

Envoyé en préfecture le 05/06/2026

Reçu en préfecture le 05/06/2026

Publié le

ID : 056-245614383-20260605-C2026_203-DE

PLU de Berric

Dossier DPMECDU

« Opération Lere-Blenec »



Notice explicative

Déclaration de projet

valant mise en compatibilité du PLU de Berric



LA
BOITE
DE
L'ESPACE

URPAM STES ASSOCIÉS

Sommaire

1	Contexte de la procédure	7
1.1	PLUi annulé.....	7
1.2	Le PLU de Berric.....	7
1.3	Cadre et déroulé de la procédure	8
1.4	Urbanisation limitée	8
2	Le dossier de déclaration de projet	10
2.1	Objectifs de la déclaration de projet	10
2.2	Composition du dossier	10
2.3	Étapes et évaluation environnementale	11
2.3.1	Analyse environnementale.....	11
2.3.2	Concertation	11
2.3.3	Étapes de la procédure	11
3	Contexte et projet initial.....	12
3.1	Situation communale.....	12
3.2	La ZAC de Lere-Blenec	13
3.2.1	Le site initial	13
3.2.2	Le projet de ZAC et ses caractéristiques.....	14
3.2.3	Le zonage du PLUi annulé.....	16
3.2.4	Le retour au PLU de Berric de 2008.....	18
4	Le nouveau projet et ses principes d'aménagement	19
4.1	Des enjeux actualisés	19
4.1.1	La consommation d'espace et la logique ZAN	19
4.1.2	Un projet à « phaser » en matière de production de logements	19
4.1.3	Revoir le programme.....	19
4.2	Un nouveau périmètre, nouveau projet	20
4.2.1	Permettre l'ouverture à l'urbanisation à court terme	20
4.2.2	Ajuster le programme.....	22
4.2.3	Adopter des principes d'aménagement.....	23
4.2.4	Encadrer le développement urbain	24
4.3	Une esquisse ajustée	25
5	Justifications du projet	26
5.1	L'intérêt général.....	26
5.1.1	Un projet porté par la municipalité.....	26
5.1.2	Diversifier l'offre de logement.....	26
5.1.3	Conclusions sur l'utilité publique	33
5.2	Cohérence avec le programme habitat à l'échelle communale et intercommunale	34
5.2.1	Sur la base d'une prospective à 0,8% en moyenne	34
5.2.2	Un programme détaillé et pluriel	35

5.2.3	La résorption de la vacance	37
5.2.4	Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	37
5.2.5	Analyse du potentiel de densification.....	38
5.2.6	Bilan du programme.....	41
5.2.7	Adaptation du programme sur Lere-Blenec.....	41
6	Evaluation environnementale	42
6.1	Methodologie	42
6.2	Motifs pour lesquels le site a été retenu au regard des solutions de substitutions.....	42
6.2.1	Identification des sites alternatifs potentiels.....	42
6.2.2	Analyse comparative des sites	43
6.3	Etat initial et caractéristiques de la zone concernée par le projet Lere Blenec	45
6.3.1	Localisation du site dans les périmètres de protection.....	45
6.3.2	Etat initial du site.....	45
6.4	Incidences potentielles du projet Lere Blenec sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation envisagées.....	46
6.4.1	Incidences sur les risques, les nuisances et la santé humaine	47
6.4.2	Incidences sur la diversité biologique, la faune et la flore.....	47
6.4.3	Incidences sur les sols.....	49
6.4.4	Incidences sur les zones humides	49
6.4.5	Incidences sur l'eau.....	50
6.4.6	Incidences sur l'air	52
6.4.7	Incidences sur le bruit.....	53
6.4.8	Incidences sur les patrimoines.....	53
6.4.9	Incidences sur les paysages.....	54
6.4.10	Incidences sur les réseaux d'eau pluviale	55
6.4.11	Incidences sur les réseaux d'assainissement des eaux usées :.....	56
6.4.12	Incidences sur l'eau potable :.....	57
6.4.13	Incidences sur les réseaux d'alimentation en énergie.....	58
6.4.14	Incidences sur le réseau de collecte des ordures ménagères	59
6.5	Evaluation des incidences sur les zones Natura 2000.....	59
6.6	Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement.....	60
6.6.1	Protection de la végétation du site.....	61
6.6.2	La gestion des eaux pluviales	61
6.6.3	Les effets du retrait et gonflement des argiles.....	62
7	Analyse détaillée de la consommation d'espace	62
7.1	Etat des lieux – le MOS breton.....	62
7.2	Consommation d'espace 2011-2021	63
7.3	Les coups partis 2021-2024	64
7.4	La trajectoire 2031.....	66
7.5	Un périmètre ajusté pour limiter l'impact sur la consommation d'espace	67
8	Évolution des pièces	68

8.1	Zonage avant-Après.....	68
8.2	Règlement avant-Après	69
8.3	OAP avant-Après.....	70

Résumé de déclaration de projet du PLU de Berric

Contexte

Questembert Communauté, pour le compte de la commune de Berric, a lancé une démarche de déclaration de projet, valant mise en compatibilité du PLU de Berric, pour permettre l'aménagement d'une partie de la ZAC de Lere-Blenec.

Pourquoi une DPMECDU ?

Le territoire de Questembert Communauté est caractérisé par une dynamique forte d'accueil de nouvelles populations depuis plus d'une vingtaine d'années dans une logique de déconcentration de l'agglomération de Vannes et d'attractivité des territoires littoraux dans le Morbihan.

Pour répondre à cette forte demande, la commune de Berric a créé par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2023, la ZAC dénommée « Lere-Blenec », d'une superficie de 6,1 hectares, afin de créer un nouveau quartier d'habitat. Elle a fait le choix de racheter 3,8 ha de cette emprise foncière afin de passer une partie du projet en maîtrise d'ouvrage communale.

Le nouveau projet, qui sera réalisé en plusieurs tranches, prévoit à la création de logements diversifiés (logements en locatif social, avec des tarifs dits « abordables »...), avec différentes typologies, tout en privilégiant un aménagement paysager de qualité en lien avec le bourg, et en favorisant les mobilités actives.

La zone était classée en secteur 1AU au PLUi de Questembert Communauté et faisait l'objet d'une OAP. Un arrêt de la Cour d'Appel Administrative de Nantes du 26 mars 2024 a prononcé l'annulation du PLUi de Questembert Communauté et remis en vigueur les documents d'urbanisme communaux existant avant le PLUi.

Or, le PLU de la commune de Berric, approuvé en 2008, ne permet plus l'avancée de ce projet car la zone est classée en 2AUa : elle ne peut donc être urbanisée qu'à l'occasion d'une évolution du PLU. De plus cette zone 2AU ne peut plus faire l'objet d'une modification, car le classement est trop ancien. Le choix de la procédure s'est tourné vers une déclaration de projet sur le périmètre de la première tranche en attendant la nouvelle élaboration du PLUi.

Objectifs

Basculer une partie de la zone en 1AU, à urbaniser à court terme, pour justifier l'acquisition communale et sortir une première phase de l'opération « Lere-Blenec ».

Procédure

Cette DPMECDU est soumise à évaluation environnementale. Dans ce cadre et au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure définit des modalités de concertation par délibération.

Pièces modifiées :

Le règlement et le zonage ainsi que des compléments nécessaires à la justification (rapport de présentation) seront modifiés.

Contenu dossier

Le dossier de Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme comportera plusieurs parties :

- Procédure : explication du choix de la DPMECDU
- Contexte : le territoire, les objectifs...
- Intérêt général : Justification de l'utilité publique et de l'urgence du projet
- Projet : Description du projet, plan, OAP, zonage
- Programme habitat et spatial : justifications du projet
- Évaluation environnementale : Analyse écologique (zone humide, faune flore), étude incidences...
- Bilan de la consommation d'espace : bilan chiffré à l'échelle de l'intercommunalité
- Évolution du PLU : pièces avant/après

Le dossier de DPMECDU est accompagné d'un dossier de *demande dérogation au titre de l'urbanisation limitée*, car le territoire de Questembert Communauté n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

1 Contexte de la procédure

1.1 PLUi annulé

En effet, pour donner suite à un recours d'un particulier en désaccord avec le zonage de son terrain, un premier jugement avait été rendu en octobre 2022, donnant gain de cause à l'intercommunalité. Cependant après une procédure d'appel par le requéreur en janvier 2023, la cours d'appel a réexaminé globalement le PLUi et donné raison au requéreur. La cours d'appel a notamment considéré l'incomplétude du rapport de présentation en raison du caractère trop ancien des données sur lesquelles le diagnostic était basé. Par conséquent, le tribunal a également jugé que les objectifs démographiques définis étaient trop élevés par rapport à la croissance réelle du territoire. Ces objectifs démographiques ont engendré une projection de consommation foncière trop importante.

: la carte communale de Saint-Gravé et les PLU de Berric, Caden, Larré, Lauzach, La Vraie-Croix, Le Cours, Limerzel, Malansac, Molac, Pluherlin.

Cependant ces documents sont anciens (antérieur à 2010) et présentent des différences majeures avec le PLUi (zones réouvertes à la consommation, règlements aux règles datées limitant notamment la densité...) ce qui engendre une multiplicité de situations complexes localement, notamment pour les projets en cours en suspens depuis l'annulation.

La communauté de commune a relancé en 2025 une procédure d'élaboration d'un nouveau PLUi. Cependant dans l'attente de l'approbation de ce dernier (courant 2028), un certain nombre de situations urgentes ont été identifiées. L'objectif est donc de modifier certains PLU afin de débloquer des projets qui pourront difficilement attendre l'approbation du nouveau PLUi.

Ce cas concerne la commune de Berric.



1.2 Le PLU de Berric

Le PLU de Berric a été approuvé le 2 septembre 2008. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 6 février 2017.

La présente notice concerne la DPMECDU « Opération Lere-Blenec » du PLU.



1.3 Cadre et déroulé de la procédure

La loi du 1er 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 finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

Le PLU est modifié en application des articles L153-49 à L153-59 du Code de l'urbanisme :

Article L153-49 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec un document mentionné aux articles L. 131-4, L. 131-5, L. 131-6 ou L. 131-8 ou le prendre en compte, ou permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général postérieur à son approbation, l'autorité administrative compétente de l'État en informe l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune.

Article L153-50 du code de l'urbanisme :

L'autorité administrative compétente de l'État adresse à l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou à la commune un dossier indiquant les motifs pour lesquels il considère que le plan local d'urbanisme ne respecte pas les obligations de mise en compatibilité et de prise en compte mentionnées aux articles [L. 131-4](#), [L. 131-5](#), [L. 131-6](#) ou [L. 131-8](#) ainsi que les modifications qu'il estime nécessaire pour y parvenir.

1.4 Urbanisation limitée

Le territoire de Berric n'est pas couvert par un SCoT. Dans ce cadre, toute ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une demande de dérogation au titre de l'urbanisation limitée.

Article L142-4 du code de l'urbanisme :

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

Article L153-50 du code de l'urbanisme :

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Un dossier spécial est annexé à la présente notice explicative de la DPMECDU.

Un passage devant la commission CDPENAF est nécessaire.

2 Le dossier de déclaration de projet

2.1 Objectifs de la déclaration de projet

Le territoire de Questembert Communauté est caractérisé par une dynamique forte d'accueil de nouvelles populations depuis plus d'une vingtaine d'années dans une logique de déconcentration de l'agglomération de Vannes et d'attractivité des territoires retro-littoraux dans le Morbihan.

Pour répondre à cette forte demande, la commune de Berric a créé par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2023, la ZAC dénommée « Lere-Blenec », d'une superficie de 6,1 hectares, afin de créer un nouveau quartier d'habitat. Elle a fait le choix de racheter 3,8 ha de cette emprise foncière afin de passer une partie du projet en maîtrise d'ouvrage communale.

Le nouveau projet, qui sera réalisé en plusieurs tranches, prévoit à la création de logements diversifiés (logements en locatif social, avec des tarifs dits « abordables »...), avec différentes typologies, tout en privilégiant un aménagement paysager de qualité en lien avec le bourg, et en favorisant les mobilités actives.

La zone était classée en secteur 1AU au PLUi de Questembert Communauté et faisait l'objet d'une OAP. Un arrêt de la Cour d'Appel Administrative de Nantes du 26 mars 2024 a prononcé l'annulation du PLUi de Questembert Communauté et remis en vigueur les documents d'urbanisme communaux existant avant le PLUi.

Or, le PLU de la commune de Berric, approuvé en 2008, ne permet plus l'avancée de ce projet car la zone est classée en 2AUa : elle ne peut donc être urbanisée qu'à l'occasion d'une évolution du PLU.

La zone 2AUa étant ancienne (plus de 6 ans), elle est considérée comme non constructible et ne peut plus être ouverte à l'urbanisation par une procédure de modification, d'où le choix d'une DPMECDU.

L'objectif de la DPMECDU est de basculer une partie de la zone en 1AU, à urbaniser à court terme, pour justifier l'acquisition communale et sortir une première phase de l'opération « Lere-Blenec ». Le reste de la zone basculera en zone agricole (Ab, agricole inconstructible – comme parcelles environnantes du PLU de Berric).

2.2 Composition du dossier

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.

Le dossier de Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme comportera plusieurs parties :

- Procédure : explication du choix de la DPMECDU
- Contexte : le territoire, les objectifs...
- Intérêt général : Justification de l'utilité publique et de l'urgence du projet
- Projet : Description du projet, plan, OAP, zonage
- Programme habitat et spatial : justifications du projet

- Évaluation environnementale : Analyse écologique (zone humide, faune flore), étude incidences...
- Bilan de la consommation d'espace : bilan chiffré à l'échelle de l'intercommunalité
- Évolution du PLU : pièces avant/après

Le dossier de DPMECDU sera accompagné d'un dossier de demande dérogation au titre de l'urbanisation limitée, car le territoire de Questembert Communauté n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le compte-rendu de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées est également joint ainsi que le bilan de la concertation.

2.3 Étapes et évaluation environnementale

2.3.1 Analyse environnementale

La présente déclaration de projet comprend une prise en compte et analyse des incidences et évaluation environnementale.

Cette analyse porte essentiellement sur les éléments d'étude d'impact concernant la ZAC Lere-Blenec ainsi que sur des compléments d'études réalisés pour la mise en compatibilité du PLU.

2.3.2 Concertation

Cette DPMECDU est soumise à évaluation environnementale. Dans ce cadre et au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure définit des modalités de concertation par délibération.

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet et par délibération du 07 juillet 2025 en conseil Communautaire de Questembert Communauté, une concertation est mise en place dont les modalités sont les suivantes :

- Mise à disposition du public d'un dossier de présentation (présent document) et d'information du projet sur le site internet de Questembert Communauté et en version papier au siège de Questembert Communauté et à la mairie de Berric ;
- Les habitants et usagers pourront émettre les remarques et observations via :
 - un registre papier en Mairie de Berric et au siège de Questembert Communauté aux jours et heures habituelles d'ouverture,
 - par courrier à l'attention de Monsieur Le Président de Questembert Communauté,
 - par courrier à l'adresse concertation@qc.bzh



2.3.3 Étapes de la procédure

Le dossier fera l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées (PPA, 10 septembre 2025).

Le dossier sera transmis pour avis (notamment MRAE) et présenté en commission CDPENAF

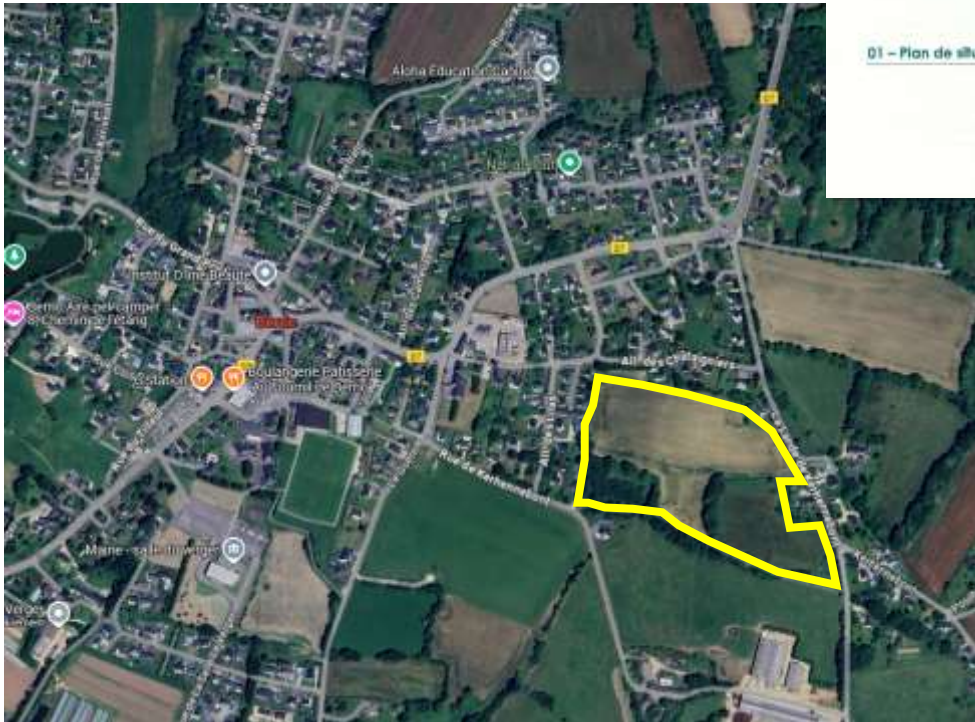
Une enquête publique partagera le dossier de DPMECDU au public.

La procédure sera adoptée en Conseil Communautaire et le PLU de Berric sera rendu opposable.

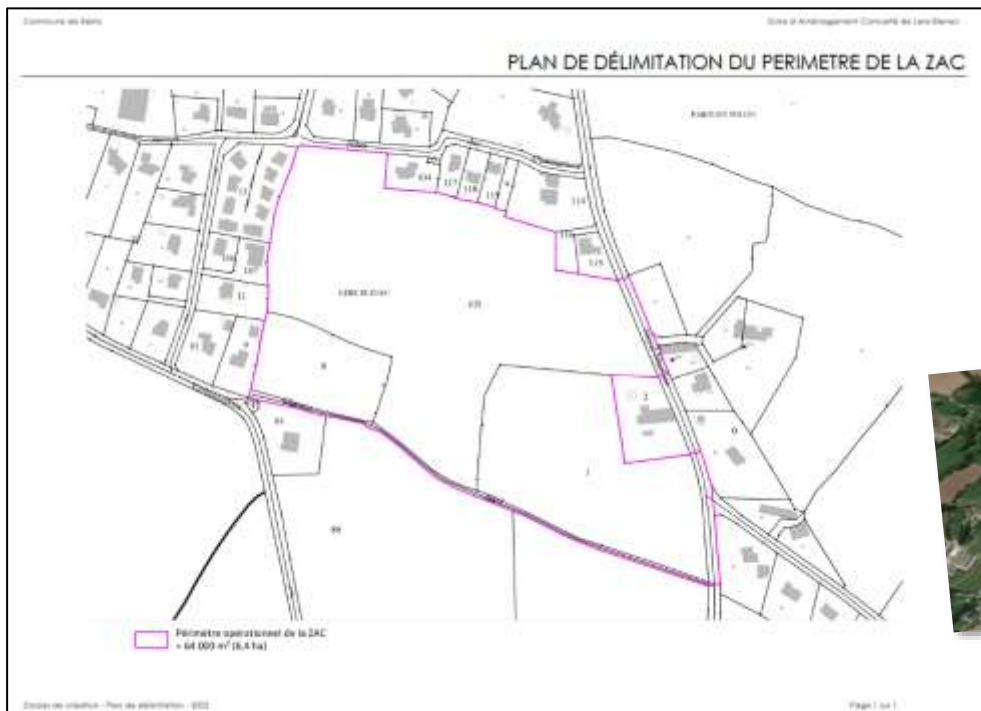
3.2 La ZAC de Lere-Blenec

3.2.1 Le site initial

Le site concerné par le projet de Lere Blenec est constitué d'un grand tènement cultivé (céréales) entouré de haies où se distinguent plusieurs arbres remarquables. Au sud-ouest du site se trouve un verger également entouré d'une haie.



Vue aérienne du site Lere Blenec



Plan de délimitation de la ZAC Lere-Blenec (Dossier de création 2023)

ZAC Lere-Blenec

Le projet de ZAC est porté par la commune depuis plus de 3 ans. Une réunion publique de décembre 2022 présentait la globalité du projet.



