autorité environnementale va plus loin que la simple mise en évidence de cette incohérence. Elle recommande en effet d'augmenter la densité au-delà des 20 logements par hectare initialement prévus, afin de satisfaire pleinement au critère « dense » avancé dans le cadre des mesures Éviter-Réduire-Compenser (ERC), et ceci afin de ne pas générer une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers excessive, en particulier pour la vingtaine de parcelles individuelles.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la mise en cohérence des exigences en termes de densité de logements dans la version finale de l'OAP ainsi que la prise en compte de la recommandation de l'autorité environnementale d'augmenter la densité au-delà des 20 logements par hectare.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté répond que la production de 32 logements sur une surface opérationnelle de 1,4 hectare permet de respecter le minimum de 20 logements par hectare, que le projet pourra le cas échéant être plus dense et que les tranches à venir pourront être travaillées dans ce sens.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur relève que la réponse de Questembert Communauté ne résout pas l'incohérence des données de l'OAP (surface de 1,7 hectare, nombre de 32 logements à produire, densité minimale de 20 logements par hectare). Il observe par ailleurs que, bien que la collectivité se déclare ouverte à une densité accrue, elle ne donne pas suite à la recommandation de l'autorité environnementale d'aller au-delà des 20 logements par hectare.

Programme d'aménagement

Les préoccupations soulevées par le couple de riverains - seuls participants aux permanences et auteurs de la seule contribution écrite reçue - portent principalement sur deux aspects du projet : d'une part, la largeur du chemin piétonnier situé entre la parcelle ZM 105, où sera implanté le projet, et les propriétés riveraines situées rue des Châtaigniers, et d'autre part, l'implantation ainsi que la hauteur des différents logements prévus, qu'il s'agisse de logements sociaux, partagés ou privés.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge l'avenir du chemin piétonnier situé entre la parcelle ZM 105, où sera implanté le projet, et les propriétés riveraines situées rue des Châtaigniers. Il questionne le niveau de définition de l'implantation des bâtiments, ou à défaut les dispositions prévues pour informer le public au fil de l'avancement du projet. Enfin, il pose une question destinée à clarifier les règles de hauteur des constructions.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté propose d'intégrer dans la version finale de l'OAP les principes de cheminement présentés lors d'une réunion publique organisée fin 2022, décrit les mesures envisagées pour tenir informé le public de l'avancement de la définition de l'implantation des bâtiments et précise que le règlement permet la réalisation de constructions en R+1+combles aménageables, mais pas en R+2, en arguant de la cohérence architecturale avec l'existant.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur accueille favorablement la proposition d'intégrer les principes de cheminement dans l'OAP du projet. Il se félicite par ailleurs de l'engagement de Questembert Communauté à tenir informé le public de l'avancement de la définition de l'implantation des bâtiments. Enfin, il prend acte des éclaircissements relatifs à la hauteur des constructions.

ZAC de Lere-Blenec

La création de la ZAC de Lere-Blenec a été actée par une délibération du conseil municipal de Berric en date du 19 décembre 2023. À ce jour, cependant, le dossier de réalisation de cette ZAC n'a pas encore été élaboré.

Face à une révision à la baisse des perspectives démographiques et dans l'objectif de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, Questembert Communauté et la commune de Berric ont décidé de revoir l'aménagement du secteur de Lere-Blenec. Le nouveau projet, intitulé « Opération Lere-Blenec », soumis à la présente enquête, ne reprend qu'une partie de la première tranche initialement prévue pour la ZAC. Il prévoit ainsi la construction de 32 logements sur 1,7 hectare, contre 120 logements sur 6,4 hectares dans le projet de ZAC de Lere-Blenec.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la compatibilité du projet « Opération Lere-Blenec » avec le dossier de création de la ZAC de Lere-Blenec et le devenir de cette zone d'aménagement concerté.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté confirme la compatibilité et indique que le dossier de ZAC pourra être adapté en cas de modification du projet pour les phases suivantes.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la confirmation par Questembert Communauté de la compatibilité de la déclaration de projet avec le dossier de création de la ZAC de Lere-Blenec. Il invite à examiner, au fil de l'élaboration du PLUi, la pertinence d'adapter éventuellement le projet de ZAC pour assurer la cohérence avec les orientations du futur document d'urbanisme.

Impact résiduel sur l'environnement et la santé humaine

L'évaluation environnementale du projet a permis d'identifier les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine. Des mesures d'évitement et de réduction ont été proposées pour en limiter les effets négatifs, sans qu'il ait été jugé nécessaire de prévoir des mesures de compensation.

Par ailleurs, dans son avis, l'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences sur la mobilité et les déplacements générés par la création de nouveaux logements et d'en dégager d'éventuelles mesures d'évitement ou de réduction. Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté indique que des compléments d'analyse seront apportés au dossier final.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur demande des précisions sur les compléments d'analyse des incidences sur la mobilité et les déplacements générés par la création de nouveaux logements. Par ailleurs, il interroge l'impact résiduel du projet sur l'environnement et la santé humaine et l'acceptabilité de cet impact résiduel au regard des bénéfices apportés par la création de nouveaux logements.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté décrit les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre pour atténuer les effets de l'augmentation des déplacements liés à la création de nouveaux logements, tant sur l'environnement que sur la santé humaine. La collectivité rappelle que l'autorité environnementale a salué la recherche de solutions de substitution et le choix de la solution de moindre incidence et conclut que les impacts présentés et anticipés dans l'évaluation environnementale sont acceptables au regard de l'utilité publique de l'opération.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par Questembert Communauté concernant les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre pour atténuer les effets de l'augmentation des déplacements liés à la création de nouveaux logements, tant sur l'environnement que sur la santé humaine. Il relève par ailleurs que, bien que l'autorité environnementale confirme que le site retenu constitue la solution de moindre incidence, les effets résiduels du projet « Opération Lere-Blenec » sur l'environnement et la santé humaine ne sont pas explicitement caractérisés.

Règlement écrit

Un règlement spécifique aux zones 1AU, applicable uniquement à l'OAP de Lere-Blenec, a été intégré au règlement écrit. Ce règlement actualise certains principes en reprenant des éléments issus du PLUi annulé, dans le but de favoriser une opération plus dense et d'intégrer des conditions d'aménagement actualisés.

Par ailleurs, dans le cadre de l'évaluation environnementale, il est précisé que le projet doit respecter des prescriptions spécifiques concernant la gestion des eaux pluviales. Ces prescriptions portent notamment sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la réduction de l'imperméabilisation des sols, ainsi que le respect d'un débit de fuite maximal fixé à 3 litres par seconde et par hectare pour une pluie décennale. Des solutions visant à favoriser l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur le site doivent également être mises en œuvre. De la même façon, l'évaluation environnementale souligne que l'impact des phénomènes de retrait-gonflement des argiles peut être évité en adoptant des techniques de construction adaptées.

Toutefois, le règlement écrit ne reprend aucune de ces prescriptions, à l'exception de la limitation de l'emprise au sol des constructions à 80 % de la surface de l'unité foncière pour la réduction de

l'imperméabilisation des sols.

Enfin, des erreurs matérielles sont identifiées dans le projet de règlement écrit.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur s'interroge sur les modalités de prise en compte des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales et aux techniques de construction pour éviter les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, ainsi que sur les modalités de rectification des erreurs matérielles.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté précise que les prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales et l'adaptation des techniques de construction au retrait gonflement des argiles pourront être intégrées à l'OAP, que les erreurs matérielles relatives au règlement seront corrigées avant approbation de la version finale, et que l'écriture de certains articles.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des améliorations du projet proposées par Questembert Communauté.

Protection de la végétation du site

L'évaluation environnementale souligne que la végétation du site (arbres, haies, verger) présente un intérêt du point de vue de la protection de la biodiversité et de la préservation des paysages. L'impact du projet « Opération Lere-Blenec » sur l'environnement et la santé humaine est réduit par les mesures de protection du linéaire bocager et du verger dans l'OAP de Lere-Blenec.

Toutefois, la protection du verger reste fragile juridiquement. Bien que mentionné comme élément à préserver dans l'OAP de Lere-Blenec, le verger se situe en fait hors de son périmètre. Par ailleurs, il ne bénéficie d'aucune protection identifiée sur le règlement graphique.

De son côté, le linéaire bocager, bien identifié en tant qu'élément à préserver sur le règlement graphique, ne bénéficie pas de règles complémentaires pour garantir sa pérennité, comme par exemple une distance minimale de recul des constructions afin de créer une zone tampon protectrice.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur s'interroge sur les modalités de préservation du verger et les règles complémentaires de protection des haies.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté répond que l'OAP étant un document opposable, tout projet devra préserver le verger, et que l'analyse du besoin de dispositions complémentaires aux prescriptions linéaires concernant les haies sera réalisée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'assurance donnée par Questembert Communauté selon laquelle l'OAP, en tant que document opposable, garantira la préservation du verger. Par ailleurs, il souligne l'importance d'intégrer, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, des dispositions renforcées pour assurer la protection durable des haies et du verger, en cohérence avec les enjeux environnementaux et paysagers du territoire.

Compatibilité avec les documents de cadrage

La notice explicative inclut une étude de la compatibilité de la déclaration de projet, valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric, avec certains documents de cadrage. Elle examine notamment la cohérence du projet avec le programme habitat à l'échelle communale et intercommunale, ainsi qu'avec les prescriptions du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne concernant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Toutefois, cette analyse présente certaines limites et ne couvre pas l'intégralité des éléments de cadrage, notamment en ce qui concerne le SRADDET dans son ensemble, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine ou encore le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Berric.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la compatibilité du projet « Opération Lere-Blenec » avec le SRADDET Bretagne, le SAGE Vilaine et le PADD du PLU de Berric.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté fournit des éléments complémentaires du dossier d'enquête dans le but de démontrer cette compatibilité.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la confirmation par Questembert Communauté de la compatibilité de la déclaration de projet avec le SRADDET Bretagne, le SAGE Vilaine et le PADD du PLU de Berric. Il estime que les éléments fournis complèteraient utilement la notice explicative.

II.2. Appréciation des aspects favorables et défavorables

La déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de Berric comprend des aspects favorables et des aspects défavorables.

Au titre des aspects défavorables :

- la consommation de 1,7 hectare d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- l'impact des déplacements supplémentaires générés par la création de nouveaux logements.

Au titre des aspects favorables :

- le développement d'une offre supplémentaire de logements (production de 32 logements supplémentaires) ;
- la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée afin de favoriser l'accès au logement et la mixité sociale ;
- la diversification du parc de logements avec la production de logements plus petits, permettant d'améliorer l'adéquation entre la composition des ménages et l'offre de logement ;
- le choix d'un site proche du centre et des commerces ;
- la préservation des haies bocagères existantes de l'emprise à urbaniser et du verger situé à proximité ;
- la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales ;
- la prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles ;
- le changement de zonage d'une emprise de 4,7 hectares actuellement classée en zone à urbaniser (2AUa) en zone Ab, à vocation agricole.

II.3. Identification des problématiques

À la lumière des éléments d'appréciation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric, ainsi que du type d'enquête publique et de ses spécificités, les problématiques sont présentées sous forme de questions auxquelles les conclusions motivées du commissaire enquêteur s'efforceront de répondre afin de former un avis global :

- l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric s'est-elle déroulée dans le respect de la procédure et toutes les mesures nécessaires pour informer le public ont-elles été mises en œuvre ?
- quelle est l'acceptabilité sociale du projet « Opération Lere-Blenec » et de la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric ?
- le projet « Opération Lere-Blenec » et la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric sont-ils compatibles avec les documents de cadrage ?
- quelle est l'incidence du projet « Opération Lere-Blenec » et de la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric sur l'environnement et la santé humaine ?
- le projet « Opération Lere-Blenec » est-il d'intérêt général ?

- la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric est-elle adaptée au projet « Opération Lere-Blenec » ?

* * *

III. CONCLUSIONS MOTIVÉES

III.1. Conclusions

L'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric s'est-elle déroulée dans le respect de la procédure et toutes les mesures nécessaires pour informer le public ont-elles été mises en œuvre ?

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric est soumise à enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

L'organisation et le déroulement de cette enquête publique ont été conformes aux exigences réglementaires, tant celles définies par le Code de l'environnement que par l'arrêté du président de Questembert Communauté.

Le dossier soumis à enquête, complet et accessible, a permis au public de disposer de toutes les informations nécessaires pour se forger une opinion éclairée.

Au-delà des obligations légales de publicité (affichage, presse et publication en ligne sur le site de l'organisateur), peu d'actions supplémentaires ont été engagées pour maximiser la diffusion de l'information auprès du public, sans pouvoir expliquer la faible participation observée. Le public avait précédemment bénéficié d'une information, notamment par le biais d'une réunion publique organisée fin 2022 lors de la création de la ZAC de Lere-Blenec. Une concertation préalable à l'enquête publique a également été organisée sans susciter plus de participation.

L'enquête s'est tenue dans un climat apaisé, marqué par des échanges fructueux entre le commissaire enquêteur, les représentants de l'autorité organisatrice et les rares personnes ayant participé aux permanences. Les conditions d'accueil réservées au public à la mairie de Berric étaient optimales.

