Envoyé en préfecture le 02/06/2026
Reçu en préfecture le 02/06/2026
Publié le
ID : 056-245614383-20260602-C2026_157-DE

QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ

DATE de CONVOCATION
22 MAI 2026

NOMBRE de CONSEILLERS :
En exercice : 40
Présents : 34
Votants : 39
Procuration : 5

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 1 juin 2026

L'an deux mille vingt six, le un juin à 18h30, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis au siège de Questembert Communauté à Questembert, sur la convocation qui leur a été adressée par le Président, conformément aux articles L. 5211-1 et L. 5211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. La séance a été ouverte sous la présidence de M. Patrice LE PENHUIZIC.

Étaient présents :
M. Michel GRIGNON, M. Jonathan SEKLI, Mme Claire MAHÉ, M. Pascal HERVIEUX, Mme Sylvie BOULO, Mme Camille LE CLAIRE, M. Yanncik FIEVEZ, M. Patrice LE PENHUIZIC, Mme Laëtitia ÉON, M. Serge LUBERT, Mme Sylvie GAIN, M. Pascal GUIBLIN, Mme Sandra ROUSSELET, M. Joël TRIBALLIER, Mme Morgane RÉTHO, M. François HERVIEUX, Mme Gaëlle ROLLIN, M. Pascal QUIMBRE, M. Marcel ARS, M. Jean-Yves BOUSSO, M. Jean-Pierre GALUDEC, M. Boris LEMAIRE, Mme Delphine JEANNIN, M. Jean-Pierre LE METAYER, M. Maxime PICARD, Mme Evelyne LE NORMAND, M. Alain LOUIS, Mme Albane DIEU, M. Anthony LECOINTRE , Mme Marie HAMEL-FAURE , Mme Maryse GÉRARD, M. Stéphane COMBEAU, M. Thierry AUTRAN, Mme Colette GORRÉ

Étaient absents :
Mme Hélène BERTRAND-KOUIDER

Absent(s) ayant donné pouvoir :
Mme Stéphanie BODIN a donné pouvoir à M. Michel GRIGNON
Mme Sophie JUBIN a donné pouvoir à M. Jonathan SEKLI
Mme Sophie SOULIMAN a donné pouvoir à M. Marcel ARS
Mme Isabelle GUILLET a donné pouvoir à M. Jean-Pierre GALUDEC
M. Kévin MENANT a donné pouvoir à M. Kévin MENANT

Secrétaire de séance : M. Stéphane COMBEAU

N°C2026_157 - AMENAGEMENT-ENVIRONNEMENT - URBANISME - Approbation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de BERRIC pour permettre l'aménagement d'une partie de la zone d'aménagement concertée de Lere-Blenec

Rapporteur : M. Joël TRIBALLIER, Vice-Président

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-2, L.142-5, L.151-1 et suivants, L.153-54 et suivants, R.104-23 et suivants, R.153-1 et suivants,

Envoyé en préfecture le 02/06/2026
Reçu en préfecture le 02/06/2026
Publié le
ID : 056-245614383-20260602-C2026_157-DE

VU la délibération n°2019 12 n°02 du 16 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Questembert Communauté,

VU l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 26 mars 2024 annulant le PLUi de Questembert Communauté et remettant en vigueur les documents d'urbanisme communaux existants avant le PLUi,

VU le Plan Local d'Urbanisme de Berric approuvé par délibération du conseil municipal en date du 2 septembre 2008, et modifié le 31 janvier 2013,

VU la délibération n° C2025-102 en date du 7 juillet 2025 prescrivant la procédure de déclaration préalable de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de Berric et définissant les modalités de concertation préalable,

VU la délibération n° C2025-160 en date du 17 novembre 2025 tirant le bilan de la concertation,

VU la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA) qui s'est tenue le 10 septembre 2025,

VU le procès-verbal d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA),

VU l'avis favorable émis par les services de l'État lors de la réunion d'examen conjoint,

VU l'avis favorable émis par la Chambre de Commerce et d'Industrie sous réserve de préciser le programme de l'opération lors de la réunion d'examen conjoint,

VU l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée en date du 19 décembre 2025,

VU l'accord de Monsieur Le Préfet du Morbihan à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée en date du 24 décembre 2025,

VU l'avis délibéré n° 007301 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 8 janvier 2026,

VU l'arrêté de n°2026-098 en date du 23 janvier 2026 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de Berric,

VU la décision E25000267/35 en date du 12 novembre 2025 du Tribunal Administratif de Rennes désignant Monsieur Olivier Catherine, en qualité de commissaire enquêteur,

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique,

VU le procès-verbal de synthèse remis par Monsieur Olivier Catherine, commissaire enquêteur le 3 avril 2026,