3.2.2 Le projet de ZAC et ses caractéristiques

Le territoire de Questembert Communauté est caractérisé par une dynamique d'accueil de nouvelles populations depuis plus d'une vingtaine d'années dans une logique de déconcentration de l'agglomération de Vannes et d'attractivité des territoires littoraux dans le Morbihan. Pour répondre à cette forte demande, en 2023 (19 décembre), la commune de Berric a créé par délibération du conseil municipal, la ZAC dénommée « Lere-Blenec », d'une superficie totale de 6,4 hectares, afin de créer un nouveau quartier d'habitat. Elle a fait le choix de racheter 3,8 ha de cette emprise foncière afin de passer une partie du projet en maîtrise d'ouvrage communale. Le projet avait été présenté en réunion publique en décembre 2022.

Cet aménagement devait permettre de répondre à plusieurs enjeux présentés lors de la réunion publique de décembre 2022.

Extraits de la présentation de la réunion publique :

LES CONSTATS :

- Un **développement un peu anarchique** des derniers lotissements réalisés dans le bourg.
- Un manque de réflexion sur l'urbanisme qui impacte parfois **les relations de bon voisinage**.
- La nécessité de **s'adapter au climat de demain** en participant aux enjeux de la transition énergétique et écologique.
- Des besoins résidentiels différents** : les seniors, les primos-accédants, familles avec enfants, famille mono-parentale, jeunes travailleurs, ...).
- Le maintien de la production de **terrains à coût abordable** pour faire face à l'augmentation du prix du foncier à l'échelle du territoire et du département.

NOS OBJECTIFS

Inspirés de la démarche des éco-quartiers

- Réaliser **un endroit où il fera bon vivre**.
Avec un préalable : un effort particulier vis-à-vis des nuisances sonores, première cause de tensions entre les habitants.
- Un **aménagement réfléchi et maîtrisé, favorisant le lien social**.
- Construire **des logements diversifiés, écologiques, économes en foncier et en énergie**.
- Explorer les nouveaux modes d'habiter.
** Domicile partagé, habitat participatif, habitat groupé auto-construction...*
- Diversifier les formes urbaines : **proposer des appartements et maisons avec des espaces extérieurs de qualité**.
- Une exigence de **qualité paysagère, de transition harmonieuse** avec le bourg et les lotissements existants.
- Privilégier les mobilités « actives »** pour les déplacements de proximité (piétons et cycles), et contenir l'impact de la voiture.
- Préserver et mettre en valeur la biodiversité et les richesses paysagères** en place sur le site.
- Ce quartier devra permettre de **maintenir la production de terrains à coût abordable**.
** Pour faire face à l'augmentation du prix du foncier à l'échelle du territoire et du département.*
- Penser et réfléchir avec la participation des habitants**, tenant compte des moyens techniques et financiers de la commune.

2 . LE PROGRAMME DE LOGEMENTS . Pour qui construire ?



Entre 2008 et 2018, la commune accueille en moyenne environ 50 nouveaux habitants par année.

Depuis les années 2000, la « productivité démographique des nouveaux logements » (gain d'habitants par construction neuve) se maintient.

BÉRRIC GAGNE PLUS DE 2,5 HABITANTS PAR NOUVELLE RÉSIDENCE PRINCIPALE.

Qui sont les habitants de la commune ?

- des ménages à mi-parcours professionnel (famille avec enfants). **Les 30-44 ans représentent 24% de la population.** Leur nombre varie avec l'offre de terrains à bâtir.
- des jeunes de – de 14 ans pour plus d'un quart des habitants (27%).** Effectif très dépendant de l'accueil de 30-44 ans.
- ils ont 45-59 ans pour 17% d'entre eux,** et cette fraction augmente.
- ils sont retraités pour près de 20%.** La part de + de 60 ans augmente par le vieillissement de la population.

Continuer à les accueillir dans le territoire.


Leur permettre d'adapter leur habitat à leurs besoins, leur projet.



Le projet se divisait à l'origine en 3 phases.

Le phasage prévisionnel :

PHASE 1 : « continuité du bourg »
 PHASE 2 : « EST du vallon »
 PHASE 3 : 2AU « route de la lande de Kerhennebont »



Dossier de création - Rapport de présentation - décembre 2023 Page 28 sur 30

Ancien phasage prévu dans la ZAC

Les différentes phases du projet prévoyaient la création de logements (logements en locatif social, avec des tarifs dits « abordables »...), avec différentes typologies, tout en privilégiant un aménagement paysager de qualité en lien avec le bourg, et en favorisant les mobilités actives.

Il prévoyait environ 80 logements dans la zone 1AU (phases 1 et 2) avec une densité de 20 logements à l'hectare et un total de 115-120 logements sur l'entièreté de la zone.

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



1) Protéger durablement le maillage bocager présent sur les pourtours et l'intérieur du site.

2) Utiliser le fond de talweg du terrain pour gérer les eaux de pluies et installer les espaces de convivialité.

3) Circuler en toutes directions à pied et à vélo // Accéder aux terrains en voiture...

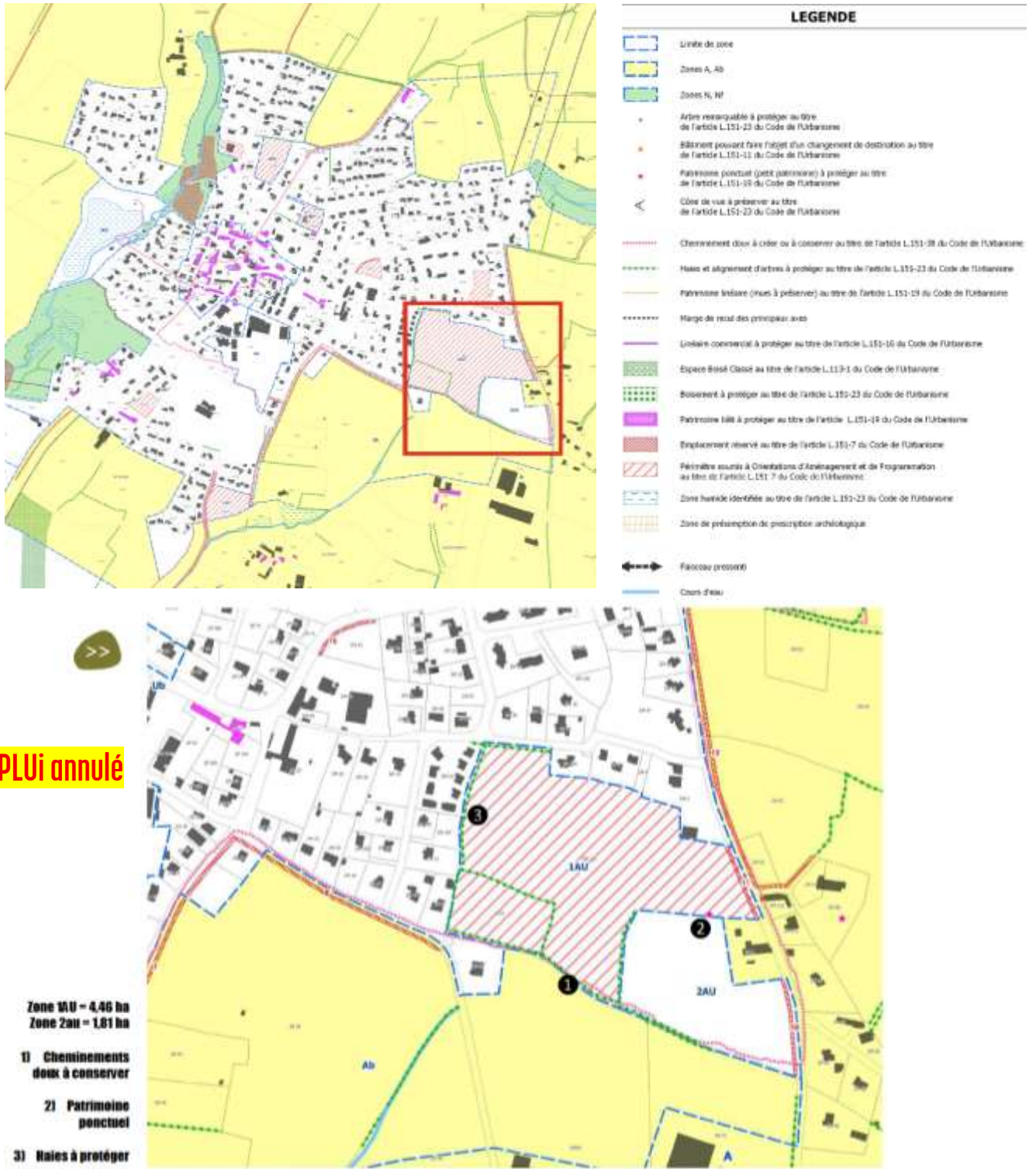
Un réseau secondaire qui assure la desserte mais n'innerve pas le quartier pour aller au plus vite en toutes directions.

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

Extraits de la présentation de la réunion publique de décembre 2022

3.2.3 Le zonage du PLUi annulé

Extrait du zonage du PLUi annulé de Questembert Communauté :



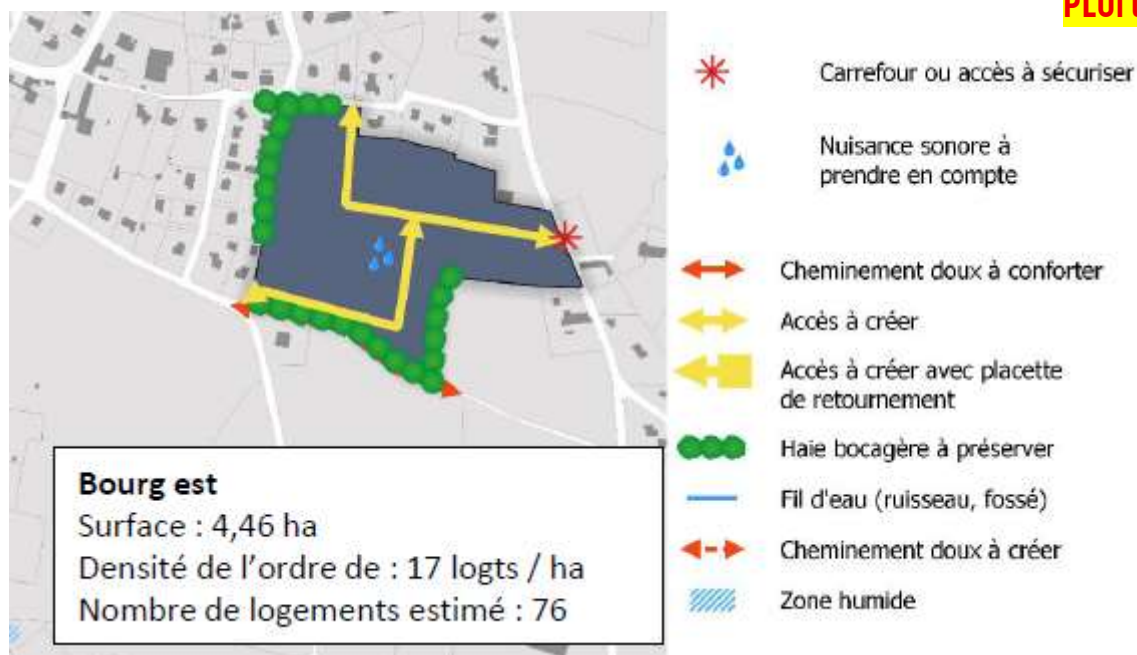
Zoom secteur Sud-Est du bourg de Berric - Extrait du PLUi annulé de Questembert Communauté

La compétence « urbanisme » a été transférée à Questembert Communauté. Dans ce cadre, le PLU de Berric a été remplacé par un PLUi. La ZAC était classée sur environ 6,3 ha en zone à urbaniser : Espace classé en « zone à urbaniser » (AU) au PLUi de Questembert Communauté.

- 1AU = 4,46 ha (à court terme)
- 2AU = 1,81 ha (à long terme)

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation était prescrite sur l'ensemble de la zone AU et permettait de garantir un bon développement urbain sur cet espace.

PLUi annulé



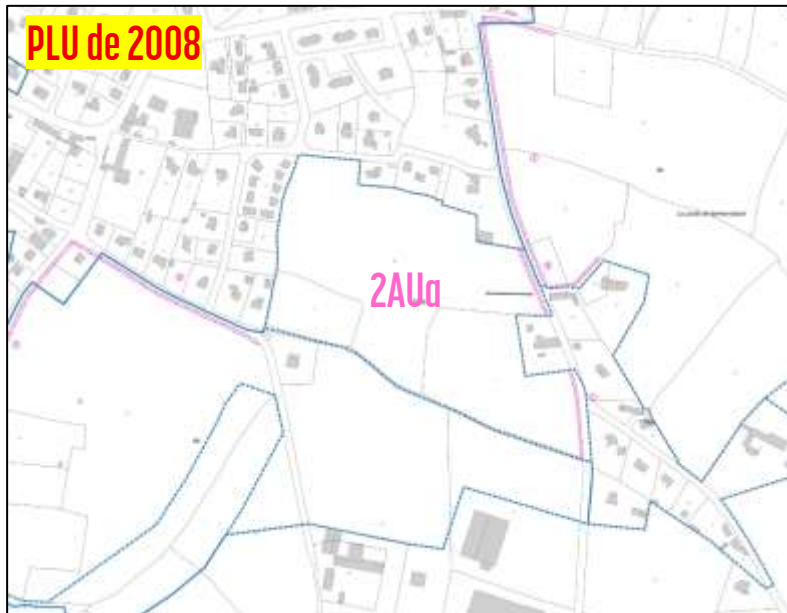
OAP du PLUi annulé portant sur le site, sur la partie 1AU.

3.2.4 Le retour au PLU de Berric de 2008

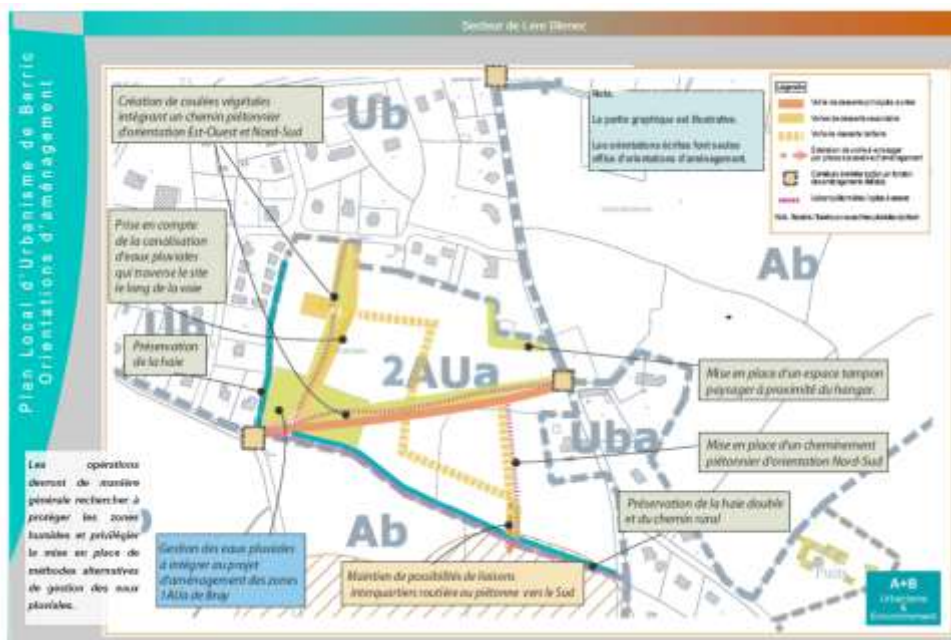
Le PLUi annulé, le PLU de Berric redevient opposable. La zone bascule de fait en totalité en 2AU, à urbaniser à long terme.

Cette zone ne peut plus être urbanisée aujourd’hui, bloquant ainsi le projet en cours : le projet Lere-Blenec.

Par conséquent, le PLU doit évoluer pour continuer l’opération. De nombreux frais ont été engagés, voire des promesses d’achat (notamment par la commune). Des études et un dossier de création de ZAC ont déjà été réalisés mais sont à mettre à jour compte tenu de l’actualité liée à l’urbanisme intercommunal.



Extrait du règlement graphique du PLU de 2008 - Zoom secteur Sud-Est du bourg de Berric.



Extrait des OAP du PLU de 2008 - Zoom secteur 2AUa Lere-Blenec.

Une nouvelle OAP sera prescrite ainsi qu’un nouveau règlement.

4 Le nouveau projet et ses principes d'aménagement

4.1 Des enjeux actualisés

4.1.1 La consommation d'espace et la logique ZAN

Le PLUi annulé, de nouvelles réglementations d'urbanisme et lois (loi Climat et Résilience – ZAN), un nouveau schéma régional (SRADDET), etc... ces différentes actualités ont remis en cause la portée globale d'urbanisation d'une si grande emprise. L'impact sur la consommation d'espace doit être limité, ou lissé sur plusieurs années pour rentrer dans les clous de la logique ZAN imposée sur la période 2021-2031, et au-delà.

En effet, ces objectifs repris dans le Schéma régional (SRADDET de la Région Bretagne) donne un « droit » à consommer d'environ 86 ha pour le territoire de Questembert Communauté sur la période 2021-2031. Dans ce cadre, et Berric n'y échappe pas, la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers doit être limitée et mesurée. Mais elle reste possible, à condition de la justifier.

Enjeu : réduire l'impact sur la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers du projet à court terme.

4.1.2 Un projet à « phaser » en matière de production de logements

L'évolution du PLU a entraîné des réflexions plus générales quant à l'équilibre de l'opération, à son insertion dans le paysage mais aussi dans le temps ou en matière de production de logements. En effet, le projet initial portait sur environ 110 logements. L'objectif de la DPMECDU est de mieux phaser le projet en étapes, plus « réduites » que cela était prévu initialement. D'une part pour minimiser l'impact en termes de consommation d'espace et aussi pour étaler la commercialisation des logements à horizon 2030 voire 2035.

En effet, le programme sur l'intercommunalité doit être retravaillé et respecter un équilibre tout en étant moins gourmand en consommation d'espaces.

Enjeu : ajuster le phasage de l'opération dans le temps et réduire la première tranche.

4.1.3 Revoir le programme

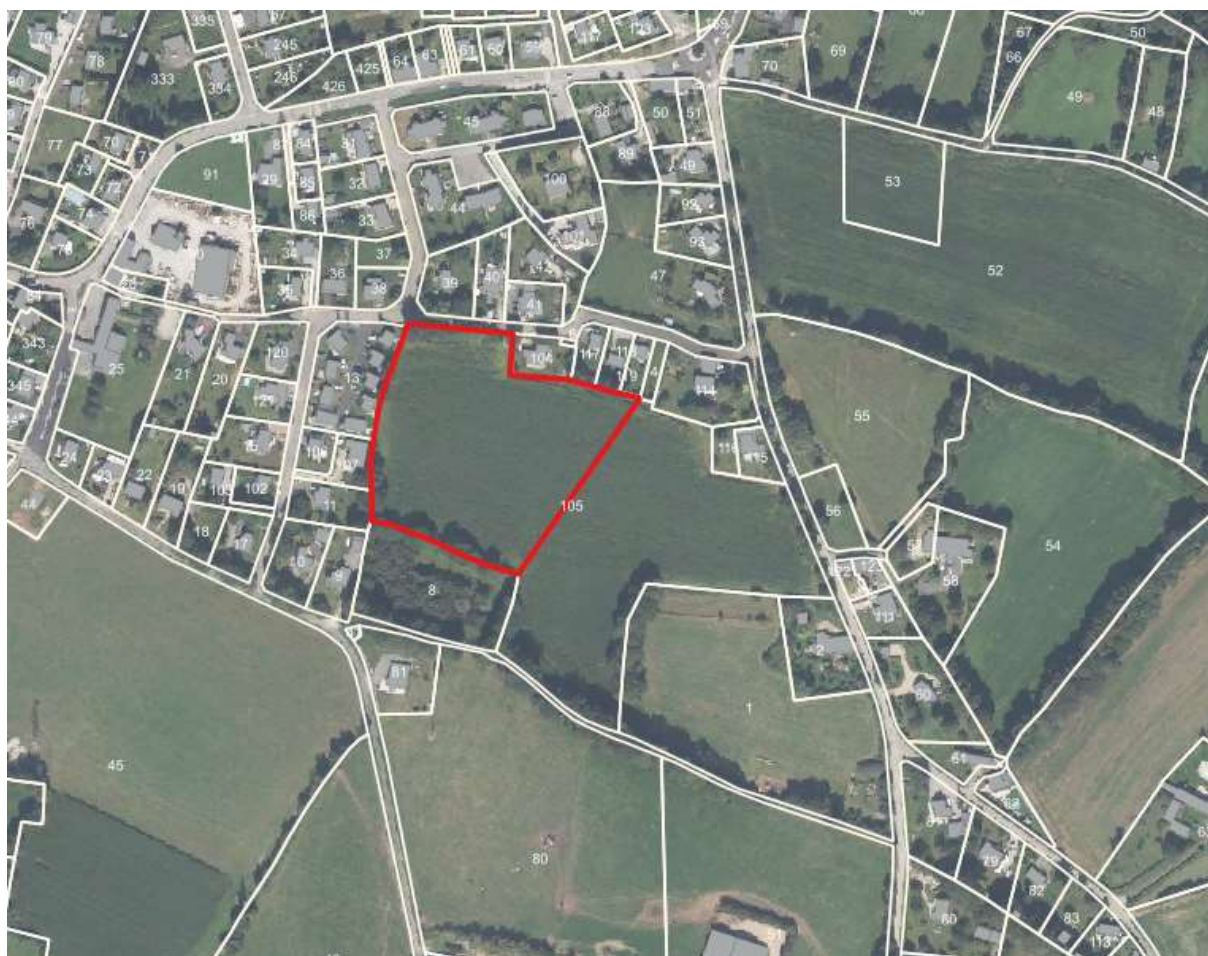
Le programme habitat doit analyser les capacités à produire du logement. Ce principe amène à réfléchir à toutes les possibilités de production en mettant en priorité le renouvellement urbain et la densification, et en dernier le fait de produire sur des zones agricoles ou naturelles. Dans cette logique, la commune doit analyser ses capacités de densification et de mutation de ses espaces déjà bâtis. Dans le cadre de la DPMECDU, ce travail a été réalisé. Il entre dans la procédure d'élaboration en cours du futur PLUi.