Enfin, Questembert Communauté a veillé à répondre aux observations du public, des personnes publiques et du commissaire enquêteur, témoignant d'une volonté d'informer les parties prenantes.

Conclusion : je considère que l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric s'est déroulée dans le respect de la procédure et que toutes les mesures nécessaires pour informer le public ont été mises en œuvre.

Quelle est l'acceptabilité sociale du projet « Opération Lere-Blenec » et de la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric ?

L'enquête publique, tout comme la concertation préalable organisée à l'été 2025, n'a suscité qu'une participation très limitée de la part du public. Seuls deux riverains se sont présentés lors des permanences, et une seule contribution écrite a été enregistrée. Aucune association locale, ni aucun autre acteur de la société civile, n'a formulé d'observations ou d'oppositions.

Cette faible mobilisation ne permet pas de mesurer avec précision l'acceptabilité sociale du projet « Opération Lere-Blenec ». Pourtant, certains aspects pourraient, en théorie, soulever des interrogations ou des résistances, notamment la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, dans un contexte où la préservation de ces espaces est devenue une priorité environnementale, ou encore la création de logements sociaux, qui, bien que répondant à un besoin identifié de diversification de l'offre de logements, peut parfois générer des réticences locales.

L'absence de contestation ou de remise en question, tant de la part des habitants que des associations, peut être interprétée comme un signe d'adhésion, ou à tout le moins, d'absence d'opposition marquée. Il est possible que le public, déjà informé lors des phases antérieures (notamment lors de la réunion publique de fin 2022 relative à la création de la ZAC de Lere-Blenec), ait considéré cette enquête comme une étape administrative plutôt que comme une opportunité de débat.

En conclusion, l'absence de participation active ne permet pas d'affirmer une adhésion enthousiaste de la population. Cependant, elle ne révèle aucune opposition marquée ni de tensions significatives autour du projet. Le climat apaisé ayant prévalu durant l'enquête, couplé à l'absence totale de manifestations d'opposition, laisse supposer une acceptabilité sociale satisfaisante.

Pour pérenniser cette acceptabilité, il conviendra de maintenir la transparence vis-à-vis du public, notamment en l'informant régulièrement de l'avancement de la définition de l'implantation des bâtiments, celle-ci n'étant pas encore finalisée à ce stade.

Conclusion : je considère que le projet « Opération Lere-Blenec » et la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric bénéficient d'une acceptabilité sociale satisfaisante. Je recommande néanmoins de tenir le public informé de l'avancement de la définition de l'implantation des bâtiments.

Le projet « Opération Lere-Blenec » et la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric sont-ils compatibles avec les documents de cadrage ?

Le projet « Opération Lere-Blenec » respecte les limites de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixées par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne pour la période 2021-2031 sur le territoire de Questembert Communauté. Bien qu'il réduise davantage la marge de manœuvre déjà restreinte de la communauté de communes en matière d'artificialisation des sols, il s'aligne sur les priorités du SRADDET en diversifiant l'offre de logements, en améliorant leur accessibilité et en renforçant la centralité du bourg.

Par ailleurs, le projet est pleinement compatible avec les orientations du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine. Aucune zone humide n'est concernée par son implantation, et une noue paysagère sera aménagée pour favoriser l'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur place. Les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols et encourager leur infiltration naturelle, sont détaillées dans la notice explicative, mais elles doivent encore être formalisées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le réseau d'assainissement des eaux usées, dimensionné pour absorber l'augmentation de la population, permet de minimiser la pression sur le milieu récepteur, confirmant ainsi la conformité du projet aux exigences du SAGE Vilaine.

Sur le plan du programme habitat, la notice explicative démontre la compatibilité du projet avec les besoins identifiés à l'échelle communale et intercommunale. Cependant, les réflexions en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi, ainsi qu'une décision judiciaire récente relative au projet « L'Orée du Bourg », modifient le contexte. Malgré ces évolutions, le projet « Opération Lere-Blenec » reste compatible du programme habitat à l'échelle communale et intercommunale. Il apparaît néanmoins utile de mettre à jour la notice explicative afin d'y intégrer ces nouveaux éléments et d'en renforcer la justification.

Enfin, le projet s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Berric. Il en reprend les principes clés en favorisant une offre diversifiée de logements, en concentrant l'urbanisation autour du bourg pour en renforcer la centralité, et en préservant la qualité des paysages. Seule la référence aux objectifs démographiques, définis dans un PLU daté de 2008, n'est plus en phase avec la réalité actuelle, faute de révision depuis son adoption. Cette limite ne remet cependant pas en cause la cohérence globale du projet avec le PADD du PLU de Berric.

Conclusion : je considère que le projet « Opération Lere-Blenec » et la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric sont compatibles avec les documents de cadrage, notamment le SRADDET Bretagne, le SAGE Vilaine, le programme habitat de Questembert Communauté et le PADD du PLU de Berric. Je recommande néanmoins d'intégrer dans la notice explicative les éléments justifiant la compatibilité avec les documents de cadrage, tels que présentés dans le mémoire en réponse, ainsi qu'une mise à jour des données du programme habitat.

Quelle est l'incidence du projet « Opération Lere-Blenec » et de la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric sur l'environnement et la santé humaine ?

Questembert Communauté a mené une évaluation environnementale du projet « Opération Lere-Blenec ». Après avoir établi un état initial de l'environnement, cette évaluation a permis d'identifier les impacts potentiels du projet et de proposer des mesures correctives adaptées, selon les principes d'évitement, de réduction ou de compensation.

L'évaluation met en avant que la densité du projet, avec 32 logements répartis sur 1,7 hectare, limite

significativement l'emprise au sol, ce qui réduit d'autant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour préserver la biodiversité, la faune, la flore et les paysages, le projet prévoit la conservation du réseau de haies bocagères qui entoure le site, ainsi que celle d'un verger voisin. Une noue paysagère sera également aménagée pour optimiser la gestion des eaux pluviales et assurer une transition douce entre le futur quartier et les terres agricoles situées à l'est.

L'évaluation conclut par ailleurs que les infrastructures existantes, telles que les réseaux d'assainissement, la collecte des déchets et l'approvisionnement en énergie, sont suffisamment dimensionnées pour absorber l'augmentation du nombre de logements sans engendrer d'impact significatif. Les risques liés au retrait-gonflement des argiles, spécifiques à la zone, seront maîtrisés grâce à l'adoption de techniques de construction adaptées. Enfin, aucune incidence majeure n'a été relevée concernant les zones humides, les nuisances sonores ou les patrimoines, le projet étant situé en dehors des zones protégées.

Cette évaluation environnementale a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Bretagne, qui a reconnu la qualité globale de la démarche. Toutefois, l'autorité environnementale a relevé quelques incohérences dans le dossier et a formulé deux recommandations principales : augmenter la densité du projet au-delà des 20 logements par hectare initialement prévus et compléter l'analyse des incidences sur la mobilité et les déplacements générés par la création de nouveaux logements.

L'autorité environnementale a également souligné trois enjeux majeurs liés au projet : la limitation de la consommation des sols et des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation de la biodiversité et de ses habitats, ainsi que l'adaptation au changement climatique, notamment en ce qui concerne la maîtrise des déplacements.

Je souscris globalement à l'analyse des incidences et aux mesures correctives proposées par Questembert Communauté, ainsi qu'à l'avis de l'autorité environnementale.

Concernant l'enjeu central de la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la densité des logements reste un sujet de débat. L'autorité environnementale recommande d'ailleurs d'aller au-delà des 20 logements par hectare. Je considère que la densité actuelle représente un compromis équilibré, conciliant sobriété foncière, qualité de vie des habitants et intégration paysagère du projet. Toutefois, je suis favorable à une légère augmentation de cette densité de nature à contribuer à l'amélioration du projet. Cela dit, la diversification de l'offre de logements me semble rester un enjeu prioritaire par rapport à la seule question de la densité.

Un autre enjeu crucial est la préservation de la biodiversité. Le principal intérêt écologique du site repose sur les haies bocagères qui l'encadrent ainsi que sur le verger voisin, tandis que la parcelle cultivée offre, quant à elle, peu d'intérêt sur ce plan. Globalement, ces éléments sont bien préservés, si l'on excepte une ouverture ponctuelle des haies, nécessaire pour aménager un accès au site.

L'adaptation au changement climatique, en particulier la maîtrise des déplacements, constitue également un enjeu, bien que je le considère comme secondaire par rapport aux deux précédents. Les compléments apportés par Questembert Communauté dans son mémoire en réponse renforcent les mesures visant à réduire l'impact de la création de nouveaux logements. Une évaluation plus approfondie des incidences sur les consommations énergétiques et les nuisances viendrait utilement compléter le dossier.

Par ailleurs, il serait judicieux d'appliquer les propositions de Questembert Communauté avancées dans son mémoire en réponse, en intégrant d'une part dans l'OAP les principes de cheminement, les règles de gestion des eaux pluviales et les techniques de construction adaptées au retrait-gonflement des argiles, et d'autre part en étudiant dans le cadre de l'élaboration du PLUi la possibilité d'ajouter des prescriptions renforcées pour assurer une meilleure protection de la végétation du site.

Au bilan, bien que Questembert Communauté ne caractérise pas explicitement dans le dossier les effets résiduels du projet « Opération Lere-Blenec » sur l'environnement et la santé humaine, je considère que les incidences du projet sont maîtrisées et acceptables. Cela est notamment dû à une densité adaptée, à des mesures efficaces de préservation de la biodiversité et à la réalisation d'une noue paysagère. Le projet s'inscrit ainsi dans une démarche de sobriété foncière et de respect des équilibres environnementaux.

Conclusion : je considère que l'incidence du projet « Opération Lere-Blenec » et de la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric sur l'environnement et la santé humaine, bien que non neutre, demeure maîtrisée et acceptable. Je recommande cependant :

- d'augmenter légèrement la densité de logements du projet ;
- d'intégrer dans l'OAP les principes de cheminement, les règles de gestion des eaux pluviales et les techniques de construction adaptées au retrait-gonflement des argiles ;
- d'étudier dans le cadre de l'élaboration du PLUi la possibilité d'ajouter des prescriptions renforcées pour assurer une meilleure protection de la végétation du site.

Le projet « Opération Lere-Blenec » est-il d'intérêt général ?

Berric connaît un dynamisme démographique marqué : en vingt ans, sa population a plus que doublé, passant de 1 000 habitants en 2000 à plus de 2 000 en 2020. Parallèlement, cette croissance s'accompagne d'une évolution structurelle des ménages. Bien que la répartition par âge reste équilibrée, avec une présence notable d'enfants et de jeunes ménages, on observe un vieillissement progressif de la population, une diminution de la taille des foyers et une augmentation du nombre de personnes vivant seules. Ainsi, les ménages de petite taille – couples sans enfant, familles monoparentales ou personnes isolées – représentent désormais plus de la moitié des foyers.

Pourtant, l'offre de logements peine à suivre ces évolutions. Le parc immobilier reste majoritairement composé de grandes maisons individuelles (85 % des logements comptent plus de 4 pièces), tandis que le logement social ne représente que 1 % de l'offre et que les logements abordables sont rares. Les prix de l'immobilier sont relativement élevés en raison de la proximité de Vannes, de la RN 165 et du littoral, avec un faible taux de vacance de logement (2,4 %). Associé au fait que la grande taille des logements impacte leur prix, que ce soit en location ou à l'achat, ces prix élevés rendent l'accès au logement difficile pour une partie de la population, notamment les petits ménages et les foyers modestes.

Le projet « Opération Lere-Blenec » apporte une réponse adaptée à ces défis. Il propose une diversification du parc immobilier en introduisant des logements de plus petite taille, mieux adaptés aux besoins démographiques actuels et facilitant les parcours résidentiels. Avec 25 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession abordable, il favorise la mixité sociale et améliore l'accès au logement pour les ménages souvent exclus du marché local en raison des prix. Enfin, en augmentant l'offre globale, le projet pourrait contribuer à modérer les tensions sur les prix et à accueillir les nouveaux arrivants dans une commune où la demande reste forte.

Évidemment, une part plus ambitieuse encore de logements sociaux et abordables aurait pu être envisagée. Néanmoins, je comprends les arguments avancés par Questembert Communauté pour justifier les 55 % de lots libres. Ceux-ci sont en effet considérés comme indispensables à l'équilibre financier de l'opération, tout en garantissant une certaine mixité sociale au sein du projet.

Le principal inconvénient du projet reste son impact environnemental non neutre, principalement lié à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cependant, comme évoqué précédemment, l'incidence sur l'environnement et la santé humaine reste maîtrisée et acceptable. Au regard des bénéfices sociaux et territoriaux qu'il apporte – notamment en matière de diversification et d'amélioration de l'accès au logement – ce compromis apparaît équilibré et justifié.

Pour que cet équilibre soit effectif, il est essentiel que le programme détaillé dans la notice explicative soit respecté : 25 % de logements locatifs sociaux, 20 % de logements en accession abordable et des logements de petite surface. Or, une ambiguïté persiste entre ce projet et les prescriptions opposables de l'OAP. Dès l'examen conjoint avec les personnes publiques associées, l'État et la CCI avaient conditionné leur avis favorable à une clarification du programme, notamment sur les typologies de logements, la répartition entre accession et locatif, et la part exacte des logements aidés. Cette demande n'a pas été pleinement satisfaite. Plus tard, l'autorité environnementale a relevé l'absence, dans l'OAP, de l'obligation des 20 % de logements abordables pourtant mentionnés dans la notice. Enfin, le commissaire enquêteur a réitéré cette exigence de clarification dans son procès-verbal, sans obtenir une réponse pleinement satisfaisante. Cette ambiguïté justifiera une réserve.

