



Lere Blenec

Mairie

Réunion publique du 15 décembre 2022



COMMUNE DE
BERRIC

PROJET D'HABITAT
LERE BLENEC

Études préalables
d'aménagement

Zone d'aménagement
concerté

Siam Conseils 
management de projets URbains


Environnement

PRÉAMBULE



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 séniors, les primos-accédants, familles avec enfants, famille monoparentale, 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.**

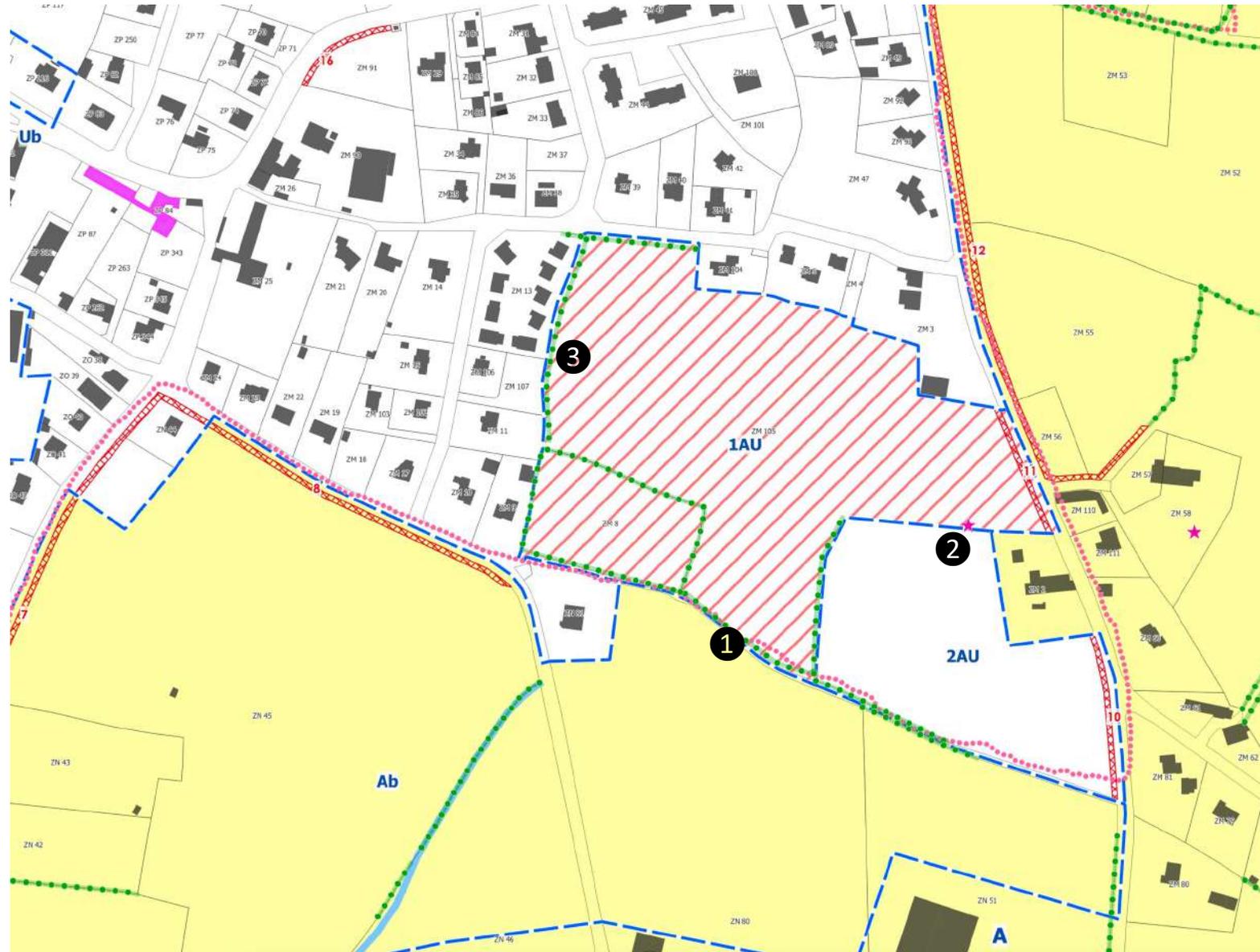
Avec un préalable : un effort particulier vis-à-vis des nuisances sonores, première cause de tensions entre les habitants.

- 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.