En fonction de cette étude théorique, la commune pourra ajuster son programme en fonction de ses besoins et des typologies de logements à créer.

Enjeu : Adapter le programme opérationnel et les typologies de logements à créer pour répondre aux besoins.

4.2 Un nouveau périmètre, nouveau projet

4.2.1 Permettre l'ouverture à l'urbanisation à court terme



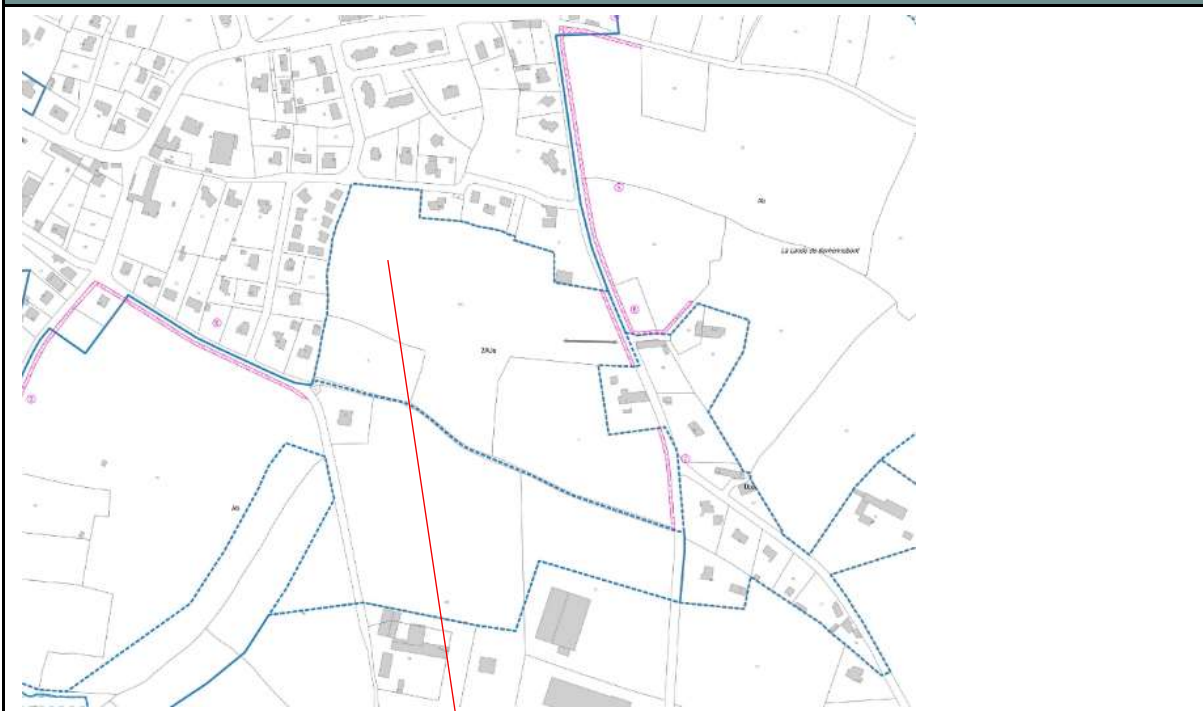
Le périmètre concerné par la déclaration de projet et la mise à jour du PLU

La zone concernée par le passage en 1AU dans l'actuel PLU de Berric est d'une surface de 1.7 ha. Elle se situe sur l'emprise de la ZAC initiale en ne conservant qu'une partie de la première tranche.

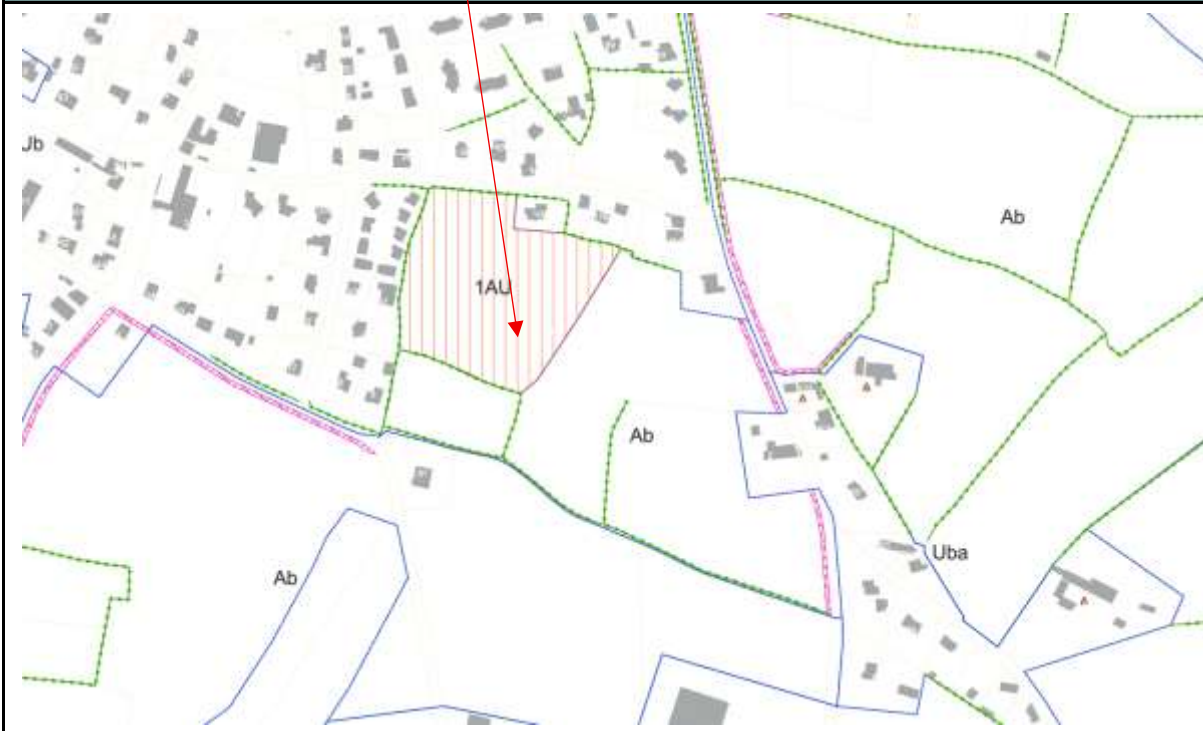
Une seule parcelle est donc concernée : la ZM 105 (partie Nord-ouest).

Les autres phases ne seront pas engagées pour l'instant. Le reste de la parcelle 105 et les autres parcelles à l'Est seront zonées en Ab (la zone 2AUa n'ayant plus cours au vu de l'ancienneté du PLU).

PLU - ZONAGE AVANT



PLU - ZONAGE APRES



4.2.2 Ajuster le programme

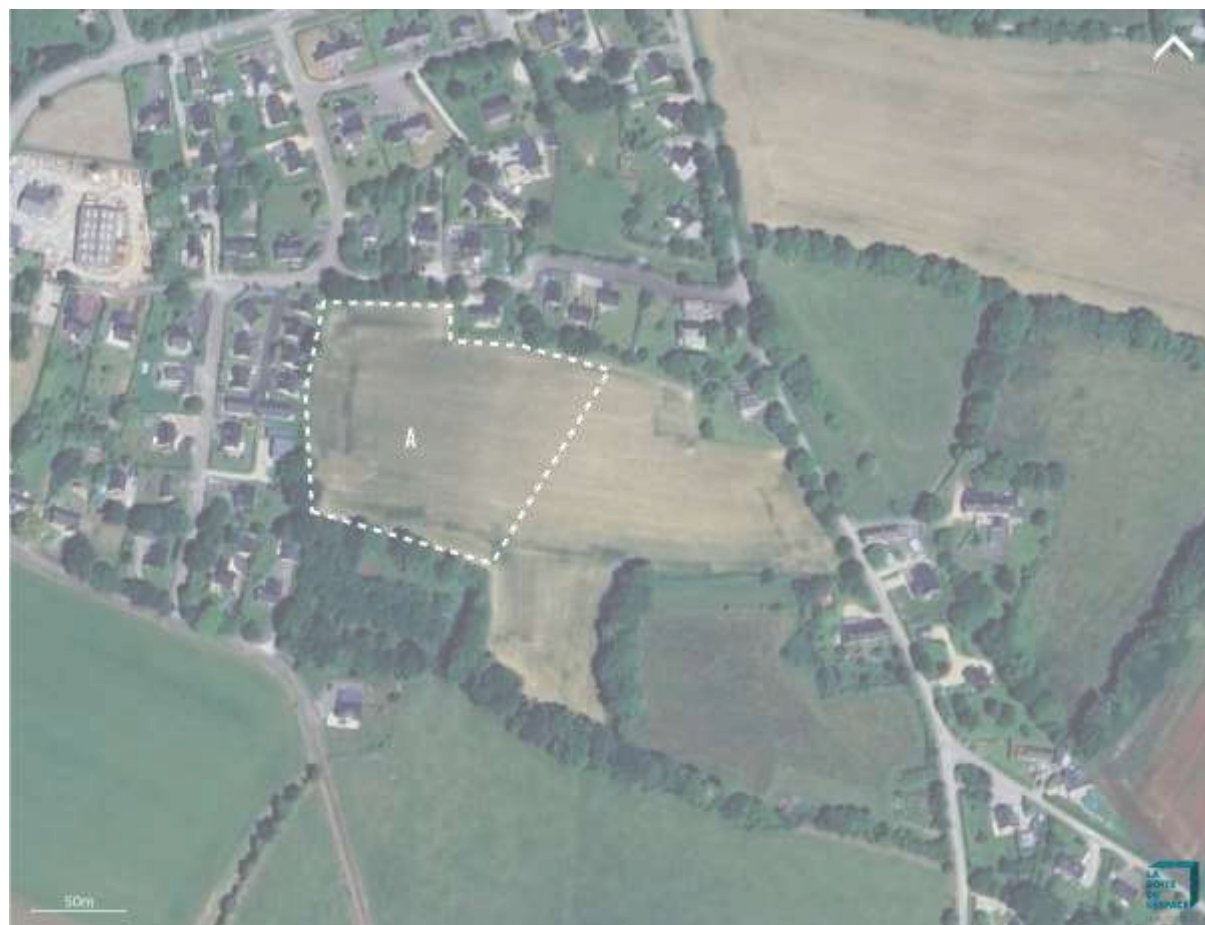
L'évolution du zonage permet d'avoir une ouverture à l'urbanisation « à court terme » pour cet espace. Il correspond au secteur A, envisagé dans la première tranche de la ZAN initiale de Lere-Blenec.

Le programme habitat prévu sur ce secteur vise, au vu des enjeux évoqués plus haut, à travailler l'accessibilité des produits et la diversité des formes urbaines. Il prévoit environ 25% de locatif social (environ 70% PLUS / 30% PLAI), principalement sous la forme d'habitat intermédiaire. Le projet prévoit également une offre d'accession abordable en PSLA (environ 20%). Le secteur A de Lere-Blenec accueillera à la fois de l'habitat intermédiaire, des maisons groupées et des lots libres (avec deux tailles de lots proposés). Le tout en appliquant une densité légèrement supérieure à 20 log/ha.

Pour encadrer la programmation et garantir son application, ainsi que pour répondre aux besoins locaux, une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation a été travaillée sur le secteur.

Programme :

Secteur	Zonage modifié	Surface	Densité	Nombre de logements à produire	Part sociale	Échéance
A	1AU	1,7 ha	Mini 20 log/ha	32	25%	2025-2028



Périmètre : extrait de l'OAP du site Lere-Blenec mise à jour

4.2.3 Adopter des principes d'aménagement

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit un programme avec notamment une part sociale et une certaine densité, mais ajoute des principes d'aménagement à respecter. Les premières réflexions sur les principes d'aménagement du secteur (dossier ZAC) et de nouveaux enjeux ont permis d'ajouter des éléments de protection des composantes naturelles, des vues ou encore des principes d'accès et de desserte.



Schéma de principe de l'OAP sur le site Lere-Blenec.

<p>1 Travail sur la qualité des abords du site Les accès devront se faire sur la base des axes existants et en continuité des voies principales afin de limiter l'impact sur le paysage. Un espace paysager notamment dédié à la gestion des eaux pluviales sera aménagé sur la frange Est du site. Cet espace devra ménager un passage pour les modes doux permettant son franchissement.</p> <p>2 Verger à conserver, valoriser, ou réutiliser.</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="571 1615 837 1888"> <p>Périmètre(s)</p> <p> Secteurs</p> <p>Environnement et paysages</p> <p> Haies à conserver</p> <p> Nœud végétalisée</p> <p> Verger</p> </td> <td data-bbox="890 1615 1141 1727"> <p>Accessibilité et mobilités</p> <p> Accès</p> <p> Liaison piétonne</p> </td> </tr> </table>	<p>Périmètre(s)</p> <p> Secteurs</p> <p>Environnement et paysages</p> <p> Haies à conserver</p> <p> Nœud végétalisée</p> <p> Verger</p>	<p>Accessibilité et mobilités</p> <p> Accès</p> <p> Liaison piétonne</p>
<p>Périmètre(s)</p> <p> Secteurs</p> <p>Environnement et paysages</p> <p> Haies à conserver</p> <p> Nœud végétalisée</p> <p> Verger</p>	<p>Accessibilité et mobilités</p> <p> Accès</p> <p> Liaison piétonne</p>		

4.2.4 Encadrer le développement urbain

En plus de l'OAP, un règlement spécifique aux zones 1AU sera ajouté au PLU. Il actualisera certains principes, reprendra des éléments travailler dans le PLUi annulé. Cela permettra de favoriser une opération plus dense et qui reprenne des conditions d'aménagement actualisées.

Extraits et résumé du règlement « 1AU »

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol

Autorisé*	Interdit*
Habitations	Commerces et activités de services non compatibles avec l'habitat
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires
Commerces et activités de services compatibles avec l'habitat	Exploitations agricoles et forestières

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement de la limite d'emprise des voies

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à 1m ou +

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 80% de l'unité foncière.

20% de la surface de l'unité foncière doit être constituée de pleine terre

Article 1AU 10 : Hauteurs maximales

Égout du toit	Faitage
7,50 m	11 m

Article 1AU 12 : Réalisation des aires de stationnement

1 place minimum par logement

4.3 Une esquisse ajustée

Le projet sur la première tranche opérationnelle a été retravaillé en fonction des résultats de l'étude initié par cette DPMECDU. En parallèle, le programme et le projet ont été ajusté.



Esquisse en cours de travail et de finalisation sur les aménagements paysagers et organisation du secteur A (Siam Conseils)

PHASE I - zone 1AU					
PROGRAMME	nb d'unités	surface / unité cessible	surface de plancher [TP] / unité	surface plancher globale	surface globale nette
LOCATIF SOCIAL :					
COLLECTIF - habitat intermédiaire	8	75	80	480	600
MAISONS GARDIÉES	0	150	80		
soit total :	8			480	600
ACCESSION ABORDABLE :					
COLLECTIF - habitat intermédiaire	0	100	70		
MAISONS - lots individuels groupés (PIA)	6	200	90	540	1 200
LOT HABITAT PARTICIPATE	0		80		0 000
soit total :	6			540	1 200
ACCESSION LIBRE :					
MAISONS - LOTS LIBRES	15	300	130	1 950	4 500
MAISONS - LOTS LIBRES - grands	3	400	130	390	1 800
soit total :	18			2 340	6 300
ACTIVITES / EQUIPEMENTS					
TOTAL :	32			3 360	13 900
		densité / ha = 32			78%
COLLECTIF - habitat intermédiaire	8	25%			
MAISONS - lots individuels groupés	6	19%			
MAISONS - LOTS LIBRES	18	56%			
soit DENSITE =	23	14 000			

PROGRAMME ENVISAGE :

Locatif social : 8 logements en habitat intermédiaire.

Accession abordable : 6 logements en lots groupés

Accession libre : 18 lots libres

TOTAL : 32 logements

Programme potentiel travaillé – non définitif

5 Justifications du projet

5.1 L'intérêt général

5.1.1 Un projet porté par la municipalité

La commune de Berric a connu ces dernières années un développement résidentiel porté majoritairement par des acteurs privés. Sous la forme de petits lotissements, ces différentes opérations n'ont pas fait l'objet d'une couture suffisante avec le reste du tissu urbain et présentent parfois un manque de cohérence sur les matériaux ou encore les formes urbaines. Mais le point sensible est sur la programmation de ces opérations : elles produisent des typologies de logements uniformes et notamment de grandes maisons.

La commune de Berric mène un travail de requalification des dents creuses en cœur de bourgs et a, lors du diagnostic du PLUi en cours, travaillé sur son potentiel de densification. La commune, consciente de ces enjeux, avait notamment lancé un projet de construction de 12 logements sociaux en partenariat avec l'EPF rue Guillaume de Berric. Ce projet n'a pas pu voir le jour en raison de l'annulation par le tribunal de la procédure de préemption. Dès lors, les besoins auxquels devait répondre cette opération à court terme viennent se reporter sur le projet Lere Blenec et contribue à l'urgence de la réalisation du projet.

Le but est donc de pallier au manque de petits logements et de locatifs sociaux sur la commune en maîtrisant cette opération d'habitat. Le PLUi et son OAP encadrerait cela, mais ce dernier annulé, il faut y remédier en modifiant le PLU de Berric.

C'est pourquoi il apparaît comme d'intérêt général que ce site fasse l'objet d'un projet en maîtrise d'ouvrage communale. Cela permettra de garantir un traitement qualitatif et cohérent du site. La maîtrise d'ouvrage communale permettra de répondre également aux enjeux de diversification d'habitat et ainsi faciliter le parcours résidentiel local.