Enfin, il est important de rappeler que le projet s'inscrit en cohérence avec les documents de cadrage et les politiques publiques. En répondant à un besoin réel en logements, en adaptant le parc immobilier aux

évolutions démographiques, en améliorant l'accès au logement et en maîtrisant ses impacts environnementaux, présentant plus d'avantages que d'inconvénients, le projet « Opération Lere-Blenec » peut être considéré comme d'intérêt général.

Conclusion : je considère que le projet « Opération Lere-Blenec » est d'intérêt général, sous réserve que l'OAP mentionne un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux, un minimum de 20 % de logements en accession abordable et une part minimum de logements de petite surface (T1, T2, T3).

La mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric est-elle adaptée au projet « Opération Lere-Blenec » ?

La mise en œuvre du projet « Opération Lere-Blenec » implique une mise en compatibilité du PLU de Berric, portant à la fois sur le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Sur le plan du règlement graphique, le zonage de l'emprise de 6,4 hectares du secteur de Lere-Blenec, actuellement classée en 2AUa, est modifié. Le périmètre dédié au projet est reclassé en zone 1AU (zone à urbaniser), tandis que le reste de l'emprise est reclassé en zone Ab, à vocation agricole. La protection des linéaires bocagers est par ailleurs maintenue. Ces ajustements rendent le règlement graphique parfaitement adapté au projet.

Concernant le règlement écrit, un nouveau chapitre est introduit pour établir un règlement spécifique à la zone 1AU, correspondant au périmètre de l'opération. Cette modification vise à distinguer ce secteur des autres zones à urbaniser (1AUa) et à adopter des règles plus conformes à l'esprit du PLUi de Questembert Communauté, tout en intégrant les réflexions actuelles. Si cette évolution n'est pas strictement indispensable à la réalisation du projet, elle va globalement dans le bon sens. Quelques erreurs matérielles nécessitent d'être corrigées comme l'a proposé Questembert Communauté dans son mémoire en réponse.

S'agissant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), une nouvelle OAP sectorielle remplace l'ancienne pour encadrer la programmation de l'habitat et en garantir l'application. Dans sa version soumise à enquête, cette OAP fixe une surface de 1,7 hectare, un nombre de 32 logements à produire et une densité minimale de 20 logements par hectare. Or, ces trois éléments ne sont pas parfaitement cohérents entre eux et nécessitent d'être harmonisés. Par ailleurs, un certain nombre de modifications de l'OAP ont été proposées dans les conclusions précédentes auxquelles on pourra se reporter.

Au bilan, la mise en compatibilité n° 1 du PLU apparaît adaptée au projet et pourra être améliorée en tenant compte des recommandations.

Conclusion : je considère que la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric est adaptée au projet « Opération Lere-Blenec ». Je recommande néanmoins :

- d'assurer la cohérence entre la surface, le nombre de logements minimum à produire et la densité de logements minimale dans l'OAP ;
- de corriger les erreurs matérielles présentes dans le règlement écrit.

III.2. Synthèse des conclusions

Au bilan, les conclusions motivées peuvent être résumées comme suit : le projet « Opération Lere-Blenec », en répondant à un besoin avéré de logements, en s'adaptant aux évolutions démographiques, en améliorant l'accès au logement, en s'alignant sur les politiques publiques, en bénéficiant d'une acceptabilité sociale satisfaisante et en maîtrisant ses impacts environnementaux, présente un bilan globalement positif et peut être reconnu d'intérêt général, sous réserve de garantir la diversité de l'offre de logements. La mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric est adaptée au projet, et l'enquête publique s'est déroulée dans le respect des procédures, assurant une information complète du public.

IV. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après avoir :

- étudié le dossier d'enquête de la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de Berric ;
- pris connaissance du dossier de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de Lere-Blenec ;
- analysé l'avis des personnes publiques et de l'autorité environnementale ;
- contribué dans le cadre d'une concertation à la définition des modalités de l'enquête publique décrites dans l'arrêté de l'autorité organisatrice portant ouverture et organisation de l'enquête publique ;
- visité le site de Lere-Blenec et son environnement ;
- constaté qu'un avis d'enquête décrivant les modalités de l'enquête a été porté à la connaissance du public par voie de presse, par voie d'affiches et par publication sur le site de l'autorité organisatrice ;
- tenu trois permanences et avoir reçu deux personnes ;
- analysé les contributions du public ;
- rédigé et remis à l'intention de Questembert Communauté un procès-verbal de synthèse ;
- analysé le mémoire en réponse rédigé par Questembert Communauté ;
- rédigé le rapport et les conclusions motivées ;

je considère que :

- l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric s'est déroulée dans le respect de la procédure et que toutes les mesures nécessaires pour informer le public ont été mises en œuvre ;
- le projet « Opération Lere-Blenec » et la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric bénéficient d'une acceptabilité sociale satisfaisante ;
- le projet « Opération Lere-Blenec » et la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric sont compatibles avec les documents de cadrage, notamment le SRADDET Bretagne, le SAGE Vilaine, le programme habitat de Questembert Communauté et le PADD du PLU de Berric ;
- l'incidence du projet « Opération Lere-Blenec » et de la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric sur l'environnement et la santé humaine, bien que non neutre, demeure maîtrisée et acceptable ;
- le projet « Opération Lere-Blenec » est d'intérêt général ;
- la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric est adaptée au projet « Opération Lere-Blenec » ;

et j'émet néanmoins les recommandations suivantes :

- recommandation n° 1 : tenir le public informé de l'avancement de la définition de l'implantation des bâtiments ;
- recommandation n° 2 : intégrer dans la notice explicative les éléments justifiant la compatibilité avec les documents de cadrage, tels que présentés dans le mémoire en réponse, ainsi qu'une mise à jour des données du programme habitat ;
- recommandation n° 3 : augmenter légèrement la densité de logements du projet ;
- recommandation n° 4 : intégrer dans l'OAP les principes de cheminement, les règles de gestion des eaux pluviales et les techniques de construction adaptées au retrait-gonflement des argiles ;
- recommandation n° 5 : étudier dans le cadre de l'élaboration du PLUi la possibilité d'ajouter des prescriptions renforcées pour assurer une meilleure protection de la végétation du site ;
- recommandation n° 6 : assurer la cohérence entre la surface, le nombre de logements minimum à produire et la densité de logements minimale dans l'OAP ;

- recommandation n° 7 : corriger les erreurs matérielles présentes dans le règlement écrit.

En conclusion, j'émet un **AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE** à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de Berric, la réserve étant la suivante :

- réserve n° 1 : mentionner dans l'OAP un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux, un minimum de 20 % de logements en accession abordable et une part minimum de logements de petite surface (T1, T2, T3) .

* * *

Le 23 avril 2026, le commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées par messagerie à M. le Président de Questembert Communauté, et lui adresse par courrier le rapport et les conclusions motivées, dans un délai de trente jours après la fin de l'enquête. Le commissaire enquêteur transmet une copie du rapport et des conclusions motivées au tribunal administratif de Rennes.

Fait à Baden, le 23 avril 2026

Olivier Catherine
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'O. Catherine', written over a horizontal line.

ANNEXES

SOMMAIRE ANNEXES

ANNEXE 1	Décision de désignation du commissaire enquêteur.....	3
ANNEXE 2	Publicité de l'enquête.....	4
ANNEXE 3	Procès-verbal de synthèse	12
ANNEXE 4	Mémoire en réponse.....	20

ANNEXE 1 Décision de désignation du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Décision du 12 novembre 2025

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

N° E25000267 /35

CODE : 1

MINUTE

La conseillère déléguée

Vu, enregistrées les 17 octobre et 4 novembre 2025, les lettres par lesquelles Questembert communauté demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Berric,
ainsi que la notice de présentation du projet ;

Vu :

- le code de l'environnement,
- le code de l'urbanisme ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2025 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a donné délégation pour désigner les commissaires enquêteurs ou les membres de commission d'enquête ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu le formulaire par lequel le commissaire enquêteur déclare sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt personnel à l'opération ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Olivier Catherine est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au président de Questembert communauté et à M. Olivier Catherine.

Copie en sera adressée, pour information, au maire de Berric.

Fait à Rennes, le 12 novembre 2025

La conseillère déléguée,


Marie Thalabard


1^{er} avis : Le Télégramme du vendredi 6 février 2026

c.legal@viamedia-publicite.com 06/02/2026 08:15:54

16 | Le Télégramme

Vendredi 6 février 2026


ANNONCES OFFICIELLES - MORBIHAN



L'assurance de toucher 562 000 lecteurs

en 22, 29 et 56

Votre annonce dans



1 RÉDIGEZ VOTRE ANNONCE

Forfait 15 mots, en majuscules, à raison d'un mot par case
N'oubliez pas d'indiquer votre numéro de téléphone (un mot)

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Mots supplémentaires éventuels

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2 COCHEZ LA FORMULE CHOISIE

Forfait 15 mots

AUTO • IMMO • DIVERS

OFFRES D'HIVER*

<p>FINISTÈRE + CÔTES D'ARMOR + MORBIHAN</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>50 €</p> <p>LES 6 PARUTIONS SOUS 15 JOURS</p> <p>Mot supplémentaire : 5 €</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>60 €</p> <p>LES 8 PARUTIONS SOUS 20 JOURS</p> <p>Mot supplémentaire : 6 €</p> </div> </div>	<p>FINISTÈRE</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>55 €</p> <p>LES 8 PARUTIONS SOUS 20 JOURS</p> <p>Mot supplémentaire : 5,50 €</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>65 €</p> <p>LES 10 PARUTIONS SOUS 1 MOIS</p> <p>Mot supplémentaire : 6,50 €</p> </div> </div>
<p>MORBIHAN</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>12 €</p> <p>1 PARUTION</p> <p>Mot supplémentaire : 1 €</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>20 €</p> <p>LES 3 PARUTIONS SOUS 7 JOURS</p> <p>Mot supplémentaire : 1,80 €</p> </div> </div>	<p>MORBIHAN + CÔTES D'ARMOR</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>16 €</p> <p>1 PARUTION</p> <p>Mot supplémentaire : 1,50 €</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>27 €</p> <p>LES 3 PARUTIONS SOUS 7 JOURS</p> <p>Mot supplémentaire : 2,50 €</p> </div> </div>

3 VOS DATES DE PARUTIONS

Délai de parution :
2 jours après la réception de votre grille

1 ^{er} parution	2 ^e parution	3 ^e parution	4 ^e parution
5 ^e parution	6 ^e parution	7 ^e parution	8 ^e parution

4 VOS COORDONNÉES

Nom _____

Prénom _____

Adresse _____

CP _____ Ville _____

Téléphone _____

E-mail _____

5 VOTRE RÈGLEMENT

Cocher vos options si besoin

Encadrement
annonce
dans Le Télégramme
+20 %

Photo
6 €

Domiciliation**
"Écrire au Télégramme
qui transmettra"
18 €

Total €

Par chèque à l'ordre de Viamedia

Par carte bancaire :
Une conseillère vous appellera pour que vous puissiez donner vos coordonnées bancaires

CONTACTEZ-NOUS

Par courrier
Viamedia / Le Télégramme
Service petites annonces
10, quai Armand-Condore (Port de Commerce)
CS 92 919 - 29229 Brest Cedex

Par téléphone
0 800 879 925
Appel gratuit
Du lundi au vendredi de 9 h à 12 h 30

Par courriel
petites-annonces@letelegramme.fr
Du lundi au vendredi
de 9 h à 12 h 30

ANNONCES RÉSERVÉES AUX PARTICULIERS

Véhicules

ACHAT AUTOMOBILE



Le Télégramme

Votre
PETITE ANNONCE
par téléphone
au :
0 800 879 925

APPEL GRATUIT DEPUIS UN FIXE

Du lundi au vendredi
de 9 h à 12 h 30
Règlement par carte bancaire

Annances officielles

LEGALES ET JUDICIAIRES

Sur bretagne-marchespublics.com retrouvez les marchés publics et privés et les autres annonces sur regions-annonceslegales.com
Contact tel: 02 98 33 74 45 - e-mail: annonceslegales@viamedia-publicite.com
Conformément à l'arrêté du 19 novembre 2025 (NOR : MICE2526975A), le tarif de référence des annonces judiciaires et légales pour l'année 2026 (article 1) est fixé à 0,180 € HT le caractère pour les départements du Finistère, des Côtes-d'Armor, du Morbihan et de l'Ille-et-Vilaine. Les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une centralisation sur la base de données numérique centrale actualisée.fr conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012.