VU le mémoire en réponse de Questembert Communauté en date du 15 avril 2026,

VU le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 23 avril 2026 annexés à la présente délibération,

Envoyé en préfecture le 02/06/2026
Reçu en préfecture le 02/06/2026
Publié le
ID : 056-245614383-20260602-C2026_157-DE

VU le projet de de déclaration préalable de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de Berric,

CONSIDÉRANT les recommandations et l'avis favorable avec réserve de Monsieur Olivier Catherine, commissaire enquêteur,

CONSIDÉRANT QU'au vu des avis et observations de l'autorité environnementale (MRAe), des personnes publiques associées (PPA), des éléments du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, des modifications ont été apportées au dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de Berric soumis à enquête publique,

CONSIDÉRANT QUE les modifications apportées au projet ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de Berric,

CONSIDÉRANT QUE le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de Berric, tel qu'il est présenté au conseil communautaire, est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-58 du code de l'urbanisme,

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 crée par délibération en date du 19 décembre 2023, la Zone d'Aménagement Concertée (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 hectares de cette emprise foncière afin de passer une partie du projet en maîtrise d'ouvrage communale.

Ce projet, réalisé en plusieurs tranches, prévoit 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.

La zone était classée en secteur 1AU (à urbaniser à court terme) au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Questembert Communauté et faisait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes, en date du 26 mars 2024, a prononcé l'annulation du PLUi de Questembert Communauté et remis en vigueur les documents d'urbanisme communaux existants avant le PLUi.

L'annulation du PLUi a donc eu une incidence importante sur le zonage de certains secteurs, et notamment sur celui de Lere-Blenec.

Par conséquent, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Berric, approuvé en 2008 et modifié en 2013, ne permet plus l'avancée de ce projet car la zone est classée en 2AUa (destinée à n'être urbanisée qu'à l'occasion d'une évolution du PLU).

En effet, 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 déclaration de projet valant mise en compatibilité (DPMEC) du Plan Local d'Urbanisme.

L'objectif de la déclaration de projet est de modifier une partie de la zone en 1AU pour justifier l'acquisition communale et de sortir une première phase de l'opération « Lere-Blenec ». Le reste de la zone sera classé en zone agricole (Ab, agricole inconstructible – comme les parcelles environnantes).

Envoyé en préfecture le 02/06/2026
Reçu en préfecture le 02/06/2026
Publié le
ID : 056-245614383-20260602-C2026_157-DE

L'article L103-2 du code de l'urbanisme stipule que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation du public pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Cette concertation s'est déroulée du 23 juillet au 30 septembre 2025.

A l'issue de cette concertation, le conseil communautaire, par délibération en date du17 novembre 2025 a tiré le bilan. Une seule observation a été déposée et elle porte sur les liaisons piétonnes et l'accès du projet. En réponse, il a été précisé que dans le cadre de la déclaration de projet, le phasage a été retravaillé pour permettre d'ajuster les incidences en matière de consommation d'espace et améliorer la justification du projet. Le schéma d'aménagement initial a donc été revu. Par conséquent, compte tenu de l'observation formulée, la procédure a pu se poursuivre telle qu'elle est présentée.

L'évolution du PLU a entraîné des réflexions plus générales quant à l'équilibre de l'opération, à son insertion dans le paysage, son phasage, mais aussi en matière de production de logements. En effet, le projet initial portait sur environ 110 logements.

L'objectif de la déclaration de projet est de proposer un phasage en plusieurs étapes, plus « réduites » par rapport à ce qui était prévu initialement. D'une part, pour minimiser l'impact en termes de consommation d'espace et, d'autre part, pour étaler la commercialisation des logements à horizon 2030 voire 2035.

La partie du projet concernée par le passage en zone 1AU est d'une surface de 1,7 hectares. Elle se situe sur l'emprise de la ZAC initiale en ne conservant qu'une partie de la première tranche. Seule une partie de la parcelle cadastrée section ZM n°105 est concernée.

Les autres phases seront engagées ultérieurement. Le reste de la parcelle 105 et les autres parcelles à l'Est seront classées en zone agricole (la zone 2AUa n'ayant plus court au vu de l'ancienneté du PLU).

Le programme habitat prévu sur ce secteur vise, au vu des enjeux évoqués, à travailler l'accessibilité des produits et la diversité des formes urbaines. Il prévoit environ 25% de locatif social, mais aussi une offre de logements abordables ou en accession aidée (environ 20%). Le projet accueillera à la fois de l'habitat intermédiaire, des maisons groupées et des lots libres (avec deux tailles de lots proposées). Le tout en appliquant une densité légèrement supérieure à 20 logements/hectare.

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

L'OAP prévoit un programme de logements avec notamment une part sociale, une certaine densité, mais aussi des principes d'aménagement à respecter. Les premières réflexions et les nouveaux enjeux ont permis d'ajouter des éléments de protection des composantes naturelles, des vues ou encore des principes d'accès et de desserte.