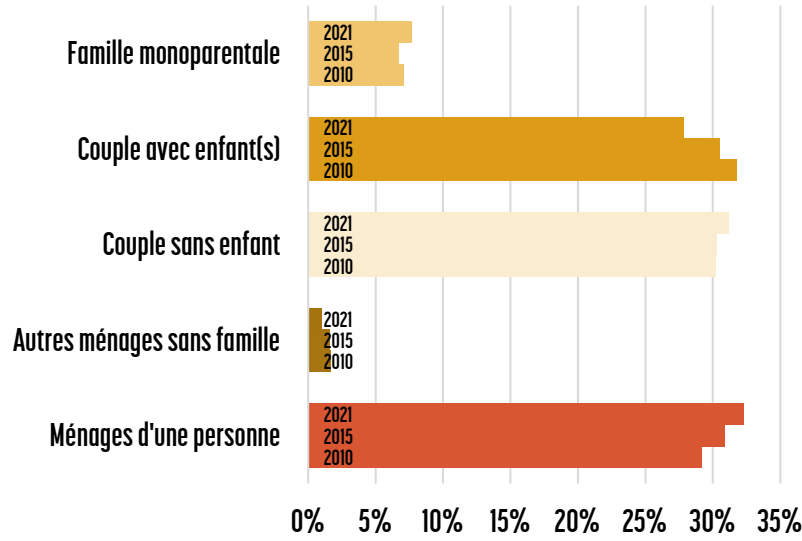
5.1.2 Diversifier l'offre de logement

La mutation des ménages

À l'échelle intercommunale comme à Berric, les dernières statistiques permettent de constater d'une part un vieillissement de la population et d'autre part une réduction de la taille des ménages. On remarque notamment l'augmentation du nombre de ménages d'une personne.

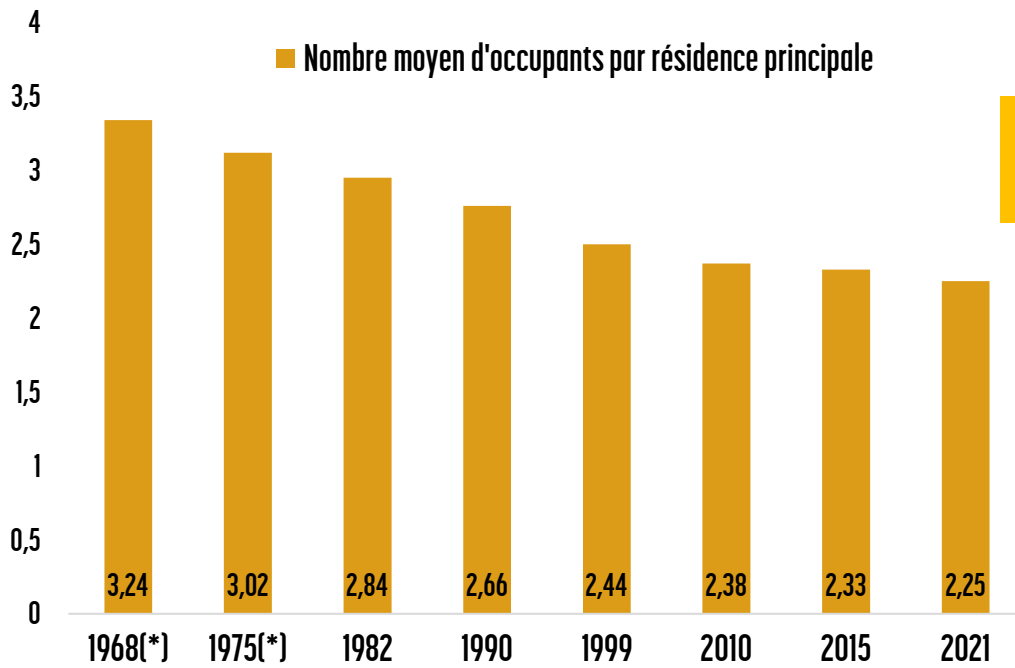
Intérêt général et urgence

Cette partie vise à justifier l'utilité publique du projet mais aussi son caractère « urgent ». En effet, le but de cette procédure de DPMECDU est de ne pas attendre la fin de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté pour sécuriser les terrains actuellement sous compromis avec la mairie.



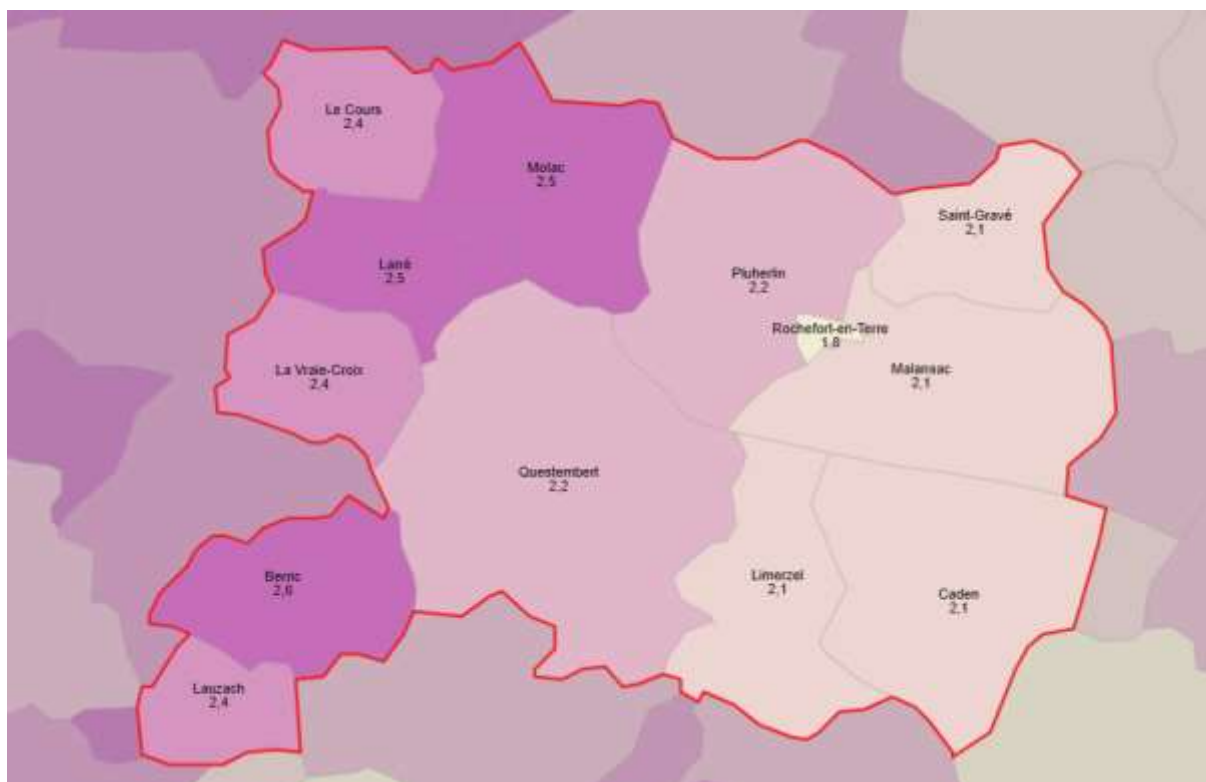
Part des ménages d'1 personne (INSEE 2021)
 Questembert Co : 33%
 Berric : 23%

Évolution de la structure de la population à l'échelle de Questembert Communauté (INSEE 2021)



Taille des ménages (INSEE 2021)
 Questembert Co : 2.25
 Berric : 2.6

Évolution de la taille des ménages à l'échelle de Questembert Communauté (INSEE 2021)



Taille des ménages – INSEE 2021

Le phénomène de desserrement des ménages est en cours et va s'accroître. L'évolution des familles récemment arrivées (ou depuis 10 ans) et le vieillissement des populations va induire une demande particulière en matière de logements. Or, la production de pavillons de plus de 5 pièces ces dix dernières années ne va pas permettre de répondre aux objectifs de mutation de la population.

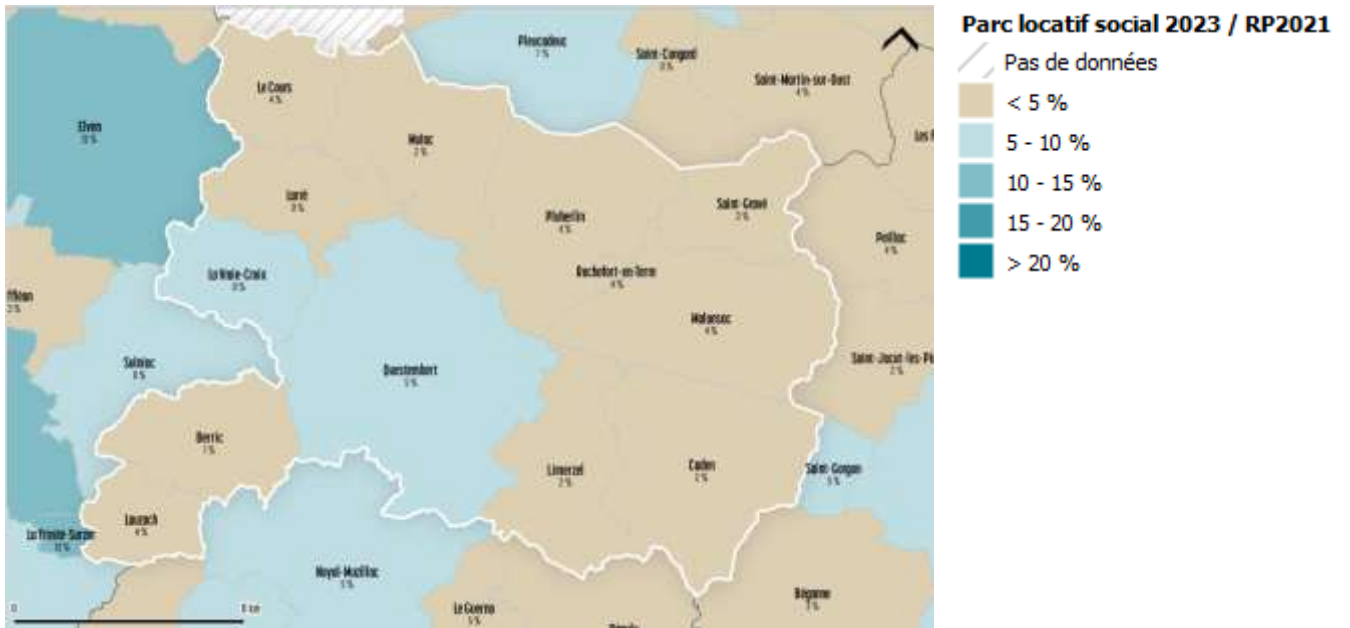
L'adéquation du parc

Le parc résidentiel à Berric est composé à 95% de maisons (en 2022) et près de 85% des logements sont grands et comptent 4 pièces ou plus.

Or les mutations structurelles de la population engendrent également une mutation des besoins en matière de logements : des logements plus petits, plus proches des bourgs, des logements avec moins ou pas de terrain pour minimiser l'entretien... Plus globalement la commune de Berric doit contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements par une diversification à son échelle et à l'échelle intercommunale. Il s'agit-là d'un des enjeux identifiés dans la première phase de diagnostic du PLUi. Le projet de Lere-Blenec a pour essence de proposer une diversité de logements : petits immeubles collectifs/intermédiaires, petites maisons mitoyennes ou groupées, sa réalisation relève donc de l'intérêt général.

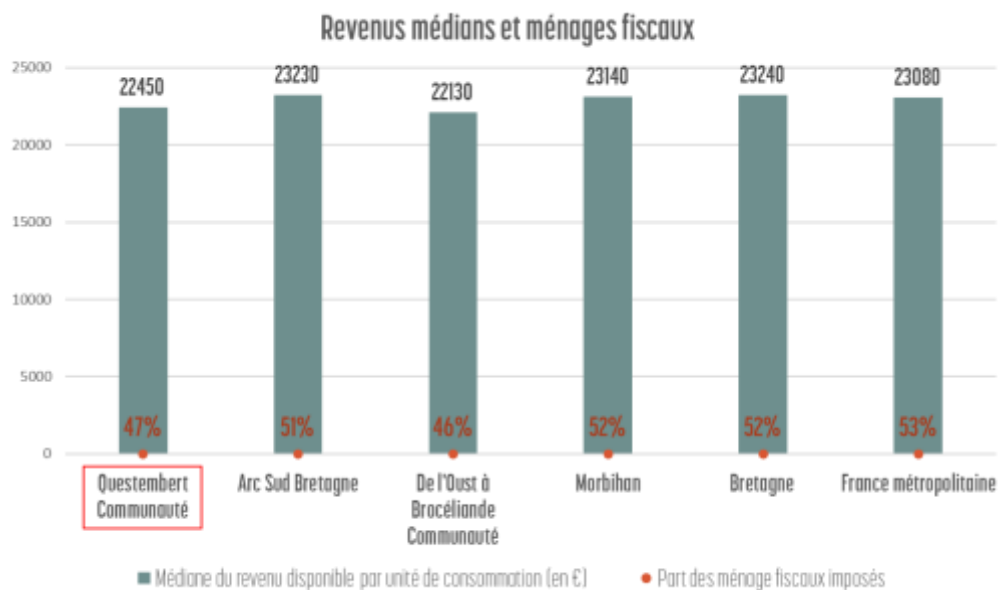
Le besoin en logements abordables devient de plus en plus urgent sur la commune de Berric. La plupart des opérations de logements qui sont sorties ces dix dernières années, portées par des privés, ont permis de produire des logements adaptés à des grandes ménages. De grands pavillons avec 5 pièces en moyenne. La taille de ces logements impacte leur prix, que ce soit en location ou à l'achat, et défavorise l'accès aux logements pour une bonne partie de la population et notamment les petits ménages.

Par ailleurs, le territoire de Questembert Communauté et la commune de Berric sont très peu dotés en matière de logement social alors même que la population du territoire est plus modeste que celle des territoires voisins.



Nombre de logements sociaux par commune en 2021 - Chiffres Insee 2021

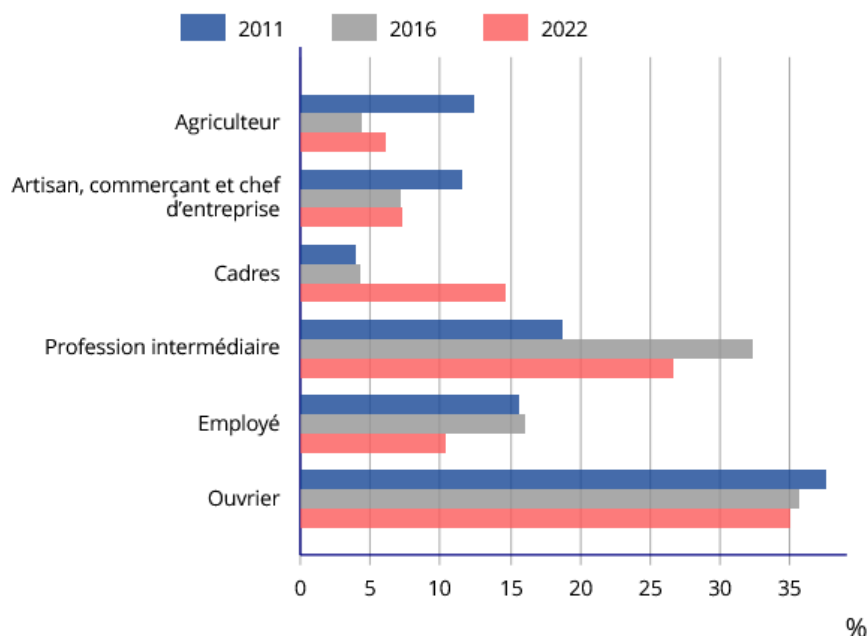
L'objectif de l'opération Lere-Blenec est d'engager rapidement un nouveau programme social.



Revenus médians et ménages fiscaux en 2021 - Chiffres Insee 2021

A Berric, les catégories socioprofessionnelles historiquement présentes sur la commune sont les ouvriers (environ 30% de la population) en raison notamment des emplois dans le secteur agroalimentaire, les professions intermédiaires et les employés. Or on constate depuis 2022 une arrivée importante de cadres (augmentation de près de 10 pp).

EMP G3 - Emplois par groupe socioprofessionnel



Emplois par groupe socioprofessionnel - Insee 2022

Un programme abordable

L'arrivée de ces nouvelles CSP, contribue à l'augmentation des prix de l'immobilier sur la commune notamment sur les produits neufs en encourageant les vendeurs à pratiquer des prix élevés. Ces biens, même chers trouveront preneurs sur un territoire attractif où le taux de vacance est faible (autour de 3%).

Plus globalement, selon les derniers chiffres de l'ADIL 56 (Association Départementale d'Information sur le Logement), le territoire Morbihannais est en tension en matière de logement social avec en 2022, 6 demandes pour 1 attribution. La commune de Berric fait donc face à un besoin en logements abordables qui concerne plus globalement le territoire à l'échelle intercommunale voire départementale.

Le projet de Lere-Blenec prévoit la création de logements locatifs sociaux mais également de logements de plus petites typologies ou avec des procédés constructifs permettant de réduire et mutualiser les coûts (maison groupées, collectifs...). L'OAP qui sera intégrée au PLU à l'occasion de cette DPMECDU inscrira un principe de 25% de logements locatifs sociaux sur le site soit minimum 8 LLS sur le secteur concerné par le changement de zonage (voir précisions du découpage des secteurs et du phasage p 33). Avec ce projet, la municipalité entend produire des logements abordables et il constitue à ce titre une opération d'intérêt général à la fois pour la commune mais également pour le grand territoire dont elle fait partie. Il demandera également un effort supplémentaire en accession aidée.

De plus des typologies différentes seront demandées dans l'OAP.

5.1.3 Conclusions sur l'utilité publique

Le projet de Lere-Blenec apparait comme un projet d'intérêt général en ce qu'il apporte une réponse à plusieurs problématiques locales :

- La diversification du parc de logements : plus petits, du locatif, plus adapté, du social, accession aidée etc.
- La production de logements abordables : plus accessibles, plus en adéquation avec la réalité des demandes.
- Une qualité de projet et une bonne insertion dans son environnement
- Un projet d'actualité, conçu et réfléchi récemment
- Un projet local et porté par la municipalité

L'urgence est à traiter. L'utilité publique de cette démarche est dans le fait de palier à cette urgence d'adéquation du parc de logements mais aussi celle de la réalité économique d'un projet. En effet, la mairie a engagé des frais, des études et surtout une acquisition. Pour que l'opération sorte des logements abordables, il faut que le coût d'acquisition reste inchangé et tel que négocié lors de l'opposabilité du PLUi. Le fait d'attendre encore 2 ou 3 ans pourrait remettre en cause la totalité de l'opération et ainsi ne répondrait aux objectifs de cette opération ni de ceux de la municipalité.

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

Dans le cadre du PLUi, une réflexion est menée sur les évolutions démographiques du territoire et donc des besoins en logements. L'ancien PLUi ayant été annulé en raison d'un scénario démographique trop ambitieux (1,7%), le territoire doit revoir ses objectifs. Cependant, Questembert Communauté reste un territoire attractif avec des emplois locaux et reliés aux bassins d'emploi de Vannes, Redon et de plus en plus influencé par les dynamiques du secteur Nantes et Saint-Nazaire. Les réflexions s'orientent vers un scénario aux alentours de 0,8% (tendance de 0,84% entre 2015 et 2021). Afin de mieux anticiper les décisions prise dans le cadre du PLUi et de ne pas compromettre les équilibres, cette procédure s'appuiera sur le scénario global à 0,8%.

5.2.1 Sur la base d'une prospective à 0,8% en moyenne

Afin d'estimer les besoins en logements de la commune de Berric pour les années à venir, la réflexion est appuyée sur un chiffre de production totale prévu à l'échelle de Questembert Communauté. La répartition communale de cette production de logement reprend la répartition de l'ancien PLUi (basée sur une logique d'armature et de poids de population). Dans l'ancien document, la commune de Berric assurait 8% de l'objectif de production totale, ce qui représentait un rythme de 22 log/an. Sur la base du scénario à 0,8%, cette production passerait à environ 8,8 log/an à produire en moyenne, soit un total de 88 logements sur 10 ans.

Programme et PLUi
 La question du programme entre dans la justification du projet. En effet, pour lancer un projet d'habitat « en urgence », il fallait mesurer déjà en quoi il entre dans les futures grandes orientations du projet intercommunal à horizon 2030, 2040 et au-delà. Dans ce cadre, un programme a été travaillé à l'échelle de Questembert Communauté ainsi qu'à l'échelle de chaque commune. Il permet de mesurer les capacités d'accueil de la Communauté de communes ainsi que les éventuels impacts sur les ressources, etc.