Enquêtes publiques

QUESTEMBERT COMMUNAUTE

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1
du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Berric**

Par arrêté n° 2026-098 du 23 janvier 2026, M. le Président de Questembert Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Berric, du mercredi 25 février 2026, à 9 h 00, au jeudi 26 mars 2026, à 17 h 00, soit une durée de 30 jours consécutifs.
La déclaration de projet a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Lere-Brenec sur une surface de 1,7 hectare. La mise en compatibilité du PLU a pour objet de modifier le zonage sur ce secteur, de modifier le règlement écrit et d'intégrer une nouvelle Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
A cet effet, M. Olivier Catherine a été désigné par M. le Président du tribunal administratif de Rennes en tant que commissaire enquêteur.
Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie de Berric, mercredi 25 février 2026, de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 11 mars 2026, de 9 h 00 à 12 h 00, jeudi 26 mars 2026, de 14 h 00 à 17 h 00.
Le dossier d'enquête publique sera consultable en mairie de Berric, 16, place de l'Église, 56230 Berric, les lundi, mardi et jeudi, de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30, le mercredi, de 9 h 00 à 12 h 00, et le vendredi, de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 30, et sur le site internet de Questembert Communauté : <https://www.questembert-communaute.fr/la-communaute-de-communes/enquetes-et-consultations-publiques/>
Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à M. le Commissaire enquêteur, maire de Berric, 16, place de l'Église, 56230 Berric, ou par courriel à l'adresse suivante : enquete-pub-berric@cc.bzh
Son rapport et ses conclusions seront transmis à M. le Président de Questembert Communauté dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public à Questembert Communauté, 8, avenue de la Gare, 56230 Questembert, et sur le site internet de la collectivité pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.
À l'issue de la procédure et au vu des conclusions émises par le commissaire enquêteur, la collectivité organisatrice sera amenée à se prononcer par délibération sur la modification du plan local d'urbanisme.

COMMUNE DE GUISCRIF

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'affectation des parcelles suivantes situées à Guiscriff, du mercredi 18 février 2026, à 9 h 00, au mercredi 4 mars 2026, à 17 h 00, soit pendant 15 jours consécutifs :
Partie du chemin rural n° 451, sis Coquer Saint-Antoine.
Partie du chemin rural n° 304, sis Ty Jambou.
Partie du chemin rural n° 443, sis Kérbaouec Saint-Antoine.
Partie du chemin rural n° 546, sis Rozarive.
Partie du chemin rural n° 76, sis Brohat.
Partie du chemin rural n° 351, sis Mine Neandrou.
Partie du chemin rural n° 315, sis Kérbaouec.
Partie du chemin rural n° 429, sis Braoulec.
Partie du chemin rural n° 428, sis Toull Roch.
Partie du chemin rural n° 175a, sis Poulfañq.
M. Jean-Luc Pilot a été désigné commissaire enquêteur.
Les pièces du dossier et un registre d'enquêtes à feuillettes non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie, pendant toute la durée de l'enquête, du mercredi 18 février 2026, à 9 h 00, au mercredi 4 mars 2026, à 17 h 00.
Horaires de la mairie : du lundi au vendredi, de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 15 ; à l'exception des week-ends et des jours fériés.
Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur, à la mairie de Guiscriff, place de la Mairie, 56560 Guiscriff.
Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pour recevoir les observations écrites ou orales du public : le premier jour de l'enquête, soit mercredi 18 février 2026, de 10 h 00 à 12 h 00 ; le dernier jour de l'enquête, soit mercredi 4 mars 2026, de 15 h 00 à 17 h 00.
À l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie de Guiscriff pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an.
À l'issue de l'instruction, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du projet d'affectation.

1^{er} avis d'enquête : attestation de parution dans la presse

MEDIALEX
Secrétariat juridique des sociétés

ATTESTATION DE PARUTION

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques éliminés de cas de force majeure. Medialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mais renseignées, de périodicité du journal...).

De la part de : **kelly Blandin**
Identifiant annonce : 22591591 / Zone 20
Numéro d'ordre : 7441727201

Rennes,
Le 28/01/2026

Nous soussignés, Medialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 l'euros déclarons avoir reçu en jour par voie électronique de :

QUESTEMBER COMMUNAUTE PAYS DE QUESTEMBER

le texte d'annonce légale ci-dessous :

QUESTEMBER COMMUNAUTE

ENQUETE PUBLIQUE

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BERRIC

Par arrêté n°2026-098 du 23 janvier 2026, M. le Président de Questember Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Berric du mercredi 25 février 2026 à 9h00 au jeudi 26 mars 2026 à 17h00, soit une durée de 30 jours consécutifs.

La déclaration de projet a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Lere-Blenec sur une surface de 1,7 hectares. La mise en compatibilité du PLU a pour objet de modifier le zonage sur ce secteur, de modifier le règlement écrit et d'intégrer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

A cet effet, Monsieur Olivier CATHERINE a été désigné par M. le Président du tribunal administratif de Rennes en tant que commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur sera présent à la Mairie de BERRIC :

- Mercredi 25 février 2026 de 9h00 à 12h00,
- Mercredi 11 mars 2026 de 9h00 à 12h00,
- Jeudi 26 mars 2026 de 14h à 17h00.

Le dossier d'enquête publique sera consultable en mairie de Berric, 16 Place de l'Eglise 56230 BERRIC, les lundi, mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le mercredi de 9h00 à 12h00 et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30, et sur le site internet de

MEDIALEX - 10 rue du Brél - CS 56224 - 35063 Rennes Cedex - Tél : 02 99 26 42 00
SAS au capital de 480 000€ - RCS Rennes B 333 403 014 - APE 7312Z

Etabli le 28/01/2026 à 16:45:07
Page 1/2

MEDIALEX
Secrétariat juridique des sociétés

Questember communauté : <https://www.questember-communaute.fr/la-communaute/de-communes/enquetes-et-consultations-publiques/>

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à M le Commissaire enquêteur - Mairie de Berric, 16, place de l'Eglise- 56230 Berric ou par courriel à l'adresse suivante : enquete-plu-berric@qc.bzh

Son rapport et ses conclusions seront transmis à M. le Président de Questember Communauté dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenu à la disposition du public à Questember Communauté, 8, avenue de la Gare - 56230 Questember et sur le site internet de la collectivité pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête

À l'issue de la procédure et au vu des conclusions émises par le commissaire enquêteur la collectivité organisatrice sera amenée à se prononcer par délibération sur la modification du Plan local d'urbanisme.

Cet aperçu est donné à titre purement indicatif.
Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée.

Cette annonce d'enquête publique 1er avis paraîtra :

Date	Support	Département
Le 6 février 2026	Le Telegramme (support papier)	56 - MORBIHAN
Date	Support	Département
Le 6 février 2026	Quest-France (support papier)	56 - MORBIHAN

David CANTARERO
Directeur de Medialex

MEDIALEX - 10 rue du Brél - CS 56224 - 35063 Rennes Cedex - Tél : 02 99 26 42 00
SAS au capital de 480 000€ - RCS Rennes B 333 403 014 - APE 7312Z

Etabli le 28/01/2026 à 16:45:07
Page 2/2

2nd avis d'enquête : attestation de parution dans la presse

MEDIALEX
Secrétariat juridique des sociétés

ATTESTATION DE PARUTION

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques éliminés de cas de force majeure. Medialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mais renseignées, de périodicité du journal...).

De la part de : **Marielle Renoult**
Identifiant annonce : 22591611 / Zone 20
Numéro d'ordre : 7441713901

Rennes,
Le 28/01/2026

Nous soussignés, Medialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 l'euros déclarons avoir reçu en jour par voie électronique de :

QUESTEMBER COMMUNAUTE PAYS DE QUESTEMBER

le texte d'annonce légale ci-dessous :

QUESTEMBER COMMUNAUTE

ENQUETE PUBLIQUE

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BERRIC

Par arrêté n°2026-098 du 23 janvier 2026, M. le Président de Questember Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Berric du mercredi 25 février 2026 à 9h00 au jeudi 26 mars 2026 à 17h00, soit une durée de 30 jours consécutifs.

La déclaration de projet a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Lere-Blenec sur une surface de 1,7 hectares. La mise en compatibilité du PLU a pour objet de modifier le zonage sur ce secteur, de modifier le règlement écrit et d'intégrer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

A cet effet, Monsieur Olivier CATHERINE a été désigné par M. le Président du tribunal administratif de Rennes en tant que commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur sera présent à la Mairie de BERRIC :

- Mercredi 25 février 2026 de 9h00 à 12h00,
- Mercredi 11 mars 2026 de 9h00 à 12h00,
- Jeudi 26 mars 2026 de 14h à 17h00.

Le dossier d'enquête publique sera consultable en mairie de Berric, 16 Place de l'Eglise 56230 BERRIC, les lundi, mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le mercredi de 9h00 à 12h00 et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30, et sur le site internet de

MEDIALEX - 10 rue du Brél - CS 56224 - 35063 Rennes Cedex - Tél : 02 99 26 42 00
SAS au capital de 480 000€ - RCS Rennes B 333 403 014 - APE 7312Z

Etabli le 28/01/2026 à 16:20:07
Page 1/2

MEDIALEX
Secrétariat juridique des sociétés

Questember communauté : <https://www.questember-communaute.fr/la-communaute/de-communes/enquetes-et-consultations-publiques/>

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à M le Commissaire enquêteur - Mairie de Berric, 16, place de l'Eglise- 56230 Berric ou par courriel à l'adresse suivante : enquete-plu-berric@qc.bzh

Son rapport et ses conclusions seront transmis à M. le Président de Questember Communauté dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenu à la disposition du public à Questember Communauté, 8, avenue de la Gare - 56230 Questember et sur le site internet de la collectivité pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête

À l'issue de la procédure et au vu des conclusions émises par le commissaire enquêteur la collectivité organisatrice sera amenée à se prononcer par délibération sur la modification du Plan local d'urbanisme.

Cet aperçu est donné à titre purement indicatif.
Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée.

Cette annonce d'enquête publique 2ème avis paraîtra :

Date	Support	Département
Le 2 mars 2026	Le Telegramme (support papier)	56 - MORBIHAN
Date	Support	Département
Le 2 mars 2026	Quest-France (support papier)	56 - MORBIHAN

David CANTARERO
Directeur de Medialex

MEDIALEX - 10 rue du Brél - CS 56224 - 35063 Rennes Cedex - Tél : 02 99 26 42 00
SAS au capital de 480 000€ - RCS Rennes B 333 403 014 - APE 7312Z

Etabli le 28/01/2026 à 16:20:07
Page 2/2

Publicité par voie d'affiches**Certificat d'affichage****CERTIFICAT D'AFFICHAGE**

Je soussigné Monsieur Patrice LE PENHUIZIC, Président de Questembert Communauté, certifie avoir fait procéder le 9 février 2026, à l'affichage de l'avis d'enquête publique relatif à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Berric, ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Lere-Blenec sur une surface de 1,7 hectares, sur les lieux suivants :

- Au siège de Questembert Communauté, 8 Avenue de la Gare 56230 QUESTEMBERT,
- En Mairie de Berric, 16 Place de l'Église 56230 BERRIC,
- Allée des Châtaigniers - BERRIC,
- A l'angle de l'Allée des Châtaigniers et de la Route de la Lande de Kerhennebont - BERRIC,
- Rue de Kerhennebont - BERRIC,
- Sur le parking - BERRIC.

En pièce jointe, la localisation des panneaux d'affichage d'avis d'enquête.

A Questembert, le 19 Février 2026

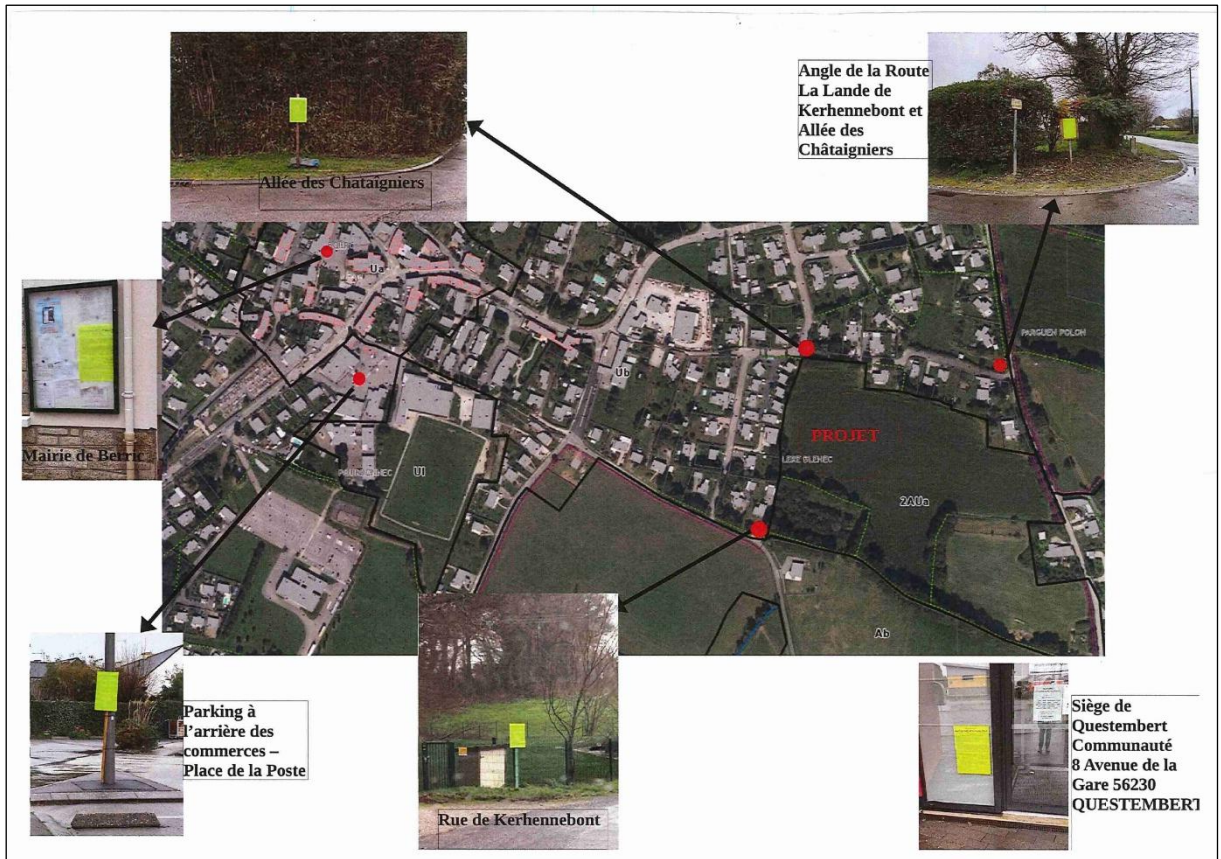
Le Président de Questembert Communauté
Patrice LE PENHUIZIC