Zone 1AU = 4,46 ha
Zone 2au = 1,81 ha

- 1) Cheminement doux à conserver**
- 2) Patrimoine ponctuel**
- 3) Haies à protéger**



1 . ÉTAT INITIAL . Le patrimoine végétal et paysager du site à protéger et mettre en valeur



Photo aérienne actuelle

Maillage bocager dense :

- Continuités écologiques fortes
- « Enclave végétale » : Filtrage des vues
- Maillage témoin de l'histoire agricole du site



Filtrage des vues



Richesse botanique des talus

1 . ÉTAT INITIAL . Analyse paysagère du site



Photo aérienne actuelle



3 / Verger dense – espace sombre



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

1 . ÉTAT INITIAL . Analyse paysagère du site



3 / Accès Nord ouverture visuelle, panorama sur l'ensemble de la parcelle depuis la rue des Hortensias



4 / Covisibilité avec la frange urbanisée au Nord accentuée par le relief. Grande parcelle cultivée

Photo aérienne actuelle

1 . ÉTAT INITIAL . Analyse paysagère du site



5 / Perméabilité visuelle à l'Est depuis la VC1



6 / Ouverture depuis le hameau de la Lande Kerhennebont (dans l'axe de l'ancien chemin reliant à la rue de Kerhennebont)



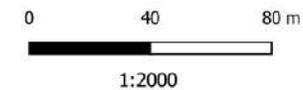
7 / Perception partielle du site



8 / Entrée de bourg depuis de Rte de Noyal Muzillac (VC1)

8

1 . ÉTAT INITIAL . L'occupation actuelle du sol



On relève 2 types d'habitat pour la faune et la flore :

Des milieux agricoles :

- Grande culture
- Prairie de fauche de basse altitude
- Verger
- Jardin potager de subsistance

Des milieux semi-naturels :

- Haies bocagères

1 . ÉTAT INITIAL . Les résultats de la campagne d'investigations biodiversité

Localisation des relevés floristiques



Source : © IGN BDORTHO 2019. Réalisation DCI Environnement - 03/2022

- Légende
- réseau hydrographique
 - Zone d'étude
 - Relevé floristique

Aucune espèce et habitat patrimonial n'a été inventoriée. 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.

Dates de passages	Groupes concernés	Conditions météorologiques
7 au 11 mars 2022	Oiseaux hivernants, Amphibiens, Mammifères, Flore/habitats/Zones humides	Couvert, vent nul à faible Température : de 10°C

1 . ÉTAT INITIAL . Les résultats de la campagne d'investigations biodiversité



Source : © IGN BDORTHO 2019. Réalisation DCI Environnement - 03/2022

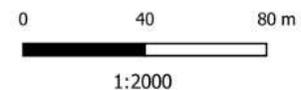
Légende

- réseau hydrographique
- Zone d'étude
- Sondages pédologiques
- Sol non hydromorphe

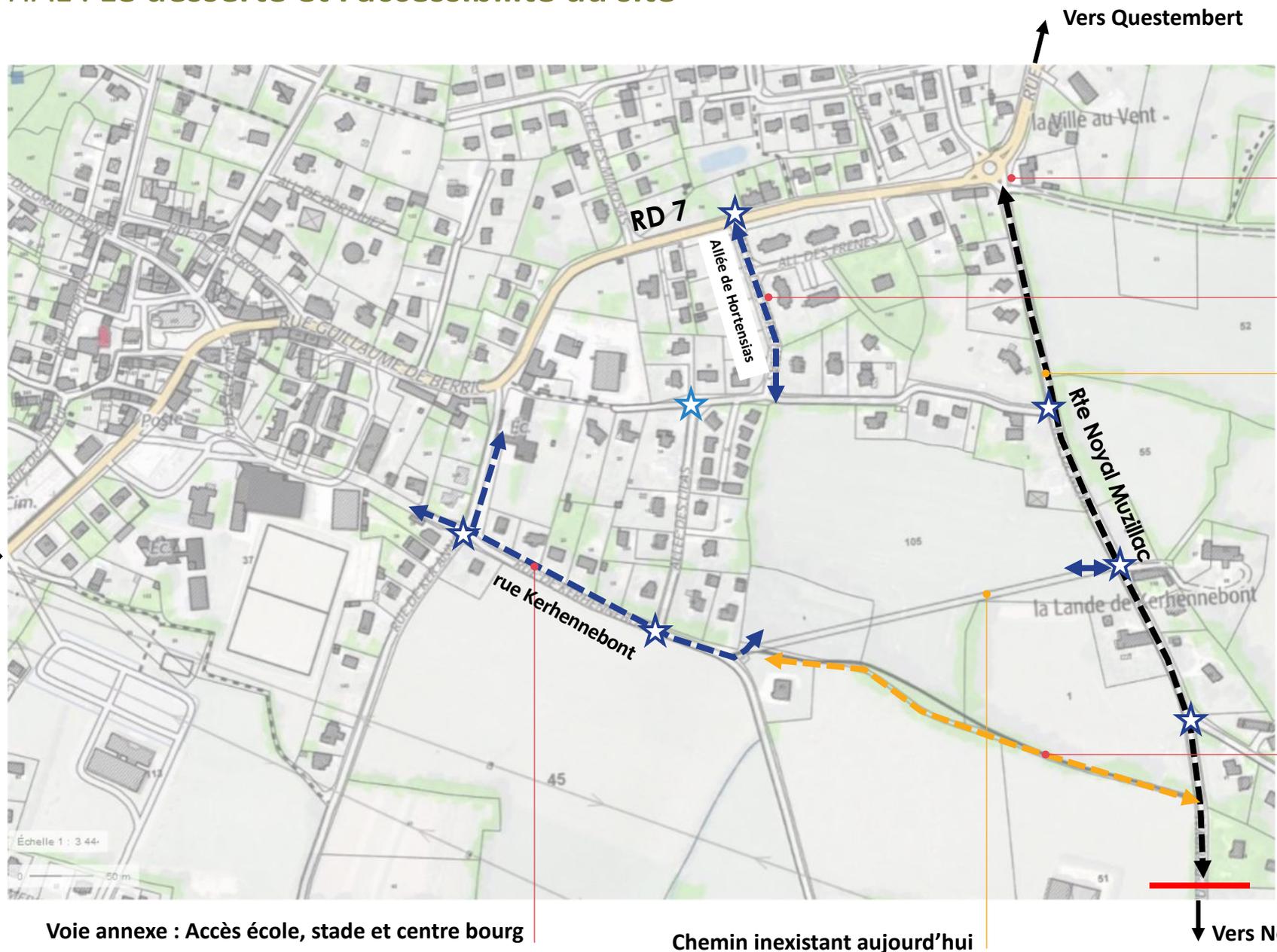
15 sondages pédologiques ont été répartis sur l'ensemble de la zone.