	PLUi annulé			Réflexion en cours		
	Rythme annuel moyen prévu sur 10 ans du PLUi annulé (scénario 1,7%)	Total sur 10 ans PLUi annulé	% du total (répartition par commune)	Rythme annuel moyen prévu sur 10 ans nouveau PLUi scénario 0,8%	Production totale sur 10 ans scénario 0,8%	
Berric	22	220	8%	8,8	88	
Caden	15	150	5%	6	60	
La Vraie-Croix	14	140	5%	5,6	56	
Larré	12	120	4%	4,8	48	
Lauzach	18	180	7%	7,2	72	
Le Cours	6	60	2%	2,4	24	
Limerzel	15	150	5%	6	60	
Malansac	31	310	11%	12,4	124	
Molac	15	150	5%	6	60	
Pluherlin	18	180	7%	7,2	72	
Questembert	99	990	36%	39,6	396	
Rochefort-en-Terre	4	40	1%	1,6	16	
Saint-Gravé	6	60	2%	2,4	24	
TOTAL QC	275	2750	100%	110	1100	

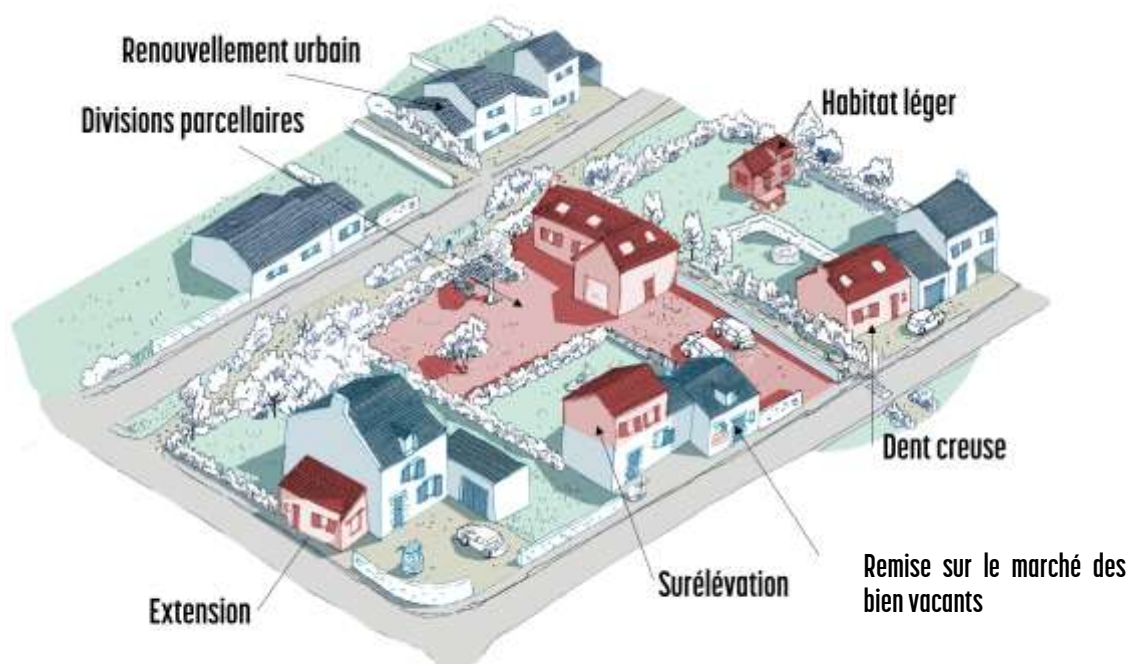
Extrait du travail en cours dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi de QC - Tableau théorique des futurs rythmes de productions de logements par commune.

Ces équilibres ne sont pas définitifs, d'une par car les réflexions du PLUi peuvent aboutir au choix d'un autre scénario démographique,

d'autre part car l'armature territoriale choisie et la répartition par commune peuvent évoluer. Mais cela permet de donner un ordre de grandeur et de mesurer si le projet Lere-Blenec s'inscrit bien dans le travaux du PLUi.

5.2.2 Un programme détaillé et pluriel

Le programme habitat ne se limite pas à un objectif de production de logement. Il s'agit également de savoir comment ces logements seront produits. Les communes peuvent mobiliser une diversité de leviers afin d'atteindre leurs objectifs. En effet le logement peut être produit sur l'existant (renouvellement urbain, surélévation, changement de destination, rénovation de biens vacants.), en densification (dents creuses, divisions parcellaires) et en extension urbaine.



La diversité des productions peut être synthétisée en 4 catégories formant le programme habitat théorique pour la commune :

- la résorption de la vacance
- le potentiel de densification et de renouvellement urbain
- les bâtiments pouvant changer de destination
- et les sites stratégiques et zones à urbaniser.

Ces catégories ont fait l'objet d'analyses dans le cadre des travaux du PLUi et de la DPMECDU. La priorité est basée en parallèle sur l'impact des projets sur la consommation d'espace. Dans ce cadre, la priorité n'est pas donnée aux zones à urbaniser, mais bien aux 3 autres potentiels.

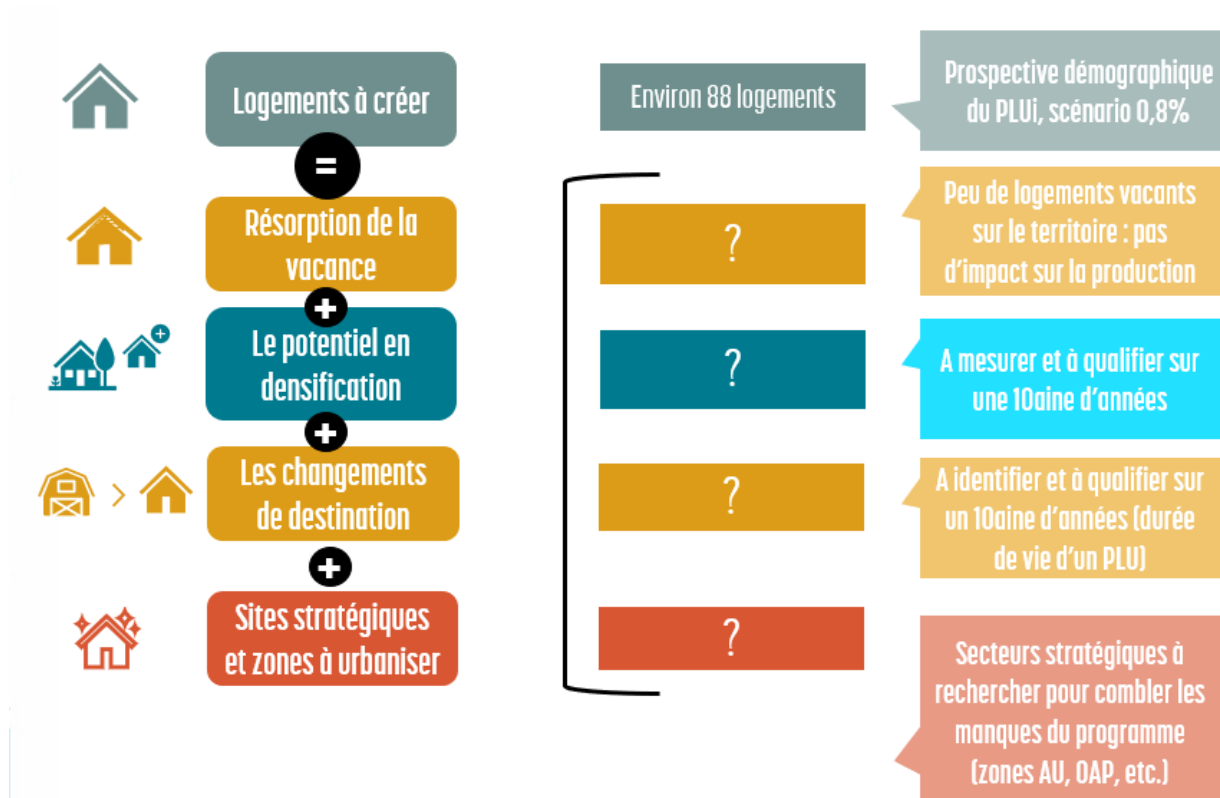
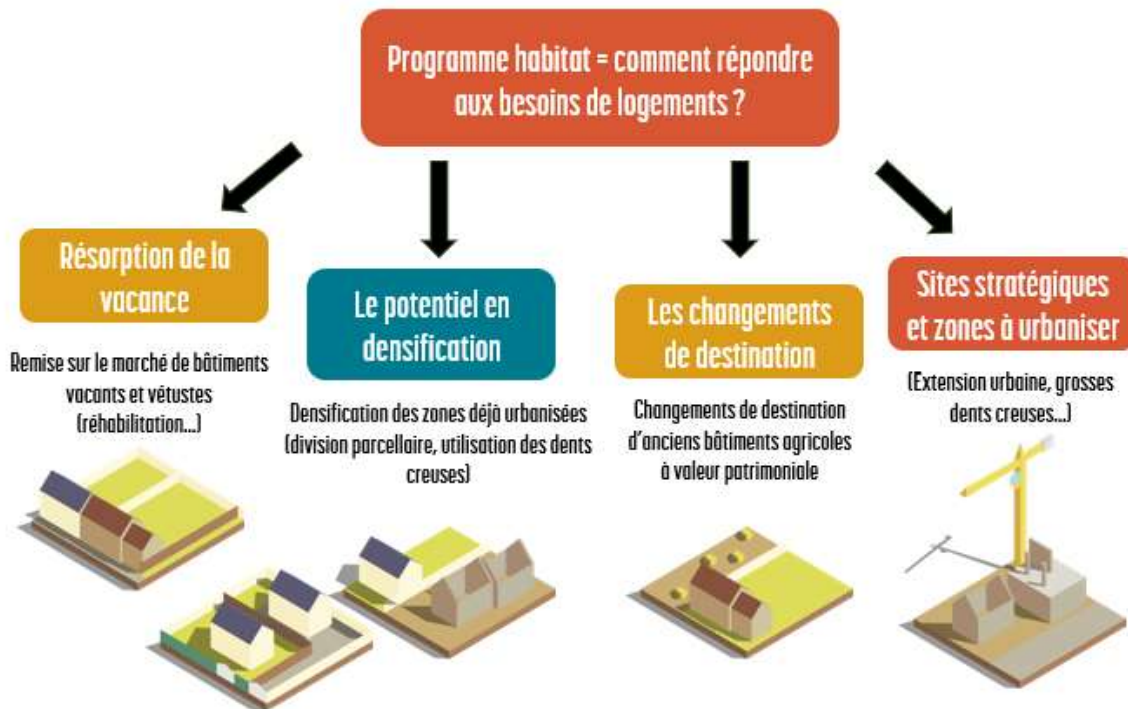


Tableau à remplir par catégories de potentiel logements (exemple de Berric – travaux du PLUi de QC).

Il s'agit pour les communes de prévoir comment ces différents leviers seront mobilisés localement. Considérant, notamment pour s'inscrire dans la logique du SRADDET Bretagne, que les leviers ne nécessitant pas de consommation foncière doivent être mobilisés en priorité.



5.2.3 La résorption de la vacance

Concernant le logement vacant, l'intercommunalité présente un taux de logement vacant assez faible (autour de 6% selon l'INSEE en 2022) et ce phénomène est très prononcé à Berric qui connaît un taux de vacance inférieur à 3% (2,4%).

Un taux de vacance inférieur à 5-6% témoigne d'une tension sur le logement. Berric connaît des difficultés quant à la rotation de ménages sur son territoire. Son implantation entre Vannes et Questembert la rend attractive et influe sur les besoins en habitat, d'où le taux très faible. Proche des 3%, il témoigne aussi d'une tension forte sur l'immobilier, et peut influencer sur l'augmentation des prix.

Catégorie de logement	2011	2016	2022
Résidences principales	82,7	83,5	87,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	11,5	9,6	9,7
Logements vacants	5,8	6,9	2,4

Catégories de logements à Berric, INSEE 2022 (LOG T1bis)

Remettre sur le marché des logements vacants n'est donc pas un objectif ni intercommunal, ni communal. Le nombre de logements créés par ce biais est donc considéré comme nul dans le programme habitat de la commune de Berric.

5.2.4 Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Dans le PLUi annulé, un travail d'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers du logement a été effectuée. Il s'agit de bâtiments anciennement agricoles, de plus de 40 m², avec un caractère patrimonial (murs en pierre, ouvertures, matériaux, etc).

Chaque bâtiment avait fait l'objet d'une fiche d'analyse à l'époque de l'élaboration de l'ancien PLUi. Le travail était donc assez complet. Une démarche similaire sera effectuée dans le nouveau PLUi et même si l'inventaire sera mis à jour, il repartira de la base du PLUi annulé.

Afin de comptabiliser les changements de destination dans le programme habitat de la commune, nous reprenons ici les chiffres de l'ancien PLUi qui recensait environ 44 bâtiments à Berric. Cependant, de manière générale, la majorité des bâtiments identifiés ne font pas réellement l'objet d'un changement de destination durant la vie du document d'urbanisme. L'expérience d'autres territoires ruraux similaires et les dires des élus locaux laissent penser que le taux de mobilisation réel de ces bâtiments est de l'ordre de 25%. On prévoit donc que sur la durée du PLUi, seulement 10 bâtiments feront l'objet d'un projet à Berric sur les 44 identifiés. Pour info, le PLU en vigueur en identifie beaucoup moins. Il faut donc aussi attendre le futur PLUi pour envisager relancer ces travaux de réaffectation de ces bâtis dispersés.

Résorption de la vacance

Potentiel = 0

Changement destination

Potentiel = 10

5.2.5 Analyse du potentiel de densification

Dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLUi de Questembert Communauté, une étude du potentiel de densification de chaque bourg a été menée. Il s'agit non seulement de répondre à une obligation du code de l'urbanisme (art. L151-4 du CU), mais aussi d'assurer la cohérence et la faisabilité des objectifs résidentiels et fonciers du PLUi.

Cette analyse permet de fournir des informations censées influencer plusieurs orientations du PADD sur les typologies et localisation des productions de logements. En effet, l'analyse du potentiel densifiable et mutable permet de justifier que la consommation foncière en extension s'effectue bien dans une logique où le potentiel « sans consommation » est déjà mobilisé.

L'utilisation de cette analyse dans le cas de la présente procédure sur le PLU de Berric permet de mieux dimensionner le projet afin de s'inscrire dans l'esprit du futur PLUi.

Étape 1 : Identification de la tâche urbaine et des espaces non bâtis

Les potentiels fonciers sont recensés sur l'ensemble des espaces bâtis du territoire compris dans les zones U des anciens PLU et du PLUi annulé. La question du maintien de la constructibilité des différentes zones peut se poser ; le potentiel devra être ajusté en fonction des choix effectués par la suite dans le cadre des réflexions PLUi. Un périmètre de tâche urbaine est tracé.

Le potentiel de densification s'attarde sur les creux et espaces non bâtis à l'intérieur de cette tâche : il s'agit bien de prendre en compte non seulement les espaces densifiables en l'état, c'est-à-dire qui peuvent faire l'objet de divisions, qui constituent des dents creuses, mais aussi les friches, les parcelles sous exploitées, les parcelles qui pourraient faire l'objet d'une démolition reconstruction...

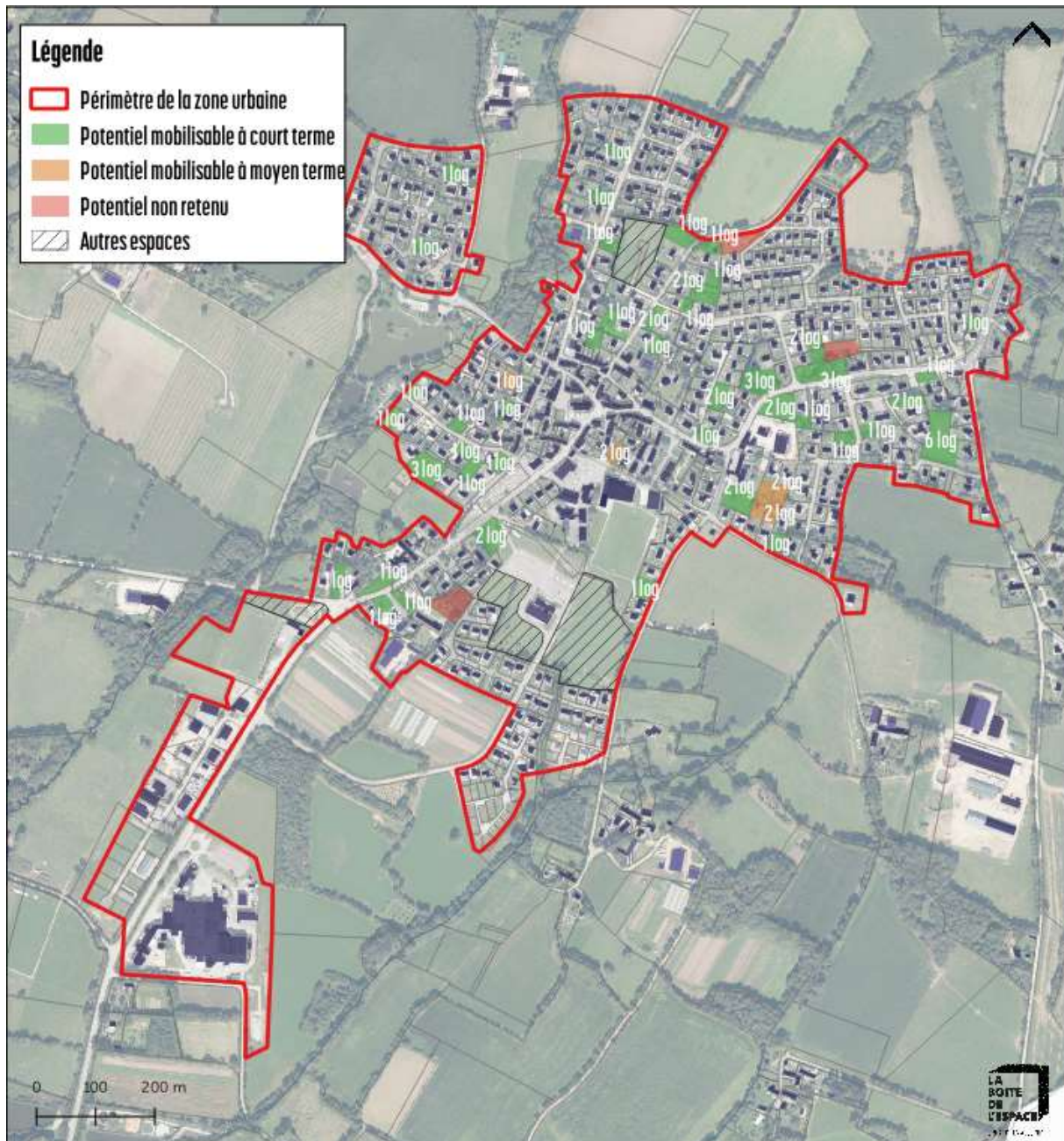
L'identification se fait sur une base cartographique croisant plusieurs informations :

- Photographie aérienne la plus récente (2024)
- Vérification terrain (2025)
- Cadastre le plus récent (millésime 1er janvier 2025)
- Plans locaux d'urbanisme en vigueur et le zonage du PLUi annulé : pour identifier les zones urbaines, mais aussi les secteurs d'OAP, les protections éventuelles (espaces boisés classés, éléments identifiés au titre du L151-23 ou L151-19...), les servitudes (canalisations, reculs...).
- Données Urbi Explore : permis d'aménager, permis de construire et déclarations préalables délivrés entre 2013 et mai 2025
- Le MOS, mode d'occupation des sols : référentiel de la région Bretagne qui précise les zones urbanisées ou non (référentiel pour la consommation d'espace).

Une première carte de la tâche urbaine a été réalisée à l'échelle du bourg de Berric. Sur la base de ce périmètre, un ensemble de trous et parcelles vont pouvoir être identifiés.

Densification

Potentiel = 31



Carte de potentiel foncier sur Berric (Source la boîte de l'espace)

Étape 2 : Premier tri des espaces identifiés

Dans un premier temps, sont exclues (« non retenues ») les parcelles se situant trop en frange de l'espace urbanisé (et cela afin de ne pas appeler à l'urbanisation des terrains agricoles voisins). Les potentiels fonciers sont également superposés avec l'enveloppe de consommation du MOS de 2021 afin de vérifier qu'ils se situent bien dans des secteurs déjà « consommés » et donc urbanisés. En effet, certaines parcelles même comprises dans la tâche urbaine sont encore considérées comme des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Les parcelles non consommées dans le MOS ne sont pas retenues comme des potentiels de densification (elles basculent dans les sites stratégiques et zones à urbaniser).