Questembert Communauté
8 Avenue de la Gare
BP 60052 - 56231 Questembert

Tél. : 02 97 26 59 51
contact@questembert- communaute.fr

www.questembert- communaute.fr



Publicité par voie de publication sur le site de l'autorité organisatrice

Avis d'enquête publié sur le site de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, à savoir Questembert Communauté à l'adresse <https://www.questembert-communaute.fr/la-communaute-de-communes/enquetes-et-consultations-publiques/berric-mise-en-compatibilite-n1-du-plu/>

The screenshot shows a web browser window displaying the website of Questembert Communauté. The page title is "Berric : Mise en compatibilité n°1 du PLU". The content includes a paragraph explaining the public inquiry initiated by the Mayor of Berric on January 23, 2026, regarding the modification of the zoning plan for a 1.7-hectare sector. A list of documents in the inquiry file is provided, including a deliberation, explanatory notice, technical synthesis, meeting minutes, and various regulatory documents. On the right side, there are contact details for the "Service aménagement" (8 avenue de la gare, 56230 QUESTEMBERT, phone 02 97 26 59 51, email aménagement@qc.bzh, and social media handles) and the "Mairie de Berric" (open to the public on Monday, Tuesday, and Thursday from 9h to 12h and 13h30 to 17h30, and on Wednesday from 9h to 12h).

Publicité complémentaire

Exemple d'annonce d'une permanence dans la rubrique « Agenda » du site de Questembert Communauté

The screenshot shows the "Agenda" page of the Questembert Communauté website. It features three event cards:

- 25 MARS**: "Les Parentillages : La gestion des émotions en famille". An atelier around emotions is proposed at the Maison des Parents. [Lire la suite →](#)
- 26 MARS**: "Berric - Mise en compatibilité n°1 du PLU : Permanence". A public inquiry permanence in the town hall on Thursday, March 26. [Lire la suite →](#)
- 27 MARS**: "Vos super-pouvoirs n'attendent que vous !". An event to explore psychosocial competencies at the Maison Pop! [Lire la suite →](#)

ANNEXE 3 Procès-verbal de synthèse

Olivier CATHERINE
Commissaire enquêteur

Baden, le 3 avril 2026

Monsieur le Président de
Questembert Communauté
8 avenue de la Gare
B.P. 60052
56231 Questembert

Objet : Procès-verbal de synthèse

Référence : Arrêté n° 2026-098 du 23 janvier 2026 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Berric

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser le procès-verbal de synthèse dans le cadre de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de Berric.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos observations sous la forme d'un mémoire en réponse.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Olivier Catherine
Commissaire enquêteur



Procès-verbal de synthèse remis au représentant de Questembert Communauté en mains propres

Réceptionné par : *TREBALLIER Joël 03 Avril 2026*



AVANT-PROPOS

Article R. 123-18 alinéa 2 du Code de l'environnement :

« Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

Le présent document constitue le procès-verbal de synthèse au sens de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement dans le cadre de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de Berric.

Le procès-verbal de synthèse :

- résume le déroulement de l'enquête ;
- dresse le bilan de la participation du public ;
- synthétise l'ensemble des contributions ;
- identifie par thèmes les observations issues de l'expression du public lors de l'enquête, de l'avis des personnes publiques, et de l'analyse du dossier par le commissaire enquêteur ;
- formule les questions du commissaire enquêteur relatives à chacun des thèmes permettant à Questembert Communauté de donner des éléments d'information complémentaires dans son mémoire en réponse.

I. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de Berric a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

Cette enquête publique a eu lieu du mercredi 25 février 2026 à 09h00 au jeudi 26 mars 2026 à 17h00.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pouvait prendre connaissance du dossier soumis à enquête :

- en version numérique sur le site de Questembert Communauté à l'adresse <https://www.questembert-communaute.fr/la-communaute-de-communes/enquetes-et-consultations-publiques/> ;
- en version numérique sur un poste informatique mis à disposition du public à la mairie de Berric ;
- en version papier à la mairie de Berric.

Le dossier soumis à enquête, en version numérique sur poste informatique et en version papier, était consultable à la mairie de Berric aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie, à savoir :

- du lundi au mardi, de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;
- le mercredi de 09h00 à 12h00 ;
- du jeudi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.

II. BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Conditions de participation du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête, tenu à disposition du public à la mairie de Berric aux jours et horaires d'ouverture habituels ;
- par courriel à l'adresse électronique enquete-plu-berric@qc.bzh ;
- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Berric (16 place de l'église 56230 Berric) ;
- auprès du commissaire enquêteur pendant les permanences.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions aux dates et heures prévus dans l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Berric (voir la liste des permanences ci-dessous).

Participation du public aux permanences

Le bilan quantitatif de la participation du public aux permanences est le suivant :

Date permanence	Horaire	Nombre de personnes reçues
Mercredi 25 février 2026	09h00-12h00	2
Mercredi 11 mars 2026	09h00-12h00	0
Judi 26 mars 2026	14h00-17h00	0
Total		2

Tableau n° 1 : Bilan quantitatif de la participation du public

Source : commissaire enquêteur

Contributions écrites du public

Le bilan quantitatif des contributions écrites est le suivant :

Source	Nombre de contributions	Nombre de pièces annexées
Registre papier	0	0
Courriel	1	0
Courrier postal	0	0
Total	1	0

Tableau n° 2 : Bilan quantitatif des contributions

Source : commissaire enquêteur

Synthèse des contributions

M. [REDACTED] et Mme [REDACTED], les deux personnes qui ont participé à la première permanence, demeurent [REDACTED] allée des Châtaigniers et sont donc riverains du projet.

Après avoir pris connaissance de l'avis d'enquête, ils ont sollicité des informations complémentaires sur celui-ci. Le commissaire enquêteur leur a présenté les grandes lignes du projet lors de leur échange.

Les contributeurs précisent avoir assisté précédemment à une réunion publique relative la création de la ZAC de Lere-Blenec.

Les préoccupations des contributeurs exprimées lors de l'entretien avec le commissaire enquêteur et confirmées pour partie dans leur contribution écrite remise par courriel ultérieurement - seule contribution reçue lors de cette enquête - concernent principalement la largeur du chemin piétonnier longeant leur propriété, ainsi que l'implantation et la hauteur des différents types de logements sur le projet, qu'ils soient sociaux, partagés ou privés.

Bilan de la participation du public

L'enquête publique n'a suscité qu'une mobilisation très limitée du public. Seul un couple de riverains s'est présenté lors des permanences. Ce même couple est par ailleurs à l'origine de la seule contribution écrite reçue, transmise par courriel. Aucune autre contribution n'a été enregistrée, que ce soit sur le registre d'enquête papier ou par voie postale.

La publicité de l'enquête, assurée dans des conditions apparentes satisfaisantes, ne permet pas d'expliquer à elle seule cette faible participation. Un élément de contexte mérite d'être souligné : une réunion publique avait déjà été organisée fin 2022 dans le cadre de la création de la ZAC de Lere-Blenec. Il est plausible que le public, ayant été informé lors de cette phase initiale, ait considéré la présente enquête comme une simple formalité administrative, sans percevoir les évolutions introduites par le projet « Opération Lere-Blenec ». Cette perception pourrait avoir contribué à limiter l'implication des habitants dans cette nouvelle consultation.

Cette faible mobilisation s'inscrit par ailleurs dans la continuité des consultations précédentes. Lors de la concertation préalable, organisée du 23 juillet au 30 septembre 2025, une seule remarque avait été formulée, portant sur les aménagements relatifs aux chemins piétons et à l'accès par la rue des Châtaigniers.

Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et apaisé. La participation très limitée a permis un temps d'échange adapté entre le commissaire enquêteur et les rares personnes qui se sont déplacées à l'occasion des permanences. Les conditions matérielles d'accueil du public à la mairie de Berric étaient parfaitement adaptées.

III. ANALYSE DES OBSERVATIONS

III.1. Préambule

Le commissaire enquêteur a organisé les observations par thèmes. Ces observations proviennent de l'expression du public lors de l'enquête, mais également des avis des personnes publiques, ainsi que de son propre examen du dossier.

Le cas échéant, il formule des questions à l'attention de Questembert Communauté afin d'obtenir des informations complémentaires.

III.2. Analyse thématique et questions du commissaire enquêteur

Besoin en logements

L'étude des évolutions démographiques et des besoins en logements, menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté, a permis d'estimer un besoin de 88 logements supplémentaires sur la commune de Berric pour les 10 prochaines années. Ce parc se répartit comme suit : 31 logements en densification et renouvellement urbain, 10 logements en changement de destination et 47 logements en extension urbaine.

Le projet « Opération Lere-Blenec », qui prévoit la production de 32 logements en extension urbaine, est en conséquence jugé cohérent du programme habitat à l'échelle communale et intercommunale.

Depuis la finalisation du dossier soumis à enquête, un arrêt du 6 février 2026 de la Cour Administrative d'Appel de Nantes a validé la préemption d'un terrain destiné à la création de 18 logements neufs dans le cadre du projet « L'Orée du Bourg ». Ce parc de 18 logements n'était pas pris en compte dans les perspectives de production de logements au moment de la finalisation du dossier soumis à enquête.

Questions du commissaire enquêteur :

Quel est l'impact de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes sur le programme de production de logements ?

Les 18 logements du projet « L'Orée du Bourg » sont-ils considérés dans les logements produits en densification et renouvellement urbain, ou dans les logements produits en extension urbaine ?

Diversité des logements

Le parc de logements à Berric se caractérise par une faible diversité, avec une prédominance de grandes maisons, puisque 85 % des logements comptent plus de quatre pièces. Par ailleurs, le logement social n'y représente qu'1 % de l'offre actuelle.

Lors de l'examen conjoint, avant finalisation du dossier soumis à enquête, l'État et la Chambre de Commerce et d'Industrie ont demandé à étoffer la description du projet « Opération Lere-Blenec » pour mieux en démontrer l'intérêt général. Elles ont en particulier souligné la nécessité de préciser les typologies de logements (T1, T2, ...), la répartition entre accession et locatif, ainsi que la part de logements aidés. Questembert Communauté s'est engagé à apporter ces clarifications dans l'OAP.

L'autorité environnementale souligne que l'OAP prévoit 25 % de logements sociaux mais ne reprend pas l'obligation abordée dans la notice explicative de produire 20 % de logements abordables. Questembert Communauté indique néanmoins dans son mémoire en réponse que cette omission sera corrigée dans les documents finaux.

Par ailleurs, l'esquisse du projet dans la notice explicative évoque 6 logements abordables sur un total de 32 logements, ce qui représente un ratio inférieur aux 20 % évoqués par ailleurs.

Questions du commissaire enquêteur :

Comment le ratio minimum de logements abordables à produire sera-t-il formalisé dans la version finale de l'OAP ?

Dans un contexte où le parc de logements de Berric compte seulement 1 % de logements sociaux, le projet « Opération Lere-Blenec » ne constitue-t-il pas une opportunité d'infléchir davantage encore ce

ratio à l'échelle de la commune ?

Comment la volonté affichée d'accroître la part de logements de petite surface se concrétise-t-elle, tant dans la déclaration de projet que dans la mise en compatibilité du PLU ?

Quels sont les éléments qui ont présidé à prévoir 55 % de logements en lots libres, portant le risque de perpétuer la tendance à la construction de grandes maisons individuelles ?

Densité des logements

Dans son avis, l'autorité environnementale relève une incohérence entre la densité de logements prévue dans la notice explicative et les exigences fixées par l'OAP. En effet, la notice prévoit la construction de 32 logements sur une surface de 1,7 hectare, ce qui correspond à une densité inférieure à 19 logements par hectare, alors que l'OAP impose une densité minimale de 20 logements par hectare.

En réponse, Questembert Communauté précise que la noue paysagère, dédiée à la gestion des eaux pluviales, ne doit pas être incluse dans le calcul des densités. Ainsi, les 32 logements s'implantent en réalité sur une surface d'environ 1,4 hectare (hors noue), ce qui porte la densité à un peu plus de 22 logements par hectare.