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

Le projet de Lere-Blenec apparaît 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, plus adaptés, en location, logements sociaux, en accession aidée...) ;
- 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 ;

Envoyé en préfecture le 02/06/2026
Reçu en préfecture le 02/06/2026
Publié le
ID : 056-245614383-20260602-C2026_157-DE

- Un projet d'actualité, conçu et réfléchi récemment ;
- Un projet local et porté par la municipalité.

L'autorité environnementale a été saisie par Questembert Communauté le 6 novembre 2025, pour avis, selon les dispositions de l'article R.104-23. Le 8 janvier 2026, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Bretagne a rendu un avis.

Par délibération en date du 7 juillet 2025, le Conseil Communautaire a prescrit la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de Berric afin de permettre la modification du zonage de 2AU en 1AU et l'identification d'un secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur l'emprise du projet.

En application des dispositions de l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Berric a fait l'objet d'un d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, le 10 septembre 2025. Le procès-verbal de cette réunion a été joint au dossier d'enquête publique.

Conformément à l'article L.153-55 du Code de l'urbanisme, le dossier de déclaration de projet a fait l'objet d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU de Berric qui en est la conséquence.

Par un arrêté en date du 23 janvier 2026, Monsieur Le Président de Questembert Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de Berric.

Monsieur Olivier Catherine a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Rennes.

L'enquête publique s'est déroulée durant 30 jours consécutifs, du mercredi 25 février 2026 au jeudi 26 mars 2026.

Le dossier est resté accessible au public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Berric aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de Questembert Communauté.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites comme orales, ainsi que ses propositions, au cours des trois permanences qui se sont déroulées en mairie de Berric, le mercredi 25 février 2026 de 9h à 12h, le mercredi 11 mars 2026 de 9h à 12h, et le jeudi 26 mars 2026 de 14h00 à 17h00.

Lors de la tenue de ces permanences, deux personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur.

A la clôture de l'enquête, une contribution a été déposée par courriel.

La contribution porte principalement sur la largeur du chemin piétonnier longeant la parcelle ZM 117, ainsi que l'implantation et la hauteur des différents types de logements sur le projet, qu'ils soient sociaux, partagés ou privés.

A l'issue de l'enquête publique , le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions d'enquête le 23 avril 2026 et a émis un avis favorable sur le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de Berric assorti d'une réserve et de recommandations.

Envoyé en préfecture le 02/06/2026
Reçu en préfecture le 02/06/2026
Publié le
ID : 056-245614383-20260602-C2026_157-DE

Il est proposé dans le cadre de l'approbation de la présente déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de Berric, de prendre en compte les recommandations, ainsi que la réserve émises par le commissaire enquêteur, à savoir de mentionner dans l'OAP un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux, un minimum de 20 % de logements en accession abordable et une part minimum de logements de petite surface (T1, T2, T3) .

Il est rappelé qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet peut être modifié pour tenir compte des avis, observations du public ou du rapport du commissaire enquêteur.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont consultables sur le site de Questembert Communauté pour une durée d'un an.

Sur avis favorable du Bureau Communautaire du 21 mai 2026,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, les membres du Conseil Communautaire décident :

- ***Article 1 : D'approuver*** *la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de Berric, tel qu'elle est annexée à la présente délibération.*

- ***Article 2 : De décider*** *la mise en compatibilité du PLU de Berric.*

- ***Article 3 : De préciser*** *que le PLU ainsi modifié sera tenu à la disposition du public au siège communautaire aux heures et jours habituels d'ouverture au public, et sur le site internet de Questembert Communauté.*

- ***Article 4 : D'autoriser*** *Monsieur le Président de Questembert Communauté ou son représentant à signer tous les actes relatifs à l'exécution de la présente délibération.*

- ***Article 5 : De préciser*** *que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège communautaire et en Mairie de Berric, et une mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, ainsi que sur le site internet de Questembert Communauté.*

- ***Article 6 : De préciser*** *que la présente délibération sera exécutoire après publication sur le Géoportail de l'urbanisme mentionné à l'article L.133-1 du code de l'urbanisme, en application des articles L.153-23 et R.153-22 du même code.*

- ***Article 7 : De préciser*** *que la présente délibération produira ses effets dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité.*

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme
A Questembert, le 2 juin 2026
Le Président,
Patrice LE PENHUIZIC

QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ
8 av. de la Gare
56231 QUESTEMBERT
CEDEX
02 97 26 59 51

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président de Questembert Communauté dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Dans ce même délai, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Rennes.

Signé par : Patrice LE PENHUIZIC
Date : 02/06/2026
Qualité : PRÉSIDENT