Le territoire de Questembert communauté est un territoire rural, le recours à des opérations en densification est une pratique courante mais surtout répandue dans les secteurs attractifs. La mobilisation du potentiel nécessite une évolution des pratiques. Selon les

données transmises par les services instructeurs de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, on constate que 187 dossiers ont été déposés depuis 2020 pour des projets de divisions parcellaire. Parmi ces dossiers, seulement 3 sur 187 concernent des terrains d'une surface inférieure à 500 m². De même on constate que 90% des dossiers concernent des grands terrains, d'une taille supérieure à 1000m². Dès lors, il apparaît que les opérations de densification, qu'elles soient portées par des promoteurs ou des particuliers, portent principalement sur des grands terrains. La pression foncière n'est pas assez forte localement pour engendrer une densification plus dense, plus organisée et moins consommatrice de foncier.

L'objectif de cette analyse est d'estimer combien de logement peuvent sortir en densification au cours de la vie du PLU. Par conséquent dans une approche réaliste, les parcelles dont les surfaces sont inférieures à 500 m² sont exclues des potentiels.

Résultats sur Berric : cf. carte ci-contre.

Étape 3 traduction dans le programme

Pour considérer le potentiel dans une logique réaliste, une analyse fine a été faite selon la dureté foncière et les enjeux locaux. En effet, selon la localisation de la parcelle, ses accès, ses enjeux paysagers et environnementaux... le projet sortira ou non. Un jardin ne va pas forcément devenir un logement, notamment si le propriétaire ne le souhaite pas.

Au total à Berric ; c'est un potentiel de 66 logements qui a été identifié sur les espaces du bourg :

- A court terme : 59 logements potentiels
- A moyen terme : 7 logements potentiels

On considère que seulement une partie de ce potentiel sera réalisé. La méthode va conserver « pour les 10 prochaines » années, uniquement 50% du potentiel à court terme et 25% du potentiel à moyen terme.

Potentiel rectifié : 31 logements.

5.2.6 Bilan du programme

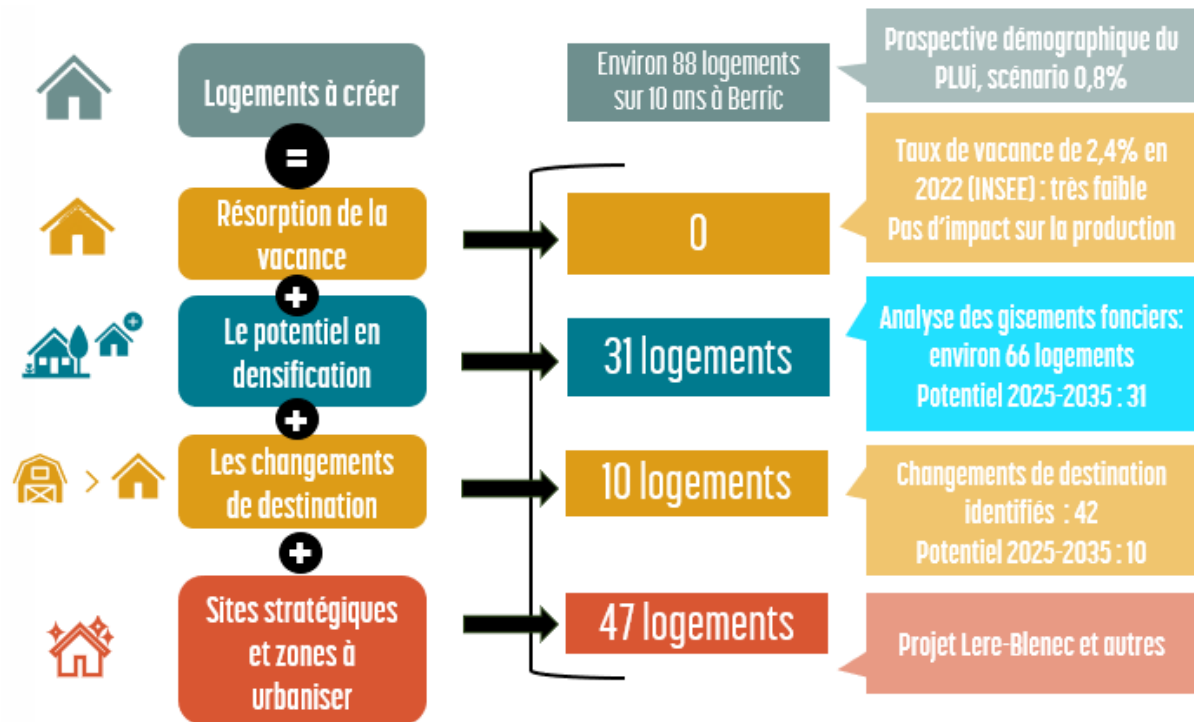


Tableau rempli par catégories de potentiel logements (exemple de Berric – travaux du PLUi de QC).

Dans le cadre de Berric, le projet stratégique et en zone à urbaniser devra permettre de produire un peu moins de 50 logements. Cette prospective est basée sur un pas de temps 2025-2035.

5.2.7 Adaptation du programme sur Lere-Blenec

Les réflexions sur le programme global du PLUi et donc sur la commune de Berric ont permis de mesurer les besoins réels locaux.

Après choix du site de Lere-Blenec pour répondre à ces besoins actualisés, le programme initial de la ZAC était trop important à court terme. Il a donc été revu à la baisse pour comporter une seule première opération d'environ 32 logements, ce qui rentre dans les 47 logements à produire pour la commune sur la prochaine décennie.

Secteur de Lere-Blenec :

Surface : 1,7 ha

Surface réelle opérationnelle : 1.4 ha

Densité minimale : 20 log/ha

Programme : 32 logements

Programme social : minimum 8 logements locatifs sociaux + une part en accession aidée.

6 Evaluation environnementale

6.1 Méthodologie

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui conduit à une amélioration progressive du projet et à l'application de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser ».

Cette procédure a permis à la commune de réinterroger la pertinence et les objectifs d'un projet d'habitat (voir partie Justification du projet) ainsi que de réévaluer les sites potentiels.

Une fois le site identifié et le projet précisé, une analyse des potentielles incidences de ce projet a été effectuée avec une approche thématique. Dans le respect des doctrines élaborées par les différents services de l'État et notamment à partir du guide pratique « de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme » du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, la présente évaluation reprend les grands thèmes suivants :

- Milieux naturels et biodiversité.
- Cadre de vie (paysages et patrimoine).
- Ressources naturelles (sol, eau, énergie).
- Risques naturels et technologiques.
- Santé humaine (bruit, pollutions atmosphériques, déchets).

Deux grands types d'incidences sont à étudier, à savoir les incidences directes et indirectes, positives et négatives. En cas d'incidences négatives, des mesures sont mises en place dans le cadre du projet pour éviter, réduire, ou compenser (ERC) les incidences. Dans un souci de clarté, les mesures mises en place par la commune sont explicitées dans les mêmes paragraphes que ceux des incidences. A noter que cette DPMECDU s'inscrit dans le contexte de la révision du PLUi lancée fin 2024.

L'évaluation environnementale se base sur :

- L'ensemble des données disponibles à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunales et communale
- Les données d'inventaires collectées par DCI environnement lors de la procédure de cas-par-cas liée la création de dossier de la ZAC Lere Blenec en 2022
- Les données liées à la trame verte et bleue : haies, corridors, boisement... actualisées dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi en cours d'élaboration.

6.2 Motifs pour lesquels le site a été retenu au regard des solutions de substitutions

6.2.1 Identification des sites alternatifs potentiels

Concernant la production de logement à Beric dont les enjeux ont été détaillés dans les parties précédentes, les possibilités de productions sans consommation foncière ont été quantifiées selon plusieurs gisements possibles : le potentiel en densification, la vacance, les changements de destination... La logique première est de ne pas consommer et d'optimiser les tissus.

Cependant, le programme habitat actualisé qui synthétise cette analyse dans le cadre du PLUi donne un objectif de production de 47 logements sur des sites stratégiques en extension à Berric. Il convient donc d'examiner les sites potentiels pour accueillir ce développement.

Plusieurs secteurs ont été analysés sur la commune. La volonté politique étant de privilégier la continuité du bourg pour des raisons paysagères, écologiques et sociales.

Des critères environnementaux, de localisation, d'accessibilité, de qualités agronomiques ont permis de retenir ou pas les secteurs.

Les sites examinés doivent répondre à plusieurs critères :

- D'une taille entre 1 et 2 hectares
- En continuité de la tâche urbaine

Pour aider à la décision, chaque site fait l'objet d'une analyse des enjeux urbains et environnementaux.

6.2.2 Analyse comparative des sites

7 secteurs potentiels autour du bourg ont été analysés.



Sites analysés

Numéro du secteur	Surface	Enjeux	Retenu
-------------------	---------	--------	--------

1	2,6 ha	<ul style="list-style-type: none"> - Éloignement du bourg et des équipements - 50% de la parcelle dans un réservoir de biodiversité lié au bocage (EIE PLUi en cours) - Grande parcelle - Bonne desserte 	non
2	1,2 ha	<ul style="list-style-type: none"> - Proximité du bourg et des équipements - Proximité avec les zones humides de l'Est du bourg et le cours d'eau (EIE PLUi en cours) - Maitrise foncière complexe au vu du nombre de parcelles 	non
3	2,5 ha	<ul style="list-style-type: none"> - Proximité d'un siège d'exploitation agricole (- de 100m) - Terres fertiles avec maraichage - Éloignement du bourg 	non
4	1,7 ha	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelle traversée par la ligne à haute tension - Continuité du bourg - Proximité des équipements 	non
5	2,6 ha	<ul style="list-style-type: none"> - Co-visibilité forte avec la ligne à haute tension - Passage de l'autre côté des routes formant les limites naturelles sud du bourg - Grand tènement agricole facilement exploitable (et à distance des habitations) - Vue dégagée vers les boisements au Sud du bourg - Proximité du bourg 	non
6	1,7 ha	<ul style="list-style-type: none"> - Continuité du bourg - Accessibilité routière par le nord - Chemin piéton existant au sud - Proximité des équipements (notamment de l'école) - Terre argileuse moins qualitative - Pas de zones humides (étude DCI environnement) - Pas d'enjeu faune/flore (étude DCI environnement) - Enjeux haie - Enjeux exutoire des eaux pluviales (étude DCI environnement) 	oui
7	2,8 ha	<ul style="list-style-type: none"> - Proximité d'un siège d'exploitation agricole (- de 100m) - Terres fertiles avec maraichage - Éloignement du bourg - Proximité avec la zone industrielle 	non

Pour donner suite à l'analyse comparative des secteurs, il apparaît que le site **Lere Blenec (site n°6)** présente une des meilleures localisations. De plus en raison des études déjà réalisées à l'occasion du dossier de ZAC, **les enjeux environnementaux du site sont bien connus** par la commune. Le site **présente le moins d'enjeux environnementaux parmi les sites analysés** et des enjeux environnementaux qui peuvent être facilement pris en compte dans un projet.









6.3 Etat initial et caractéristiques de la zone concernée par le projet Lere Blenec

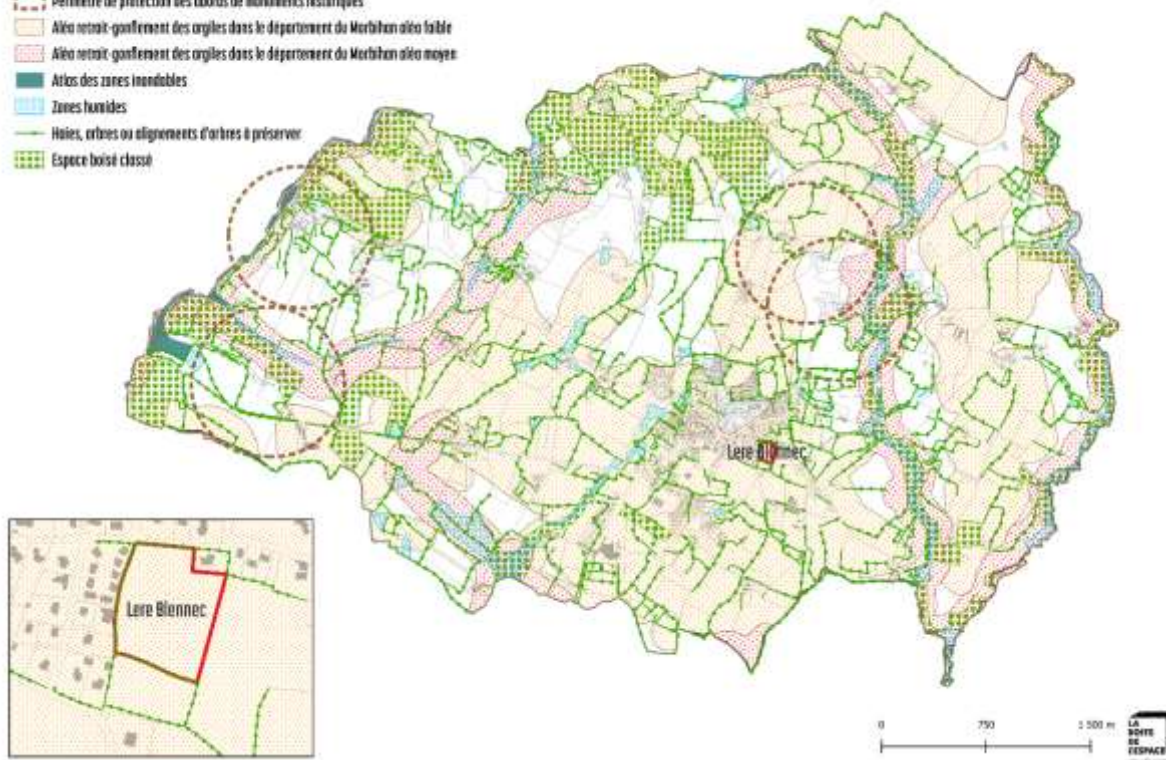
6.3.1 Localisation du site dans les périmètres de protection

La commune de Berric fait partie depuis 2023 du Parc Naturel Régional (PNR) du Golfe du Morbihan. Par ailleurs, elle n'est pas concernée par des périmètres de protection particuliers en matière environnementale. Il n'y a pas de sites classés ou inscrits, de ZNIEFF ni de zone Natura 2000 sur la commune. Cependant plusieurs prescriptions environnementales sont inscrites dans le PLU : (espaces boisés classés, zones humide, haies...).

Le site Lere Blenec est concerné pas des prescriptions de protection des haies et par un risque moyen de retrait gonflement des argiles.

Périmètres de protection et risques identifiés

-  Site de Lere Blenec
-  Périmètre de protection des abords de monuments historiques
-  Aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Morbihan aléa faible
-  Aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Morbihan aléa moyen
-  Aléa des zones inondables
-  Zones humides
-  Haies, orbes ou alignements d'arbres à préserver
-  Espace boisé classé



Périmètres et protections à Berric (Sources diverses)

6.3.2 Etat initial du site

Le site Lere Blenec, de 1,7 ha est situé au sud-est du bourg de Berric, il est bordé au nord par l'Allée des Châtaigniers et à l'est par les maisons du lotissement de l'Allée des Lilas. La parcelle est occupée

par une culture de maïs en 2024 et bordée par la route de la Lande de Kerhennebont à l'est. Le site est caractérisé par son pourtour bocager et son verger au sud.



Vue aérienne du site



1 Vue panoramique du site d'étude depuis le sud.



2 Verger



3 Maillage bocager

6.4 Incidences potentielles du projet Lere Blenec sur l'environnement et mesures

d'évitement, de réduction ou de compensation envisagées

6.4.1 Incidences sur les risques, les nuisances et la santé humaine

a) Rappel du contexte et des enjeux

Une fine frange sud-ouest de la commune est identifiée dans l'atlas des zones inondables (AZI) mais ne concerne pas le site. Une grande partie de la commune, dont le bourg, est concernée par le risque de retrait gonflement des argiles. Le phénomène de retrait gonflement des argiles peut fragiliser les constructions. Il n'y a pas d'autres risques identifiés à proximité du site.

b) Incidences potentielles

Le site Lere Blenec est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles (niveau modéré).

Par ailleurs, le projet n'a pas d'incidence majeure sur la santé humaine et sur la population, il n'amène pas de nouvelle population dans une zone à risque majeur ni ne crée de nouveaux risques.

c) Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles

Les impacts des phénomènes de retrait-gonflement peuvent être évités en adoptant des techniques de construction adaptées. Ces contraintes seront communiquées au constructeur par la commune.

6.4.2 Incidences sur la diversité biologique, la faune et la flore

a) Rappel du contexte et des enjeux

La commune de Berric fait partie depuis 2023 du Parc Naturel Régional (PNR) du Golfe du Morbihan. Par ailleurs, elle n'est pas concernée par des périmètres de protection particuliers en matière environnementale. Il n'y a pas de sites classés ou inscrits, de ZNIEFF ni de zone Natura 2000 sur la commune. Cependant plusieurs prescriptions environnementales sont inscrites dans le PLU : (espaces boisés classés, zones humide, haies...).

b) Incidences potentielles

Le site est occupé dans sa grande majorité par des milieux agricoles différenciés selon 3 typologies :

- Grande culture
- Prairie de fauche de basse altitude
- Verger

Et des milieux semi-naturels avec la présence de haie bocagères. Des relevés mammifères et avifaune ont été réalisés en mars 2022, aucune espèce et habitat patrimonial n'a été inventorié. Les espèces inventoriées sont très communes. L'intérêt de la zone d'étude réside dans la présence d'un maillage bocager et d'un verger intéressant pour la faune environnante. Au sein du maillage bocager entourant



6.4.3 Incidences sur les sols

a) Rappel du contexte et des enjeux

Le PLUi annulé, de nouvelles réglementations d'urbanisme et lois (loi Climat et Résilience – ZAN), un nouveau schéma régional (SRADDET), etc... ces différentes actualités ont remis en cause la portée globale d'urbanisation d'une si grande emprise. L'impact sur la consommation d'espace doit être limité, ou lissé sur plusieurs années pour répondre à la logique ZAN qui donne des directive sur la période 2021-2031, et au-delà.

En effet, ces objectifs repris dans le Schéma régional (SRADDET de la Région Bretagne) donne un « droit » à consommer d'environ 86 ha pour le territoire de Questembert Communauté sur la période 2021-2031.

Enveloppe maximale de consommation foncière autorisée par le SRADDET

	2011-2021	2021-2024	2025-2028	2028-2031
Source des données	MOS	Fichiers Datagence Bretagne + rectification LBDE	Permis récents et futurs	Projet PLUi
Surface consommée en hectare	149 ha	26,6	Environ 30ha	Environ 30ha

Pour respecter l'enveloppe de 86 ha donnée par le SRADDET

Dans ce cadre, et Berric n'y échappe pas, la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers doit être limitée et mesurée. Mais elle reste possible, à condition de la justifier.

b) Incidences potentielles

Le projet engendre une consommation de 1,7 ha de terre agricole argileuse. Cette consommation d'espace sera comptabilisée pour la période 2025-2028 ou 2028-2031 selon le début des travaux.

c) Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles

Le projet initial de Lere Blenec tel qu'imaginé dans le dossier de ZAC s'étendait à l'origine sur 6,4 ha. Le périmètre du projet, revu dans le cadre de cette DPMECDU permet de réduire fortement la consommation d'espace initiale et d'atteindre une consommation de 1,7 ha. Cette consommation s'inscrit dans l'enveloppe de consommation globale allouée au territoire intercommunal dans le SRADDET. Cette enveloppe étant fixe, ce qui est consommé aujourd'hui à Berric se soustrait au potentiel restant pour les années à suivre à l'échelle de l'intercommunalité notamment dans le cadre du PLUi.

De plus en réalisant un projet dense intégrant notamment du logement intermédiaire, le projet permet de produire plus de logements en utilisant moins de foncier. L'impact sur les sols est donc réduit.

6.4.4 Incidences sur les zones humides

a) Rappel du contexte et des enjeux

Les zones humides sont une composante importante de l'écologie du territoire, elles offrent des milieux propices à la biodiversité,

alimentent les nappes phréatiques et joue un rôle de soutien d'été.

b) Incidences potentielles

15 sondages pédologiques ont été effectués et répartis sur l'ensemble de la zone.

Aucun témoin de présence de zones humides ni aucun sol hydromorphe n'a été inventorié. Le projet n'a donc pas d'impact sur les zones humides.



c) Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles

Le projet n'a pas d'impact sur les zones humides.