Bien que cet argument puisse se justifier sur le plan technique, il subsiste, d'un point de vue juridique, une ambiguïté : l'OAP mentionne une surface totale de 1,7 hectare et impose une densité minimale de 20 logements par hectare, ce qui conduirait à un minimum de 34 logements. Cette exigence entre donc en contradiction avec le nombre de 32 logements prévu dans l'OAP.

En outre, l'autorité environnementale va plus loin que la simple mise en évidence de cette incohérence. Elle recommande en effet d'augmenter la densité au-delà des 20 logements par hectare initialement prévus, afin de satisfaire pleinement au critère « dense » avancé dans le cadre des mesures Éviter-Réduire-Compenser (ERC), et ceci afin de ne pas générer une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers excessive, en particulier pour la vingtaine de parcelles individuelles.

Questions du commissaire enquêteur :

Comment la mise en cohérence des exigences en termes de densité de logements sera-t-elle formalisée dans la version finale de l'OAP ?

Comment la recommandation de l'autorité environnementale d'augmenter la densité au-delà des 20 logements par hectare est-elle prise en compte ?

Programme d'aménagement

Les préoccupations soulevées par le couple de riverains - seuls participants aux permanences et auteurs de la seule contribution écrite reçue - portent principalement sur deux aspects du projet : d'une part, la largeur du chemin piétonnier situé entre la parcelle ZM 105, où sera implanté le projet, et les propriétés riveraines situées rue des Châtaigniers, et d'autre part, l'implantation ainsi que la hauteur des différents logements prévus, qu'il s'agisse de logements sociaux, partagés ou privés.

Questions du commissaire enquêteur :

Le chemin piétonnier situé entre la parcelle ZM 105, où sera implanté le projet, et les propriétés riveraines situées rue des Châtaigniers, fait-il partie du secteur de l'OAP Lere-Blenc ? Ce chemin est-il appelé à être maintenu dans le cadre du projet, ou sa suppression est-elle envisagée ?

Quel est le niveau d'avancement de la définition de l'implantation des différentes typologies de logements dans le cadre de ce projet ? Dans l'hypothèse où ces éléments ne seraient pas encore finalisés, quelles sont les dispositions prévues pour informer le public de la définition du projet au fil de son avancement ?

Le règlement écrit fixe les hauteurs maximales à 11 m au faîtage et 7,50 m à l'égout de toiture pour les couvertures traditionnelles ; et 7,50 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses. Ces contraintes limitent-elles les constructions au niveau R+1, excluant ainsi la possibilité de réaliser des bâtiments en R+2 ?

ZAC de Lere-Blenec

La création de la ZAC de Lere-Blenec a été actée par une délibération du conseil municipal de Berric en date du 19 décembre 2023. À ce jour, cependant, le dossier de réalisation de cette ZAC n'a pas encore été élaboré.

Face à une révision à la baisse des perspectives démographiques et dans l'objectif de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, Questembert Communauté et la commune de Berric ont décidé de revoir l'aménagement du secteur de Lere-Blenec. Le nouveau projet, intitulé « Opération Lere-Blenec », soumis à la présente enquête, ne reprend qu'une partie de la première tranche initialement prévue pour la ZAC. Il prévoit ainsi la construction de 32 logements sur 1,7 hectare, contre 120 logements sur 6,4 hectares dans le projet de ZAC de Lere-Blenec.

Questions du commissaire enquêteur :

Le projet « Opération Lere-Blenec » est-il compatible avec le dossier de création de la ZAC de Lere-Blenec tel qu'approuvé en 2023 ?

Quelle est la suite réservée à la ZAC de Lere-Blenec dans sa définition juridique actuelle ? Sera-t-elle maintenue, annulée ou mise en sommeil ?

Impact résiduel sur l'environnement et la santé humaine

L'évaluation environnementale du projet a permis d'identifier les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine. Des mesures d'évitement et de réduction ont été proposées pour limiter les effets négatifs, sans qu'il ait été jugé nécessaire de prévoir des mesures de compensation.

Par ailleurs, dans son avis, l'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences sur la mobilité et les déplacements générés par la création de nouveaux logements et d'en dégager d'éventuelles mesures d'évitement ou de réduction. Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté indique que des compléments d'analyse seront apportés au dossier final.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles analyses complémentaires concernant les incidences sur la mobilité et les déplacements induits par la création de nouveaux logements seront intégrées dans le dossier final ? Quelles mesures d'évitement ou de réduction sont envisagées pour limiter ces effets ?

Après mise en œuvre de l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction, l'impact résiduel du projet « Opération Lere-Blenec » sur l'environnement est-il considéré comme négligeable ? Si tel n'est pas le cas, quelle est sa nature et son ampleur ?

Cet impact résiduel est-il jugé acceptable eu égard aux bénéfices apportés par la création de nouveaux logements ?

Règlement écrit

Un règlement spécifique aux zones 1AU, applicable uniquement à l'OAP de Lere-Blenec, a été intégré au règlement écrit. Ce règlement actualise certains principes en reprenant des éléments issus du PLUi annulé, dans le but de favoriser une opération plus dense et d'intégrer des conditions d'aménagement actualisés.

Par ailleurs, dans le cadre de l'évaluation environnementale, il est précisé que le projet doit respecter des prescriptions spécifiques concernant la gestion des eaux pluviales. Ces prescriptions portent notamment sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la réduction de l'imperméabilisation des sols, ainsi que le respect d'un débit de fuite maximal fixé à 3 litres par seconde et par hectare pour une pluie décennale. Des solutions visant à favoriser l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur le site doivent également être mises en œuvre.

De la même façon, l'évaluation environnementale souligne que l'impact des phénomènes de retrait-gonflement des argiles peut être évité en adoptant des techniques de construction adaptées.

Toutefois, le règlement écrit ne reprend aucune de ces prescriptions, à l'exception de la limitation de l'emprise au sol des constructions à 80 % de la surface de l'unité foncière pour la réduction de

l'imperméabilisation des sols.

Enfin, les erreurs matérielles suivantes sont identifiées dans le projet de règlement écrit :

- l'article 1AU 10 du règlement de la zone 1AU mentionne le secteur 1AUa au lieu du secteur 1AU ;
- l'article 1AU 11 du règlement de la zone 1AU renvoie à l'article 1AUa 10 au lieu de l'article 1AU 10 ;
- le règlement applicable aux zones 1AUa relève du Chapitre I du titre III, alors qu'il devrait figurer au Chapitre II ;
- la rédaction de l'article 1AU 12 nécessite d'être retravaillée pour en clarifier le sens.

Questions du commissaire enquêteur :

Comment les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales et aux techniques de construction pour éviter les phénomènes de retrait-gonflement des argiles sont-elles formalisées et rendues opposables ?

Quelles modalités seront mises en œuvre pour rectifier les erreurs matérielles dans la version définitive du règlement écrit ?

Protection de la végétation du site

L'évaluation environnementale souligne que la végétation du site (arbres, haies, verger) présente un intérêt du point de vue de la protection de la biodiversité et de la préservation des paysages. L'impact du projet « Opération Lere-Blenec » sur l'environnement et la santé humaine est réduit par les mesures de protection du linéaire bocager et du verger dans l'OAP de Lere-Blenec.

Toutefois, la protection du verger reste fragile juridiquement. Bien que mentionné comme élément à préserver dans l'OAP de Lere-Blenec, le verger se situe en fait hors de son périmètre. Par ailleurs, il ne bénéficie d'aucune protection identifiée sur le règlement graphique.

De son côté, le linéaire bocager, bien identifié en tant qu'élément à préserver sur le règlement graphique, ne bénéficie pas de règles complémentaires pour garantir sa pérennité, comme par exemple une distance minimale de recul des constructions afin de créer une zone tampon protectrice.

Questions du commissaire enquêteur :

Comment la préservation du verger sera-t-elle formalisée de manière opposable dans la version finale du dossier ?

Des règles complémentaires pour protéger les haies, telles qu'une distance de recul des constructions, sont-elles envisagées ou prévues ?

Compatibilité avec les documents de cadrage

La notice explicative inclut une étude de la compatibilité de la déclaration de projet, valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric, avec certains documents de cadrage. Elle examine notamment la cohérence du projet avec le programme habitat à l'échelle communale et intercommunale, ainsi qu'avec les prescriptions du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne concernant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Toutefois, cette analyse présente certaines limites et ne couvre pas l'intégralité des éléments de cadrage, notamment en ce qui concerne le SRADDET dans son ensemble, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine ou encore le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Berric.

Question du commissaire enquêteur :

Le projet « Opération Lere-Blenec » et la mise en compatibilité du PLU de Berric sont-ils compatibles avec le SRADDET Bretagne, le SAGE Vilaine et le PADD du PLU de Berric ?

ANNEXE 4 Mémoire en réponse



**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA DÉCLARATION DE PROJET
VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BERRIC**



MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

I. BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Conditions de participation du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête, tenu à disposition du public à la mairie de Berric aux jours et horaires d'ouverture habituels ;
- par courriel à l'adresse électronique enquete-plu-berric@qc.bzh ;
- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Berric (16 place de l'église 56230 Berric) ;
- auprès du commissaire enquêteur pendant les permanences.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions aux dates et heures prévus dans l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Berric (voir la liste des permanences ci-dessous).

Participation du public aux permanences

Le bilan quantitatif de la participation du public aux permanences est le suivant :

Date permanence	Horaire	Nombre de personnes reçues
Mercredi 25 février 2026	09h00-12h00	2
Mercredi 11 mars 2026	09h00-12h00	0
Jeudi 26 mars 2026	14h00-17h00	0
Total		2

Tableau n° 1 : Bilan quantitatif de la participation du public

Source : commissaire enquêteur

Contributions écrites du public

Le bilan quantitatif des contributions écrites est le suivant :

Source	Nombre de contributions	Nombre de pièces annexées
Registre papier	0	0
Courriel	1	0
Courrier postal	0	0
Total	1	0

Tableau n° 2 : Bilan quantitatif des contributions

Source : commissaire enquêteur

Synthèse des contributions

M. [REDACTED] et Mme [REDACTED], les deux personnes qui ont participé à la première permanence, demeurent [REDACTED] allée des Châtaigniers et sont donc riverains du projet.

Après avoir pris connaissance de l'avis d'enquête, ils ont sollicité des informations complémentaires sur celui-ci. Le commissaire enquêteur leur a présenté les grandes lignes du projet lors de leur

échange.

Les contributeurs précisent avoir assisté précédemment à une réunion publique relative la création de la ZAC de Lere-Blenec.

Les préoccupations des contributeurs exprimées lors de l'entretien avec le commissaire enquêteur et confirmées pour partie dans leur contribution écrite remise par courriel ultérieurement - seule contribution reçue lors de cette enquête - concernent principalement la largeur du chemin piétonnier longeant leur propriété, ainsi que l'implantation et la hauteur des différents types de logements sur le projet, qu'ils soient sociaux, partagés ou privés.

Bilan de la participation du public

L'enquête publique n'a suscité qu'une mobilisation très limitée du public. Seul un couple de riverains s'est présenté lors des permanences. Ce même couple est par ailleurs à l'origine de la seule contribution écrite reçue, transmise par courriel. Aucune autre contribution n'a été enregistrée, que ce soit sur le registre d'enquête papier ou par voie postale.

La publicité de l'enquête, assurée dans des conditions apparentes satisfaisantes, ne permet pas d'expliquer à elle seule cette faible participation. Un élément de contexte mérite d'être souligné : une réunion publique avait déjà été organisée fin 2022 dans le cadre de la création de la ZAC de Lere-Blenec. Il est plausible que le public, ayant été informé lors de cette phase initiale, ait considéré la présente enquête comme une simple formalité administrative, sans percevoir les évolutions introduites par le projet « Opération Lere-Blenec ». Cette perception pourrait avoir contribué à limiter l'implication des habitants dans cette nouvelle consultation.

Cette faible mobilisation s'inscrit par ailleurs dans la continuité des consultations précédentes. Lors de la concertation préalable, organisée du 23 juillet au 30 septembre 2025, une seule remarque avait été formulée, portant sur les aménagements relatifs aux chemins piétons et à l'accès par la rue des Châtaigniers.

Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et apaisé. La participation très limitée a permis un temps d'échange adapté entre le commissaire enquêteur et les rares personnes qui se sont déplacées à l'occasion des permanences. Les conditions matérielles d'accueil du public à la mairie de Berric étaient parfaitement adaptées.

II. ANALYSE DES OBSERVATIONS

II.1. Préambule

Le commissaire enquêteur a organisé les observations par thèmes. Ces observations proviennent de l'expression du public lors de l'enquête, mais également des avis des personnes publiques, ainsi que de son propre examen du dossier.

Le cas échéant, il formule des questions à l'attention de Questembert Communauté afin d'obtenir des informations complémentaires.

II.2. Analyse thématique et questions du commissaire enquêteur

Besoin en logements

L'étude des évolutions démographiques et des besoins en logements, menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté, a permis d'estimer un besoin de 88 logements supplémentaires sur la commune de Berric pour les 10 prochaines années. Ce parc se répartit comme suit : 31 logements en densification et renouvellement urbain, 10 logements en changement de destination et 47 logements en extension urbaine.

Le projet « Opération Lere-Blenec », qui prévoit la production de 32 logements en extension urbaine, est en conséquence jugé cohérent du programme habitat à l'échelle communale et intercommunale.

Depuis la finalisation du dossier soumis à enquête, un arrêt du 6 février 2026 de la Cour Administrative d'Appel de Nantes a validé la préemption d'un terrain destiné à la création de 18 logements neufs dans le cadre du projet « L'Orée du Bourg ». Ce parc de 18 logements n'était pas pris en compte dans les perspectives de production de logements au moment de la finalisation du dossier soumis à enquête.

Questions du commissaire enquêteur :

Quel est l'impact de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes sur le programme de production de logements ?

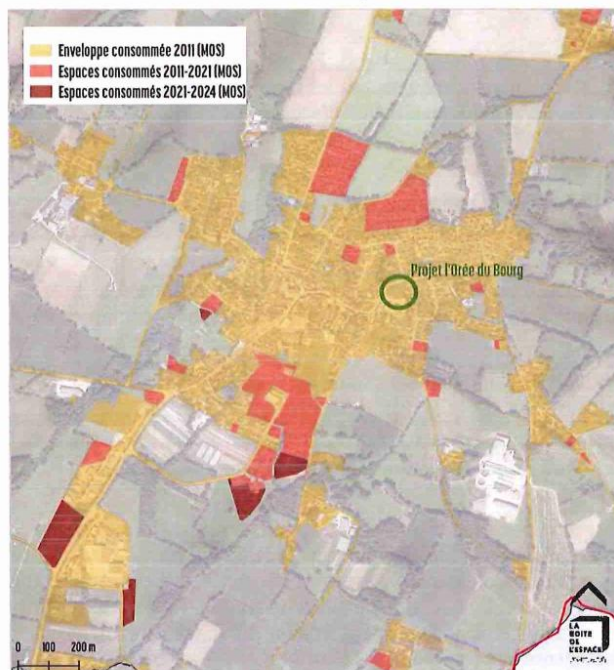
Les 18 logements du projet « L'Orée du Bourg » sont-ils considérés dans les logements produits en densification et renouvellement urbain, ou dans les logements produits en extension urbaine ?

Réponse de Questembert Communauté :

Le projet l'Orée du Bourg est situé rue Guillaume de Berric, la parcelle est comprise au sein de l'enveloppe urbaine et est considérée comme « consommée » par la base de données MOS en 2011 (carte ci-dessous). Un projet sur cette dent creuse est dès lors un projet en densification.

Le programme de production de logements, travaillé dans le cadre du PLUi sur la commune de Berric, a depuis été actualisé et sera encore mis à jour à l'arrêt du PLUi (vers 2027). Pour être au plus près de la réalité, ce travail d'actualisation est constant et recadré en fonction des projets en cours, comme celui de l'Orée du bourg. Ce projet, qui prévoit 12 logements et non 18, est donc pris en compte dans le nouveau calcul réalisé dans le cadre du PLUi et il rentre dans le programme global d'environ 130 logements pour Berric (PADD débattu en décembre 2025).

Les 12 logements sont considérés comme un « coup parti » dans le programme en densification et renouvellement urbain. La notice pourra être mise à jour.



Carte extraite de l'analyse de la consommation d'espaces et définition de l'enveloppe urbaine : le projet se situe bien au sein de l'enveloppe déjà consommée (au MOS).

Diversité des logements

Le parc de logements à Berric se caractérise par une faible diversité, avec une prédominance de grandes maisons, puisque 85 % des logements comptent plus de quatre pièces. Par ailleurs, le logement social n'y représente qu'1 % de l'offre actuelle.

Lors de l'examen conjoint, avant finalisation du dossier soumis à enquête, l'État et la Chambre de Commerce et d'Industrie ont demandé à étoffer la description du projet « Opération Lere-Blenec » pour mieux en démontrer l'intérêt général. Elles ont en particulier souligné la nécessité de préciser les typologies de logements (T1, T2, ...), la répartition entre accession et locatif, ainsi que la part de logements aidés. Questembert Communauté s'est engagé à apporter ces clarifications dans l'OAP.

L'autorité environnementale souligne que l'OAP prévoit 25 % de logements sociaux mais ne reprend pas l'obligation abordée dans la notice explicative de produire 20 % de logements abordables. Questembert Communauté indique néanmoins dans son mémoire en réponse que cette omission sera corrigée dans les documents finaux.

Par ailleurs, l'esquisse du projet dans la notice explicative évoque 6 logements abordables sur un total de 32 logements, ce qui représente un ratio inférieur aux 20 % évoqués par ailleurs.

Questions du commissaire enquêteur :

Comment le ratio minimum de logements abordables à produire sera-t-il formalisé dans la version finale de l'OAP ?

Dans un contexte où le parc de logements de Berric compte seulement 1 % de logements sociaux, le projet « Opération Lere-Blenec » ne constitue-t-il pas une opportunité d'infléchir davantage encore ce ratio à l'échelle de la commune ?

Comment la volonté affichée d'accroître la part de logements de petite surface se concrétise-t-elle, tant dans la déclaration de projet que dans la mise en compatibilité du PLU ?

Quels sont les éléments qui ont présidé à prévoir 55 % de logements en lots libres, portant le risque de perpétuer la tendance à la construction de grandes maisons individuelles ?

Réponse de Questembert Communauté :

Comme signalé dans le mémoire en réponse à l'autorité environnementale, l'OAP finale sera corrigée pour mentionner 25% de logements abordables (locatif social, accession abordable...).

L'OAP définit un seuil minimum de production de logements abordables, le projet peut cependant dépasser ce minimum. Comme mentionné dans la notice (page 22), le projet dans sa forme actuelle prévoit 25 % de logements locatifs sociaux (70% PLUS, 30% PLAI) sous forme d'habitat intermédiaire et une offre d'accession abordable en PSLA (environ 20%).

Sur un total de 32 logements, cela porte la part de logement abordable à environ 45%. Le projet contribue donc à développer l'offre abordable sur la commune tout en préservant une certaine mixité d'offre à l'échelle de Lere Blenec.

La diversification des typologies de logements est mise en œuvre dans le projet qui, comme précisé dans la notice (page 22), comprend à la fois de l'habitat intermédiaire (forme urbaine entre la maison individuelle et l'immeuble collectif), des maisons groupées (petites maisons sur des petits terrains) et des lots libres avec deux tailles de lot proposés.

Concernant les 55% de lots libres prévus, il a été considéré la nécessité de conserver une mixité de logements au sein de l'opération, amenant également à une diversité de profils d'habitants. De plus, la commune de Berric, comme toutes celles de l'ouest de Questembert Communauté, conserve une population familiale avec un solde naturel positif. Berric appartient à la zone d'emploi de Vannes, et est donc attractive pour des ménages d'actifs.

Berric possède également la plus faible part de ménages d'une personne de l'intercommunalité (seulement 23%). Dès lors, il apparaît cohérent que la commune continue de proposer une offre de maisons individuelles en parallèle d'une diversification.

5

Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de BERRIC – Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

Enfin, les lots libres permettent également d'assurer l'équilibre financier de l'opération mais aussi la réalisation d'aménagements qualitatifs notamment en matière d'espace public (exemple : la grande noue prévue dans le projet).

Densité des logements

Dans son avis, l'autorité environnementale relève une incohérence entre la densité de logements prévue dans la notice explicative et les exigences fixées par l'OAP. En effet, la notice prévoit la construction de 32 logements sur une surface de 1,7 hectare, ce qui correspond à une densité inférieure à 19 logements par hectare, alors que l'OAP impose une densité minimale de 20 logements par hectare.

En réponse, Questembert Communauté précise que la noue paysagère, dédiée à la gestion des eaux pluviales, ne doit pas être incluse dans le calcul des densités. Ainsi, les 32 logements s'implantent en réalité sur une surface d'environ 1,4 hectare (hors noue), ce qui porte la densité à un peu plus de 22 logements par hectare.

Bien que cet argument puisse se justifier sur le plan technique, il subsiste, d'un point de vue juridique, une ambiguïté : l'OAP mentionne une surface totale de 1,7 hectare et impose une densité minimale de 20 logements par hectare, ce qui conduirait à un minimum de 34 logements. Cette exigence entre donc en contradiction avec le nombre de 32 logements prévu dans l'OAP.

En outre, l'autorité environnementale va plus loin que la simple mise en évidence de cette incohérence. Elle recommande en effet d'augmenter la densité au-delà des 20 logements par hectare initialement prévus, afin de satisfaire pleinement au critère « dense » avancé dans le cadre des mesures Éviter-Réduire-Compenser (ERC), et ceci afin de ne pas générer une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers excessive, en particulier pour la vingtaine de parcelles individuelles.

Questions du commissaire enquêteur :

Comment la mise en cohérence des exigences en termes de densité de logements sera-t-elle formalisée dans la version finale de l'OAP ?

Comment la recommandation de l'autorité environnementale d'augmenter la densité au-delà des 20 logements par hectare est-elle prise en compte ?

Réponse de Questembert Communauté :

Premièrement, l'OAP porte un principe de « compatibilité » : il ne s'agit pas de compter un logement près. Ici, il s'agit bien d'opérer un projet d'au moins 32 logements pour respecter le minimum de 20 logements/hectare sur une surface réelle opérationnelle de 1,4 hectares.

Deuxièmement, le projet pourra être plus dense, toujours dans un principe de compatibilité. Les autres tranches à venir pourront être travaillées dans ce sens (confère le PADD débattu en décembre 2025 et la densité moyenne attendue sur le pôle de Berric).

Programme d'aménagement

Les préoccupations soulevées par le couple de riverains - seuls participants aux permanences et auteurs de la seule contribution écrite reçue - portent principalement sur deux aspects du projet : d'une part, la largeur du chemin piétonnier situé entre la parcelle ZM 105, où sera implanté le projet, et les propriétés riveraines situées rue des Châtaigniers, et d'autre part, l'implantation ainsi que la hauteur des différents logements prévus, qu'il s'agisse de logements sociaux, partagés ou privés.

Questions du commissaire enquêteur :

Le chemin piétonnier situé entre la parcelle ZM 105, où sera implanté le projet, et les propriétés riveraines situées rue des Châtaigniers, fait-il partie du secteur de l'OAP Lere-Blenec ? Ce chemin est-

il appelé à être maintenu dans le cadre du projet, ou sa suppression est-elle envisagée ?

Quel est le niveau d'avancement de la définition de l'implantation des différentes typologies de logements dans le cadre de ce projet ? Dans l'hypothèse où ces éléments ne seraient pas encore finalisés, quelles sont les dispositions prévues pour informer le public de la définition du projet au fil de son avancement ?

Le règlement écrit fixe les hauteurs maximales à 11 m au faitage et 7,50 m à l'égout de toiture pour les couvertures traditionnelles ; et 7,50 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses. Ces contraintes limitent-elles les constructions au niveau R+1, excluant ainsi la possibilité de réaliser des bâtiments en R+2 ?

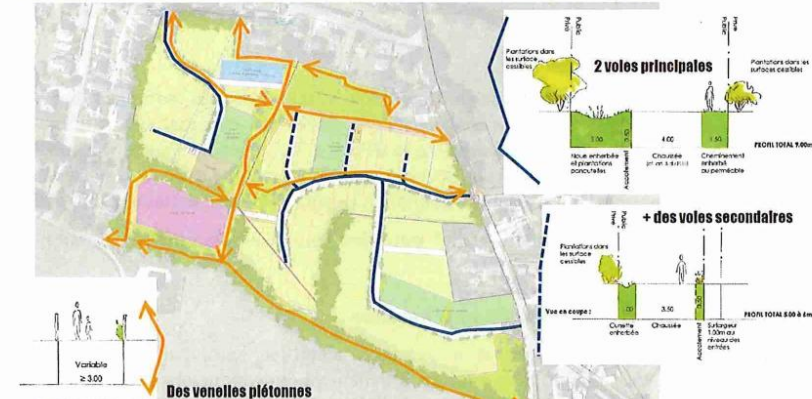
Réponse de Questembert Communauté :

Les analyses de terrain n'ont pas relevé l'existence d'un chemin entre les parcelles ZM 104, 117, 118, 119, 114 et 115 (riverains de la rue des Châtaigniers) et la parcelle ZM 105 concernée par le projet.

La demande des riverains fait certainement référence aux dessins de projet présentés lors de la réunion publique du 15 décembre 2022. Dans une carte intitulée « les invariants du futur quartier », on peut en effet voir qu'une venelle piétonne est prévue en bordure des parcelles de la rue des Châtaigniers.

Ces principes de cheminements pourront être réintégrés à l'OAP dans sa version finale.

3 . LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT . Les invariants de la composition du quartier . *Circuler*



COMMUNE DE BERRIC, Etudes préalables à l'aménagement du projet d'habitat « Lere Blenec » - Réunion publique du 15 décembre 2022 - Slamconseils - Dcl environnement 16

A ce stade de la procédure, les implantations des différentes typologies de logements n'ont pas encore été finalisées.

Afin de garantir une information transparente et régulière du public quant à l'évolution et à la définition précise du projet, plusieurs actions de communication complémentaires seront mises en œuvre. Outre l'organisation de réunions publiques lors des étapes clés d'avancement (notamment lors de la validation des plans d'implantation définitifs), la commune prévoit la création d'une page dédiée sur son site internet, mise à jour au fil de l'eau. Une lettre d'information périodique pourra également être diffusée aux riverains et aux habitants intéressés pour partager les avancées concrètes. Enfin, la possibilité d'installer des panneaux d'information et la tenue de permanences d'information ponctuelles en mairie permettront de maintenir un dialogue de proximité et de répondre directement aux interrogations de la population.