6.4.5 Incidences sur l'eau

a) Rappel du contexte et des enjeux

La commune de Berric est intégrée au territoire du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Vilaine, (SAGE). Une attention particulière sera portée à la maîtrise quantitative et qualitative des eaux rejetées issues de tout aménagement dans le secteur de Lere Blenec afin de respecter les objectifs du SAGE. Le projet doit notamment respecter les prescriptions suivantes :

- les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.
- Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- Le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.
- Envisager toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe

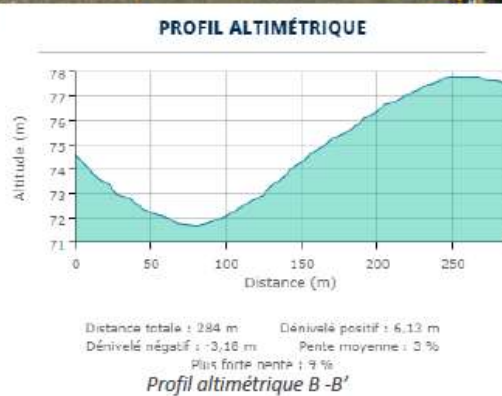
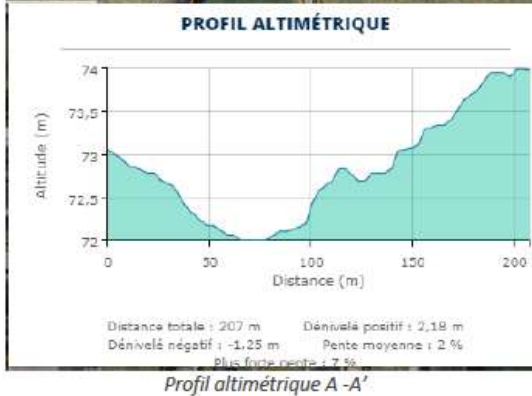
phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux, de réduire les vitesses

b) Incidences potentielles

Le terrain ne coupe aucun périmètre de protection de captage, ni cours d'eau. Le terrain présente une pente marquée vers le centre. Il est identifié un exutoire naturel des eaux pluviales au sein du site, nécessitant une gestion des précipitations via des aménagements spécifiques



Exutoire naturel des eaux pluvial identifié par DCI environnement



c) Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles

La présence d'un exutoire naturel sera prise en compte dans le dessin de la future OAP et du projet qui prévoit une grande noue centrale afin de gérer les eaux à l'échelle de l'opération. Cet aménagement spécifique permet de réduire considérablement l'impact sur l'eau.

6.4.6 Incidences sur l'air

a) Rappel du contexte et des enjeux

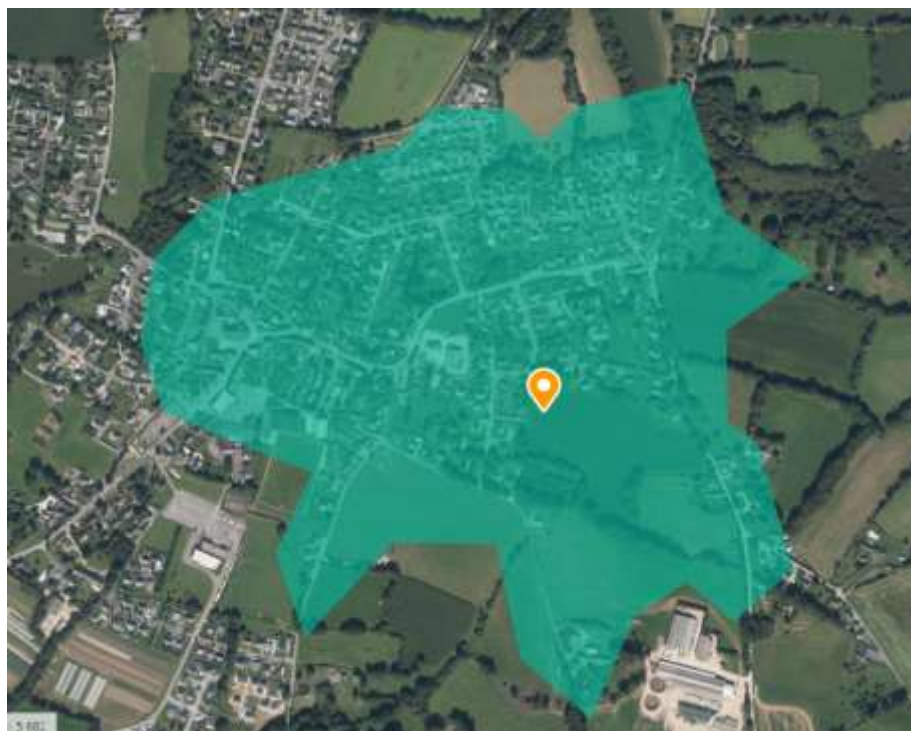
La qualité de l'air peut être impactée par un projet soit d'une manière directe : en amenant des activités génératrices de pollution ou indirectement en impactant les composantes environnementales ayant un impact positif sur la qualité de l'air notamment en matière de stockage carbone.

b) Incidences potentielles

Le projet s'installe sur une terre agricole cultivée pour du maïs n'ayant pas de rôle majeur concernant la qualité de l'air. Le seul impact du projet réside dans l'arrivée de nouveaux habitants et donc de nouvelles voitures.

c) Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles

L'impact de l'arrivée de nouveaux véhicules est réduit car l'ouverture à l'urbanisation du site ne permettra l'arrivée que d'une trentaine de ménages. De plus, le site se trouve à moins de 10 minutes des équipements, services et commerces.



Carte isochrone : distance à 10 minutes à pied depuis le site (source : géoportail)

6.4.7 Incidences sur le bruit

a) Rappel du contexte et des enjeux

Le secteur n'a pas d'enjeux particuliers concernant le bruit hormis le respect de la tranquillité des riverains.

b) Incidences potentielles

Le projet n'amène pas de nouvelles nuisances

c) Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles

Le projet n'aura pas d'incidences particulières sur le bruit

6.4.8 Incidences sur les patrimoines

a) Rappel du contexte et des enjeux

La commune comporte plusieurs monuments historiques comportant des périmètres de protection de leurs abords : Le Château de Trémoar, la Chapelle Notre-Dame de Bon Secours, la

Chapelle et la Fontaine Notre-Dame-des-Vertus. Des périmètres AC1 (500 mètres autour des monuments) sont inscrits comme servitudes.

b) Incidences potentielles

Le projet n'aura pas d'incidence sur les patrimoines, il est situé en dehors de tout zonage de protection. (Voir carte p.42)

c) Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles

Le projet n'aura pas d'incidence sur les patrimoines.

6.4.9 Incidences sur les paysages

a) Rappel du contexte et des enjeux

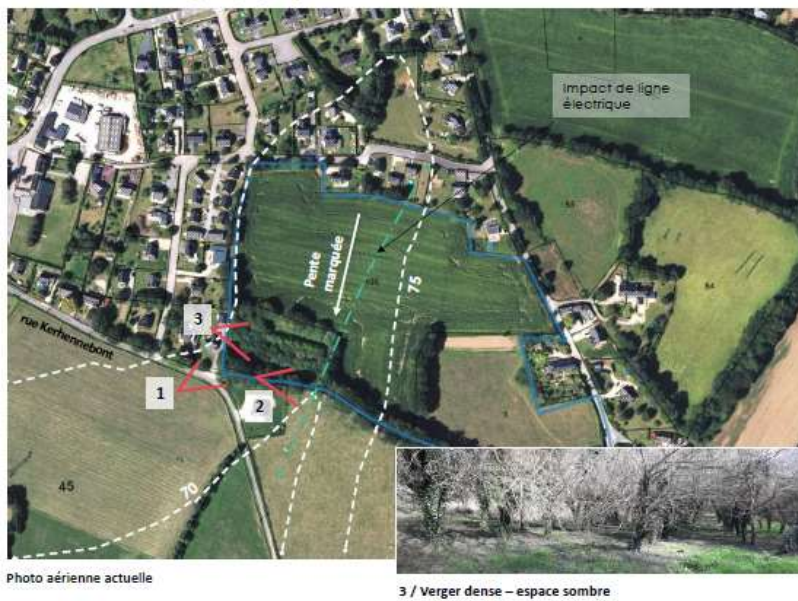
Le site est situé en frange urbaine et comporte donc un enjeu paysager renforcé notamment de couture avec le monde agricole

b) Incidences potentielles

La principale caractéristique du site est le maillage bocager qui l'entoure et la présence du verger au sud. Le site est également traversé par une ligne électrique.

Extrait de l'étude d'impact réalisée dans le cadre de la création de la ZAC par DCI environnement





1 / Accès Sud : pas de perméabilité visuelle, pas de covisibilité entre le site et la rue Kerhennebont



2 / Chemin creux de qualité : boucle des Vertus en contre-bas, vues filtrées par les arbres vers la parcelle

Photo aérienne actuelle

3 / Verger dense – espace sombre

c) Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles

La haie bocagère et le verger seront protégés dans l'OAP dédiée au site, cela ne modifiera par la structure du paysage du secteur. De plus le projet se situe en continuité avec la zone urbanisée et devrait permettre aux nouveaux logements de s'inscrire d'une manière harmonieuse dans le paysage. L'impact sur le paysage sera donc réduit.

Une noue paysagère marquera une transition douce entre l'opération et l'espace agricole à l'est.

6.4.10 Incidences sur les réseaux d'eau pluviale

a) Rappel du contexte et des enjeux

La régulation des eaux pluviales doit permettre de réduire les volumes et les débits rejetés au réseau.

b) Incidences potentielles

L'urbanisation du site va induire un effet sur l'écoulement des eaux sur le secteurs. Une attention particulière devra donc être dédiée à la gestion des eaux pluviales dans le cadre du projet.

c) Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles

Une gestion intégrée des eaux pluviales sera mise en place. Il est projeté :

- d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales à la parcelle,
- de collecter et transporter l'eau ruisselant sur l'espace public par des noues et fossés,
- d'adjoindre une fonction hydraulique aux aménagements des espaces publics

- de réguler les eaux pluviales des espaces publics et limiter au maximum les rejets dans les milieux récepteurs aux abords du site.
 L'impact sur les réseaux d'eaux pluviales sera donc réduit par une gestion sur site.

6.4.11 Incidences sur les réseaux d'assainissement des eaux usées :

a) Rappel du contexte et des enjeux

La station d'épuration de Lauzach reçoit les effluents de Lauzach, Trinité-Surzur et Berric.

Cette station de type « traitement membranaire » à une capacité de traitement de 6000 EH (Equivalent Habitant) et est en service depuis 2013. Des travaux de maintenance et d'optimisation ont eu lieu en 2024 avec le remplacement des trois réacteurs membranaires et l'ajout d'équipements supplémentaires pour améliorer le fonctionnement hydraulique (et éviter les débordement en milieux naturels en cas de fort événement pluvieux).

Une étude globale du schéma d'assainissement va être lancée en 2025 à l'échelle de tout le territoire du SIAEP pour actualiser et harmoniser les schémas directeurs existants en parallèle des travaux sur le PLUi. Sur Berric, le SDA date de 2008, avant la construction de la station d'épuration intercommunale.

Le projet Lere Blenec, étant localisé sur une zone anciennement urbanisable dans le PLUi annulé, il est inclus dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif en vigueur.



Extrait de l'étude cas par cas DCI Environnement, dans le dossier de ZAC (contour du zonage assainissement actuel en noir)

b) Incidences potentielles

En 2023, la charge maximale entrante était de 4752 EH, soit 79% de la capacité de la STEP (**6000 EH**). Sur les bases de ces données issues du rapport de fonctionnement de 2023, la station peut encore accepter près de 1 248 EH en situation de charge maximale. La taille du projet est d'environ 32 logements, le projet devrait donc entraîner une hausse de **77EH** (32 x 2.4). La STEP dans son état actuel est en mesure d'assurer cet accueil.

STEP DE LAUZACH KERUDO					
	Capacité totale	Charge maximale entrante 2023	EH supplémentaires	Total EH projeté	
Capacité nominale (en EH)	6000	4752	72	4824	80.4%

Estimation des capacités actuelles et futures de la station d'épuration de Lauzach Kerudo au regard du projet (données 2023)

Il est aussi important de prendre en compte les effets cumulés des autres projets pouvant impacter la STEP en parallèle. C'est le cas de la réalisation de la ZAC de la Haie à Lauzach dont les travaux sont en cours et qui se raccordera également à la STEP Lauzach Kerudo. dont la production d'effluents est estimée à environ 300 EH.

Les effets cumulés des deux projets amènent à une charge supplémentaire de 372 EH sur la STEP soit 85.4% des capacités de la STEP en situation de charge maximale (chiffre référence de 2023). La STEP est donc en mesure d'assurer cet accueil.

c) Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles

Le dimensionnement des infrastructures existantes étant suffisant, aucune mesure n'est nécessaire.

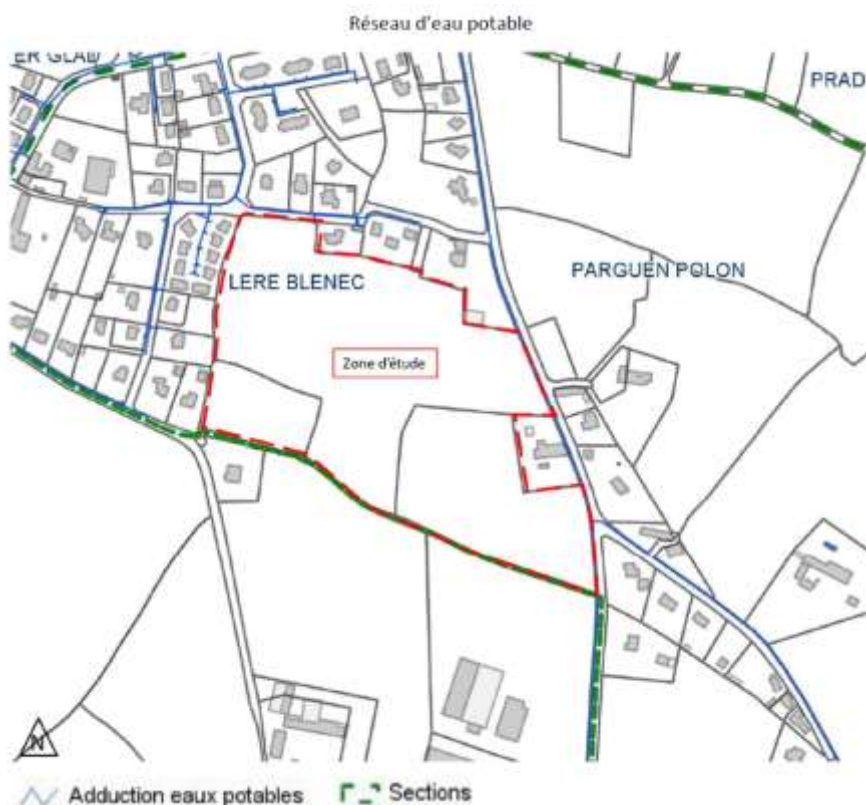
6.4.12 Incidences sur l'eau potable :

a) Rappel du contexte et des enjeux

Le réseau d'eau potable et d'eaux usées passe par plusieurs voiries entourant le site.

b) Incidences potentielles

Une extension du réseau sera réalisée sous l'emprise des voies de desserte, elle permettra le raccordement individuel de tous les logements.



Extrait plan réseau eau potable – étude cas par cas DCI Environnement

En matière de capacité, l'adduction en eau potable permet le raccordement de 30 ménages supplémentaires. Le PLU en vigueur prévoyait déjà ces possibles charges supplémentaires, tout comme les analyses du PLUi.

c) Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles

Aucune mesure particulière ne sera nécessaire

6.4.13 Incidences sur les réseaux d'alimentation en énergie

a) Rappel du contexte et des enjeux

Le réseau électrique basse tension cours sur l'ensemble des voies de circulation entourant le site. Le site est par ailleurs traversé par une ligne électrique aérienne.

b) Incidences potentielles

Dans le cadre du projet, une extension de réseau devra être réalisée sous l'emprise des voies de desserte, elle permettra le raccordement individuel de tous les logements.

Le quartier ne sera pas desservi par le gaz naturel afin de favoriser le développement des énergies renouvelables.

c) Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles

Aucune mesure particulière ne sera nécessaire

6.4.14 Incidences sur le réseau de collecte des ordures ménagères

a) Rappel du contexte et des enjeux

La collecte des déchets est assurée par Questembert Communauté.

b) Incidences potentielles

Le projet Lere Blenec ajoute des habitants sur le secteur Est du bourg de Berric

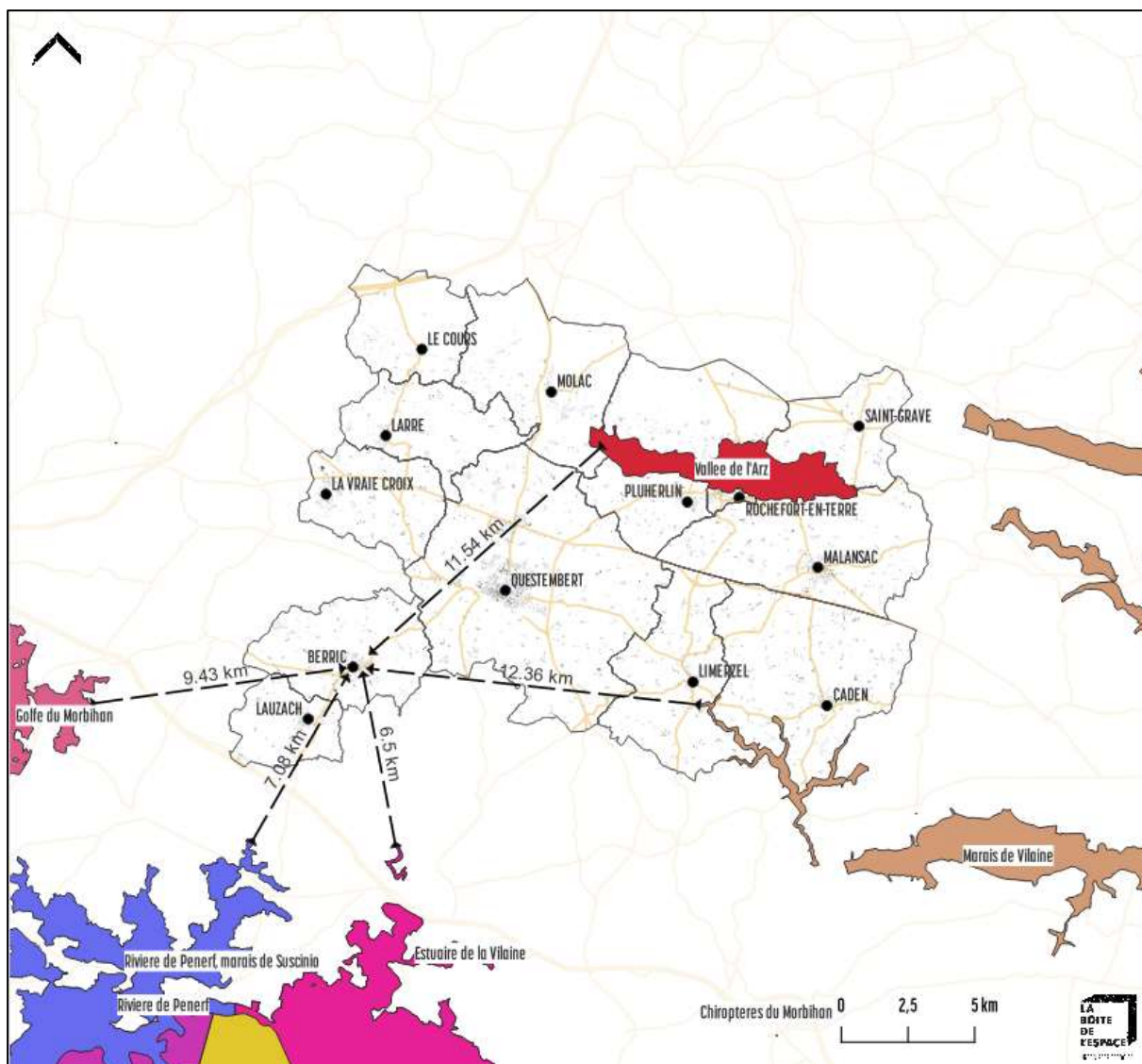
c) Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles

Les aménagements devront prévoir des espaces, des voies, et un plan de circulation dimensionné pour permettre la collecte des déchets.

6.5 Evaluation des incidences sur les zones Natura 2000

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

La commune de Berric n'est pas concernée par des périmètres Natura 2000. Les zones Natura 2000 les plus proches sont la Vallée de l'Arz, le Golf du Morbihan, la rivière de Penerf et l'estuaire et les marais de la Vilaine. Ces sites sont situés entre 7 et 13 km du site Lere Blenec et ne sont donc pas impactés par le projet.