Le règlement écrit fixe les hauteurs maximales à 11 m au faitage et 7,50 m à l'égout de toiture pour les couvertures traditionnelles ; et 7,50 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses.

Cette réglementation permet la réalisation d'opération en R+1+combles aménageables. Elles ne permettent cependant pas de réaliser un immeuble en R+2.

Ces volumes R+1+combles correspondent aux maisons de bourgs historiques présentes à Berric et s'inscrivent en cohérence architecturale avec l'existant.

ZAC de Lere-Blenec

La création de la ZAC de Lere-Blenec a été actée par une délibération du conseil municipal de Berric en date du 19 décembre 2023. À ce jour, cependant, le dossier de réalisation de cette ZAC n'a pas encore été élaboré.

Face à une révision à la baisse des perspectives démographiques et dans l'objectif de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, Questembert Communauté et la commune de Berric ont décidé de revoir l'aménagement du secteur de Lere-Blenec. Le nouveau projet, intitulé « Opération Lere-Blenec », soumis à la présente enquête, ne reprend qu'une partie de la première tranche initialement prévue pour la ZAC. Il prévoit ainsi la construction de 32 logements sur 1,7 hectare, contre 120 logements sur 6,4 hectares dans le projet de ZAC de Lere-Blenec.

Questions du commissaire enquêteur :

Le projet « Opération Lere-Blenec » est-il compatible avec le dossier de création de la ZAC de Lere-Blenec tel qu'approuvé en 2023 ?

Quelle est la suite réservée à la ZAC de Lere-Blenec dans sa définition juridique actuelle ? Sera-t-elle maintenue, annulée ou mise en sommeil ?

Réponse de Questembert Communauté :

Le projet présenté dans cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, correspond à la phase 1 de la ZAC Lere-Blenec. Il ne remet pas en cause les principes inscrits pour cette phase dans le dossier de création de la ZAC, qui sont une programmation intégrant du collectif ou semi collectif et des maison groupées, l'aménagement d'un espace de gestion des eaux de pluie (grande noue)... Le projet est donc bien compatible avec le dossier de ZAC.

Dans le cadre d'une modification du projet pour les tranches suivantes, le dossier de ZAC pourra être adapté.

Impact résiduel sur l'environnement et la santé humaine

L'évaluation environnementale du projet a permis d'identifier les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine. Des mesures d'évitement et de réduction ont été proposées pour en limiter les effets négatifs, sans qu'il ait été jugé nécessaire de prévoir des mesures de compensation.

Par ailleurs, dans son avis, l'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences sur la mobilité et les déplacements générés par la création de nouveaux logements et d'en dégager d'éventuelles mesures d'évitement ou de réduction. Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté indique que des compléments d'analyse seront apportés au dossier final.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles analyses complémentaires concernant les incidences sur la mobilité et les déplacements induits par la création de nouveaux logements seront intégrées dans le dossier final ? Quelles mesures d'évitement ou de réduction sont envisagées pour limiter ces effets ?

Après mise en œuvre de l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction, l'impact résiduel du projet « Opération Lere-Blenec » sur l'environnement est-il considéré comme négligeable ? Si tel n'est pas le cas, quelle est sa nature et son ampleur ?

Cet impact résiduel est-il jugé acceptable eu égard aux bénéfices apportés par la création de nouveaux logements ?

Réponse de Questembert Communauté :

Le choix de l'emplacement de Lere Blenec s'est fait en fonction de sa proximité du bourg et de l'école, ce qui contribue à favoriser les modes doux pour les déplacements quotidiens.

Le dossier de création de ZAC, précise que l'un des objectifs est de « *développer des liaisons douces structurantes vers le bourg et limiter la place de la voiture* ».

Lors de la présentation publique du projet en 2022, cet objectif a été explicitement affirmé en indiquant qu'il convient de « *privilégier les mobilités « actives » pour les déplacements de proximité (piétons et cycles) et contenir l'impact de la voiture* ».

Il ressort du dossier de ZAC, la création de venelles piétonnes afin d'assurer la desserte et l'accessibilité du projet (voir schéma d'aménagement présenté ci-dessus).

Enfin, les questions des stationnements vélo et d'une éventuelle borne de recharge électrique seront étudiées.

En effet, plusieurs secteurs ont été analysés et la volonté étant de privilégier la continuité du bourg pour des raisons paysagères, écologiques et sociales (voir l'analyse comparative de la page 44 de la notice), le secteur de Lere-Blenec présente une des meilleures localisations par rapport aux parcelles étudiées pour le projet.

L'évaluation environnementale menée dans le cadre de cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a reçu un retour positif de la part de l'autorité environnementale qui relève notamment dans son avis que: « *La démarche menée est de bonne qualité, aboutissant à une évaluation environnementale pertinente, sur la base d'un diagnostic et un état initial de l'environnement bien adaptés au projet.*

La commune a analysé plusieurs solutions de substitution raisonnables (secteurs de densification ou de renouvellement, autres secteurs en extension présentant un potentiel similaire, etc.) afin de choisir la solution de moindre incidence et minimiser la consommation des ENAF. ».

On peut donc juger que les impacts présentés et anticipés dans l'évaluation environnementale sont acceptables au regard de l'utilité publique de l'opération également démontrée dans la notice.

Règlement écrit

Un règlement spécifique aux zones 1AU, applicable uniquement à l'OAP de Lere-Blenec, a été intégré au règlement écrit. Ce règlement actualise certains principes en reprenant des éléments issus du PLUi annulé, dans le but de favoriser une opération plus dense et d'intégrer des conditions d'aménagement actualisés.

Par ailleurs, dans le cadre de l'évaluation environnementale, il est précisé que le projet doit respecter des prescriptions spécifiques concernant la gestion des eaux pluviales. Ces prescriptions portent notamment sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la réduction de l'imperméabilisation des sols, ainsi que le respect d'un débit de fuite maximal fixé à 3 litres par seconde et par hectare pour une pluie décennale. Des solutions visant à favoriser l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur le site doivent également être mises en œuvre.

De la même façon, l'évaluation environnementale souligne que l'impact des phénomènes de retrait-gonflement des argiles peut être évité en adoptant des techniques de construction adaptées.

Toutefois, le règlement écrit ne reprend aucune de ces prescriptions, à l'exception de la limitation de l'emprise au sol des constructions à 80 % de la surface de l'unité foncière pour la réduction de l'imperméabilisation des sols.

Enfin, les erreurs matérielles suivantes sont identifiées dans le projet de règlement écrit :

- l'article 1AU 10 du règlement de la zone 1AU mentionne le secteur 1AUa au lieu du secteur 1AU ;
- l'article 1AU 11 du règlement de la zone 1AU renvoie à l'article 1AUa 10 au lieu de l'article 1AU 10 ;
- le règlement applicable aux zones 1AUa relève du Chapitre I du titre III, alors qu'il devrait figurer au Chapitre II ;
- la rédaction de l'article 1AU 12 nécessite d'être retravaillée pour en clarifier le sens.

Questions du commissaire enquêteur :

Comment les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales et aux techniques de construction pour éviter les phénomènes de retrait-gonflement des argiles sont-elles formalisées et rendues opposables ?

Quelles modalités seront mises en œuvre pour rectifier les erreurs matérielles dans la version définitive du règlement écrit ?

Réponse de Questembert Communauté :

Les prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales et l'adaptation des techniques de construction au retrait gonflement des argiles pourront être intégrées à l'OAP.

Les erreurs matérielles relatives au règlement seront corrigées avant approbation de la présente procédure. L'écriture des articles 1AU sera également retravaillée.

Protection de la végétation du site

L'évaluation environnementale souligne que la végétation du site (arbres, haies, verger) présente un intérêt du point de vue de la protection de la biodiversité et de la préservation des paysages. L'impact du projet « Opération Lere-Blenc » sur l'environnement et la santé humaine est réduit par les mesures de protection du linéaire bocager et du verger dans l'OAP de Lere-Blenc.

Toutefois, la protection du verger reste fragile juridiquement. Bien que mentionné comme élément à préserver dans l'OAP de Lere-Blenc, le verger se situe en fait hors de son périmètre. Par ailleurs, il ne bénéficie d'aucune protection identifiée sur le règlement graphique.

De son côté, le linéaire bocager, bien identifié en tant qu'élément à préserver sur le règlement graphique, ne bénéficie pas de règles complémentaires pour garantir sa pérennité, comme par exemple une distance minimale de recul des constructions afin de créer une zone tampon protectrice.

Questions du commissaire enquêteur :

Comment la préservation du verger sera-t-elle formalisée de manière opposable dans la version finale du dossier ?

Des règles complémentaires pour protéger les haies, telles qu'une distance de recul des constructions, sont-elles envisagées ou prévues ?

Réponse de Questembert Communauté :

L'OAP est un document opposable, dès lors tout projet devra préserver le verger.

En l'état, le projet ne comprend pas de dispositions complémentaires aux prescriptions linéaires concernant les haies. Le PLUi en cours d'élaboration complétera cette analyse et pourra ajouter des prescriptions.

Compatibilité avec les documents de cadrage

La notice explicative inclut une étude de la compatibilité de la déclaration de projet, valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Berric, avec certains documents de cadrage. Elle examine notamment la cohérence du projet avec le programme habitat à l'échelle communale et intercommunale, ainsi

qu'avec les prescriptions du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne concernant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Toutefois, cette analyse présente certaines limites et ne couvre pas l'intégralité des éléments de cadrage, notamment en ce qui concerne le SRADDET dans son ensemble, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine ou encore le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Berric.

Question du commissaire enquêteur :

Le projet « Opération Lere-Blenec » et la mise en compatibilité du PLU de Berric sont-ils compatibles avec le SRADDET Bretagne, le SAGE Vilaine et le PADD du PLU de Berric ?

Réponse de la commune :

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Berric est compatible avec les grands objectifs du SRADDET qui concernent des projets d'habitat.

En effet, elle s'inscrit dans ses objectifs de sobriété foncière concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), et de solidarité notamment au regard de l'effort mené sur la diversification et l'accessibilité des logements sur le projet.

Le projet Lere-Blenec contribue également à faire vivre une Bretagne des proximités en contribuant à recentrer les populations autour du centre bourg et en encourageant la mobilité douce dans ses aménagements.

Concernant le SAGE Vilaine, le projet a pris en compte les inventaires communaux de zones humides, les inventaires de cours d'eau et des analyses complémentaires, ont été menées, dans le cadre de la création de la ZAC.

Les inventaires bocagers ont été actualisés sur le site à l'aune des travaux du PLU et leur protection a été mise en œuvre via des prescriptions. Le principe éviter, réduire, compenser a été suivi tout au long de l'évaluation environnementale.

Une analyse des capacités d'assainissement de la commune a également été menée avec une conclusion favorable au projet. La gestion des eaux de pluie à la parcelle a été établie pour le projet qui comprend également une grande noue pour compléter la gestion à l'échelle du site.

Le projet « Opération Lere-Blenec » est donc compatible avec le SAGE Vilaine sur les dispositions qui le concerne.

Le projet respecte également les grands principes du PADD tels qu'analysés dans le tableau ci-dessous :

Orientations relatives aux projets d'habitat - PADD du PLU de Berric	Prise en compte dans le projet Lere Blenec
<i>Porter la croissance démographique aux environs de 1 730 habitants à l'horizon 2017 / réserver 21 hectares à l'urbanisation</i>	Le PADD du PLU de Berric est basé sur une prospective démographique 2005-2017, cette échéance étant dépassée, le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité ne peut pas se baser sur les objectifs chiffrés du PADD
<i>Favoriser une offre diversifiée en logements</i>	Le projet intègre une programmation mixte (intermédiaires, maisons, groupés, lots libres)
<i>Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg pour en renforcer la centralité tout en préservant l'image et l'identité de la commune par la programmation des extensions urbaines sur les marges du bourg.</i>	Le projet Lere Blenec est localisé sur les marges du bourg et à proximité des commerces et des équipements
<i>Assurer la convivialité et la vitalité du bourg : affirmer un réseau de liaisons piétonnes et/ou cyclables...</i>	Le projet inclut des venelles piétonnes qui viennent compléter le réseaux existant

<i>Préserver la qualité des paysages et du patrimoine : haies, talus, vues...</i>	Les éléments identifiés sont protégés dans la nouvelle OAP
<i>Prendre en compte les principales contraintes d'urbanisation (réglementaires et techniques) : zones humides, zonage assainissement, végétation...</i>	L'évaluation environnementale du projet a permis d'identifier ces contraintes et d'appliquer la séquence éviter, réduire, compenser.
<i>Programmer les extensions urbaines sur les marges du bourg pour renforcer la centralité et la vitalité du bourg et limiter l'urbanisation des hameaux</i>	Le projet Lere Blenc est localisé sur les marges du bourg et à proximité des commerces et des équipements. Il ne concerne pas l'urbanisation dans les hameaux.

Fait à Questembert, le 15 avril 2026

Le Président de Questembert Communauté
Patrice LE PENHUIZIC