Zones Natura 2000 les plus proches du site Lere Blenec

6.6 Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU modifié sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet. Plusieurs indicateurs sont proposés, et feront l'objet d'un suivi spécifique.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE).

Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation de la mise en compatibilité du PLU au regard de l'état initial.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivis et sera motif à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire d'étude.

6.6.1 Protection de la végétation du site

De manière générale, durant la totalité du chantier, la commune en sa qualité de maître d'ouvrage s'assurera de l'application des différentes préconisations environnementales, notamment sur la végétation à conserver (arbres, haies, verger).

Par ailleurs, à l'issu des travaux et après la réalisation de l'ensemble du projet, un suivi des mesures environnementales sera mis en place et comprendra notamment une évaluation quantitative et qualitative de la végétation. La commune veillera à compter de la livraison du projet à réaliser des relevés de végétation sur le verger et les haies pour veiller à la conservation de ces éléments sur le long terme. La commune veillera également au bon entretien de ces espaces

6.6.2 La gestion des eaux pluviales

La réalisation effective, le dimensionnement et l'entretien des dispositifs de gestion des eaux pluviales est un élément clefs pour permettre une bonne cohabitation du projet avec les enjeux de gestion de l'eau sur le site.

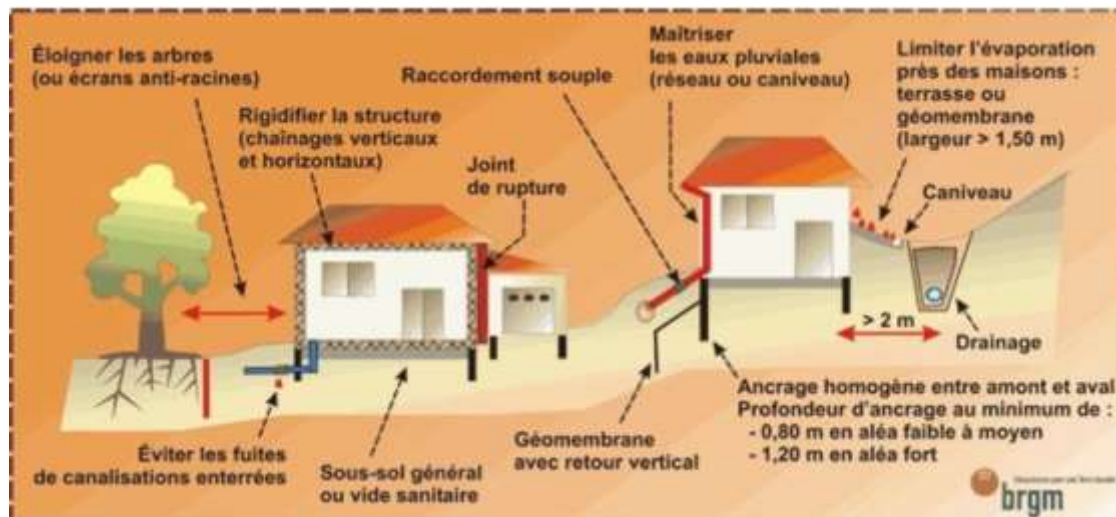
En amont du chantier, la commune en sa qualité de maître d'ouvrage veillera à l'intégration des dispositifs de gestion dans le dessin du projet.

Après le chantier, la commune sera chargée de l'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales qui peuvent se remplir à n'importe quel moment. La surveillance et éventuellement l'entretien doivent être réalisés après chaque épisode pluvieux important.

6.6.3 Les effets du retrait et gonflement des argiles

Avant le chantier, la commune veillera à informer le maître d'œuvre sur la nécessité de mettre en place des principes de constructions adaptés au phénomène de retrait et gonflement des argiles.

Exemple de principes de construction liés au phénomène de retrait-gonflement



Après le chantier, la commune réalisera un contrôle de l'état des bâtiments tous les deux ans par un technicien pour détecter d'éventuels effets ou fragilisations.

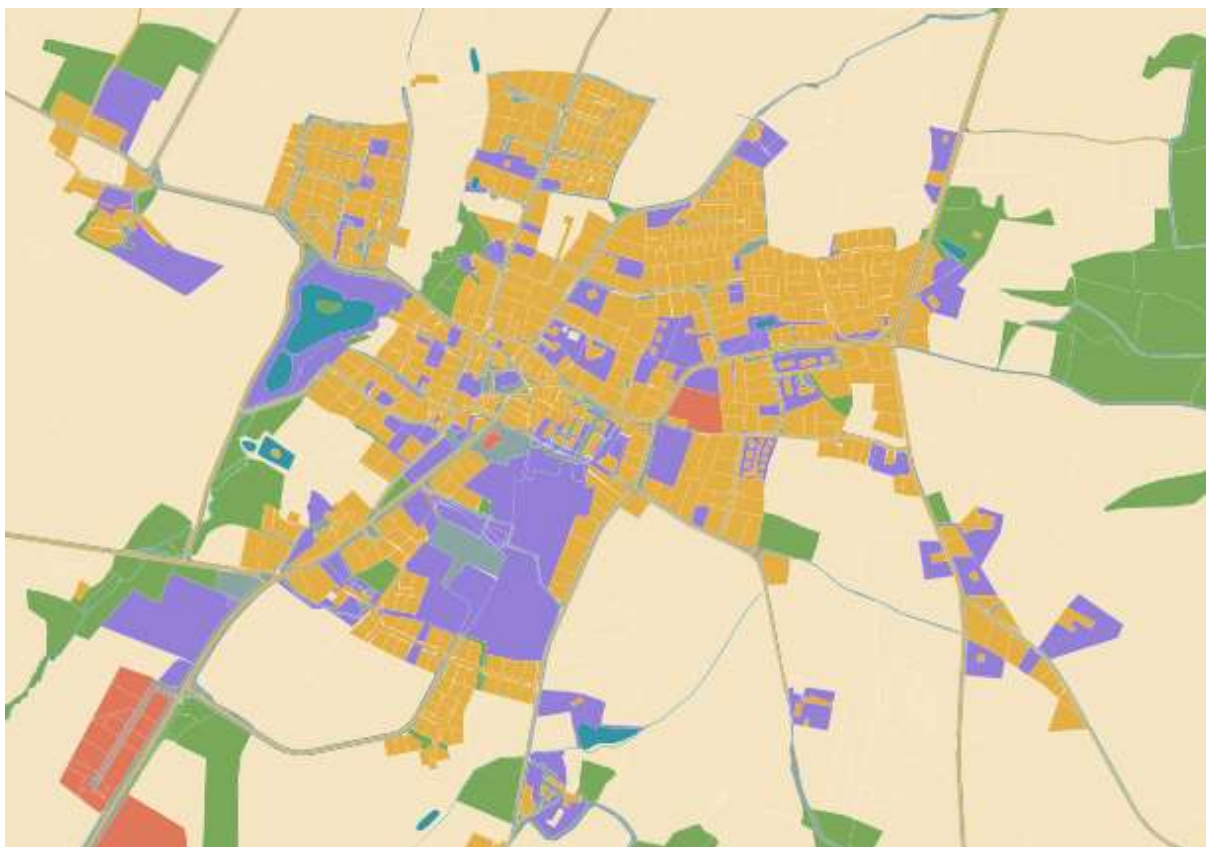
7 Analyse détaillée de la consommation d'espace

Le bilan de la consommation foncière est mené à l'échelle de l'intercommunalité dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Les projets de la commune de Berric ne doivent pas fondamentalement remettre en cause les premières réflexions menées pour le PLUi et les enveloppes de consommation foncière déterminées à l'échelle intercommunale, notamment pour rentrer dans les clous du SRADDET et de la logique ZAN.

7.1 Etat des lieux - le MOS breton 2021

Source des données : MOS 2011-2021 :

- ACTIVITES ET COMMERCES
- AGRICOLE
- CARRIERES
- EQUIPEMENTS
- HABITAT
- INFRASTRUCTURES
- NATUREL ET FORESTIER
- SURFACES EN EAU
- URBAIN MIXTET BATI DIVERS



Mode d'Occupation des Sols en 2021 (Source MOS Bretagne)

Le site de Lere-Blenec est actuellement classé en zone agricole au MOS.

7.2 Consommation d'espace 2011-2021

La consommation foncière passée a été calculée à partir de la donnée de référence sur la Bretagne : le Mode d'Occupation des Sols (MOS) produit par les agences d'urbanisme du territoire et validé par l'État. Ces données ont permis d'établir une cartographie en 2011 puis une autre en 2021, et ainsi d'en faire une simple soustraction pour en voir l'évolution.

Ces cartes ont permis notamment d'analyser la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de ces dix dernières années à l'échelle de Questembert Communauté, tout comme celle de Berric.

Consommation d'espace	2011-2021			
	Habitat	Economie	Autre	Total
Commune				
BERRIC	12,0	0,5	5,7	18,2
Caden	7,2	0,9	0,3	8,4
La Vraie-Croix	4,3	0,3	0,8	5,4
Larré	5,5	0,0	2,7	8,2
Lauzach	7,2	0,2	2,4	9,8
Le Cours	1,5	0,2	1,6	3,3
Limerzel	5,9	0,1	0,9	6,8
Malansac	8,6	2,3	2,0	12,8
Molac	8,2	0,3	0,5	9,1
Pluherlin	7,8	0,0	0,9	8,6
Questembert	42,8	6,9	4,9	54,6
Rochefort-en-Terre	0,3	0,2	0,0	0,5
Saint-Gravé	3,5	0,5	0,1	4,1
Total	114,7	12,3	22,7	149,8
Total période	149,8			

Berric a consommé 18.2 ha en 10 ans. La logique ZAN veut que l'on divise par 2 la consommation passée pour se projeter sur 2021-2031. Ce qui reviendrait à ne pas dépasser les 9 ha de consommation future.

7.3 Les coups partis 2021-2024

Des estimations de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers pour la période 2021-2024 ont été produits par les agences d'urbanisme et disponibles pour les collectivités sur le site Datagence Bretagne. Ce jeu de données est fourni brut et n'a pas fait l'objet d'analyse de terrain complémentaire de la part de ses créateurs, une vérification au cas par cas des parcelles a donc été effectuée.

Une nouvelle donnée qui permet de vérifier si les trajectoires de diminution de la consommation foncière sont bonnes (et ce sans PLUi !)

Consommation d'espace	2021-2024			
	Habitat	Economie	Autre	Total
Commune				
BERRIC	1,6	2,1	0,0	3,7
Caden	1,0	0,0	0,0	1,0
La Vraie-Croix	1,5	0,4	0,0	1,9
Larré	1,9	0,0	0,0	1,9
Lauzach	3,6	0,7	0,0	4,3
Le Cours	1,2	0,0	0,0	1,2
Limerzel	0,9	0,0	0,0	0,9
Malansac	1,7	0,1	0,0	1,8
Molac	0,5	0,0	0,0	0,5
Pluherlin	0,4	0,0	0,0	0,4
Questembert	7,4	0,9	0,0	8,3
Rochefort-en-Terre	0,0	0,0	0,0	0,0
Saint-Gravé	0,7	0,0	0,0	0,7
Total	22,4	4,2	0,0	26,6
Total période	26,6			

Dans le cas de Berric, 3.7 ha ont déjà été consommés, soit environ 1,25 ha par an (sur 2021-2024 – 3 années).



PLU DE QUESTEMBERT COMMUNAUTE
Etat de la consommation foncière
Commune : BERRIC

Légende

- Enveloppe urbaine de référence 2011* (ha)
- Consommation d'espace entre 2011-2021*
- Consommation d'espace entre 2021-2024



Données de consommation à l'échelle communale

Source : MOS Bretagne*, LBDE

Enveloppe urbaine MOS 2011 (ha)	Consommation 2011-2021 (ha)	Consommation 2021-2024 (ha)
212,511	18,2	3,7



Habitat	Economie	Autre
12,0	0,5	5,7



Habitat	Economie	Autre
1,6	2,1	0,0



7.4 La trajectoire 2031

Le SRADDET Bretagne définit une enveloppe de consommation de 86 ha pour Questembert Communauté pour la période 2021-2031. Le territoire a consommé 26,6 hectares lors de la période 2021-2024, laissant donc environ 30 ha pour 2025-2028 et encore 30 ha pour 2028-2031. Le rythme de consommation doit être traduit dans un SCoT ou PLUi à l'échelle de l'EPCI.

	2011-2021	2021-2024	2025-2028	2028-2031
Source des données	MOS	Fichiers Datagence Bretagne + rectification LBDE	Permis récents et futurs	Projet PLUi
Surface consommée en hectare	149 ha	26,6	Environ 30ha	Environ 30ha

Pour respecter l'enveloppe de 86 ha donnée par le SRADDET

L'analyse, dans le cadre du PLUi, ne se fait pas commune par commune, mais bien dans un tout. La trajectoire pourra se répartir de façon différente, selon l'armature ou autre méthode au sein des communes.

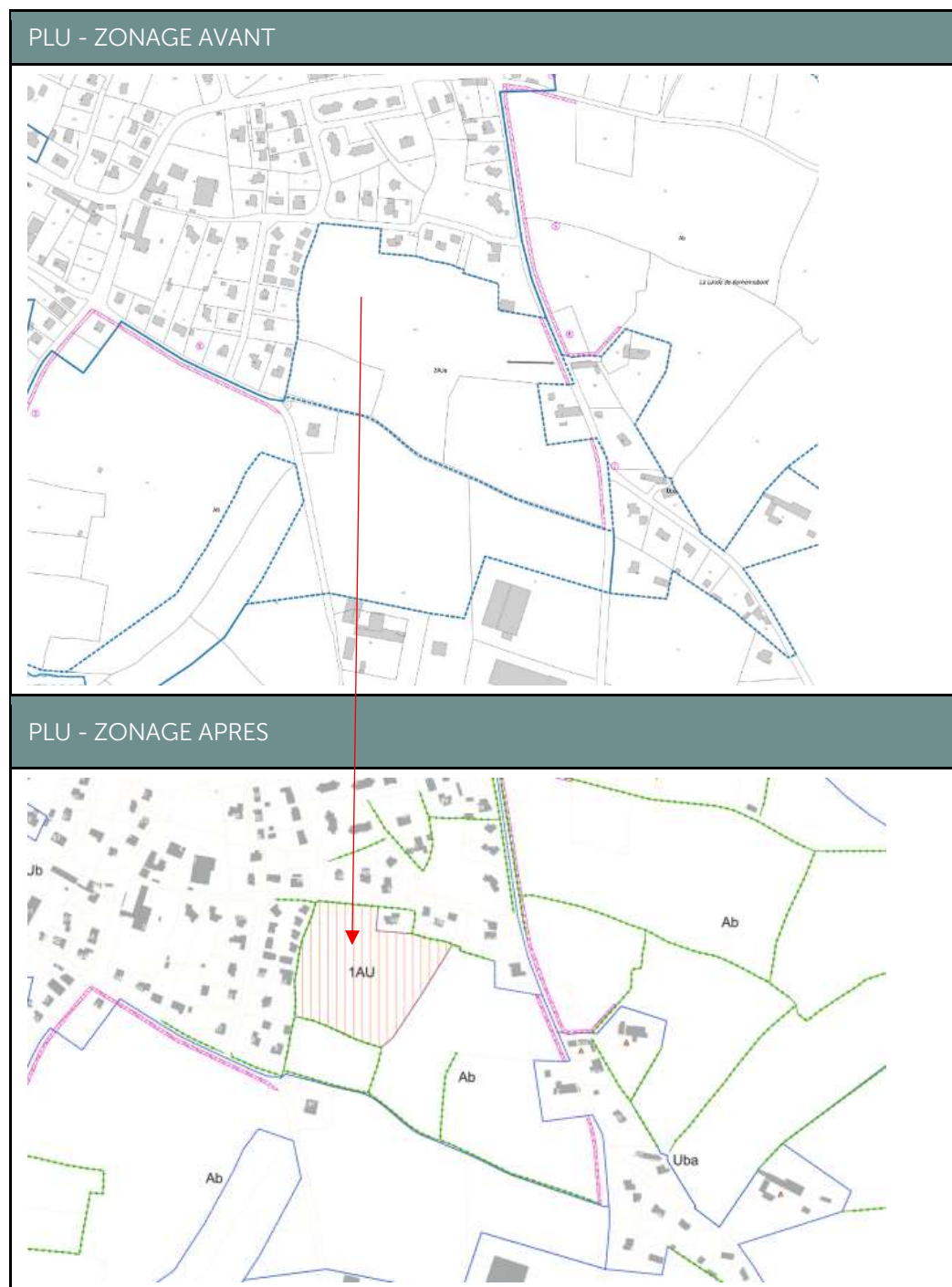
7.5 Un périmètre ajusté pour limiter l'impact sur la consommation d'espace

A ce stade, les choix ne sont pas faits. L'objectif est donc de s'engager dans des consommations d'espaces raisonnées pour ne pas dépasser « les 60 ha qu'il reste au territoire ».

Le projet Lere-Blenec de Berric s'inscrirait dans l'enveloppe de la période 2025-2028. La commune n'a pas d'autre projet consommateur d'espace prévu sur cette période. La procédure de DPMECDU n'intègre pas toute la ZAC, ni toutes les zones anciennement 1AU. La commune a fait le choix de se concentrer sur la phase 1 du projet initial et se fixe une enveloppe d'environ 1,7 ha (1.4 ha en surface réelle opérationnelle et qui sera artificialisée) localisés en continuité de l'urbanisation à l'ouest du site. Cela permet de ne pas impacter trop lourdement l'enveloppe de consommation foncière intercommunale pour 2025-2028.

8 Évolution des pièces

8.1 Zonage avant-Après



8.2 Règlement avant-Après

Un chapitre est ajouté au règlement écrit afin d'ajouter un règlement pour la zone 1AU (zonage qui concerne Lere-Bleneq). Cela permet de différencier ce règlement des autres zones à urbaniser existantes classées 1AUa et d'adopter des règles plus proches de l'esprit du PLUi annulé et des réflexions actuelles notamment relatives à la densité.

En pièce jointe : le règlement complet de la zone 1AU ajouté.

8.3 OAP avant-Après

Une nouvelle OAP sectorielle vient remplacer celle du PLU qui portait sur la zone, sur le même périmètre.

OAP / Secteur Lere-Blenec

SURFACE : 1,7 ha
ZONAGE : IAU

Le site se situe à l'extrémité Sud-Est du bourg de Berric. C'est une plaine cultivée entourée de haies qui bordent des espaces habités, essentiellement composé des pavillons.

Le projet concerne le **Secteur A** : à développer à court terme et proche du bourg. Il doit engager une opération mixte et assez dense, avec des objectifs de logements diversifiés.

Échéances :
Secteur A : 2025-2031



PROGRAMME

	Densité	Nombre de logements à produire	Part sociale minimale
A	Mini 20 log/ha	32	25%

Mixité sociale :

Le projet devra comporter un minimum de 25% de logements locatifs sociaux. Il pourra comprendre une part supplémentaire en logements dits abordables ou en accession aidée.

Diversité :

Le programme devra composer entre différentes typologies : collectif, intermédiaire, individuel. Dans le cadre d'une distribution en lots, ils devront présenter des surfaces variées, de surfaces sensiblement différentes.



OAP / Principes d'aménagement

Principes d'aménagement

L'aménagement du site devra respecter les éléments végétaux et milieux aux abords du site, et notamment les arbres et les haies.
 Le paysage devra être travaillé en continuité avec les coulées vertes existantes, notamment celle au Sud. La greffe avec le monde agricole devra être traitée de façon qualitative.



1 Travail sur la qualité des abords du site

Les accès devront se faire sur la base des axes existants et en continuité des voies principales afin de limiter l'impact sur le paysage.

Un espace paysager notamment dédié à la gestion des eaux pluviales sera aménagé sur la frange Est du site. Cet espace devra ménager un passage pour les modes doux permettant son franchissement.

2 Verger à conserver, valoriser, ou réutiliser.

Le verger au Sud (2) devra être conservé et pourra être intégré à l'opération comme espace partagé et entretenu.

Périmètres

----- Secteurs

Environnement et paysages

- Plots à conserver
- Nouer végétation
- Verger

Accessibilité et mobilités

↔ Axes

--- Laiton piétonne



En pièce jointe : l'OAP sur le secteur Lere-Blenec.