Le relief de la zone d'étude étant très faible sans aucun témoin de présence de zones humides,

aucun sol hydromorphe n'a été inventorié.



1 . ÉTAT INITIAL . Le desserte et l'accessibilité du site



★ : carrefours

Connexion direct sur la RD7

Voie annexe : Accès potentiel depuis une zone résidentielle

VC1 et cheminement en site propre : route rurale de « charme »



Bon état de la chaussée

Chemin creux des Vertus (GRP)

Proximité de l'entrée d'agglomération

Vers RN165
Vannes Le littoral

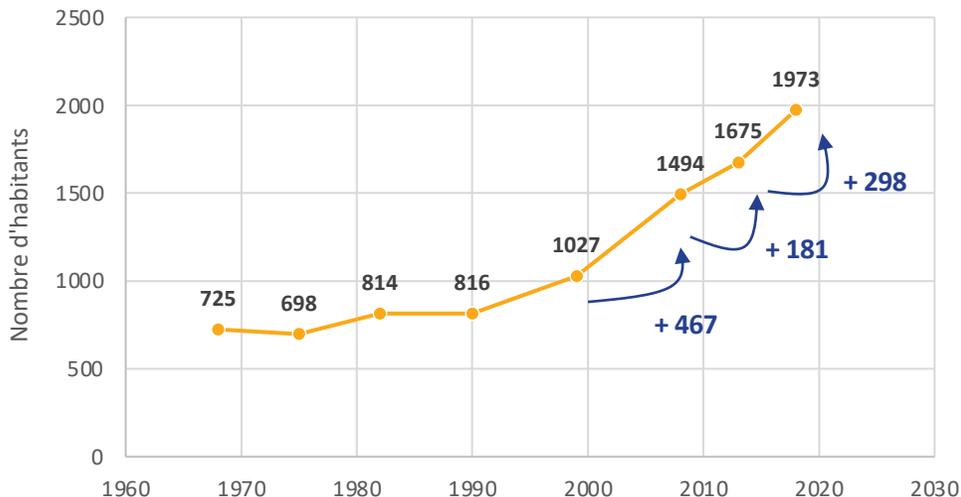
Voie annexe : Accès école, stade et centre bourg

Chemin inexistant aujourd'hui

Vers Noyal-Muzillac

2 . LE PROGRAMME DE LOGEMENTS . Pour qui construire ?

Série historique de la population de Berric



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.

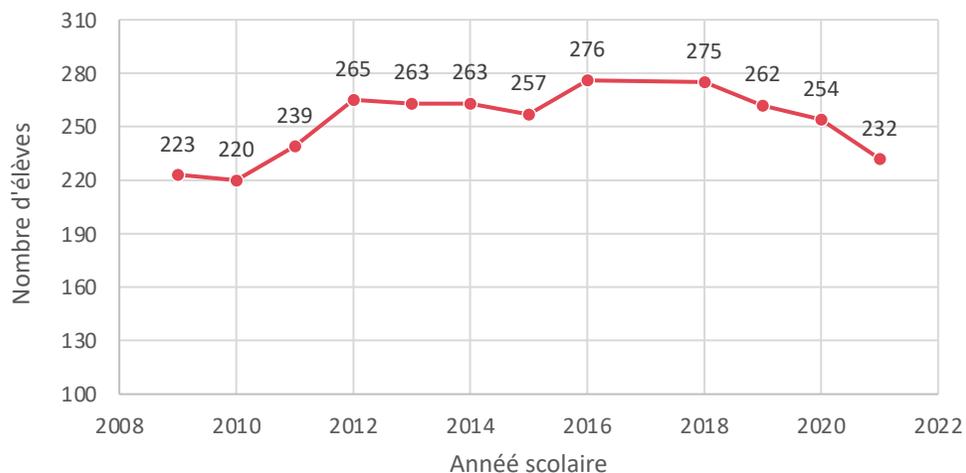
>>

Continuer à les accueillir dans le territoire.

>>

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

Effectifs scolaires (écoles publique + privée)



2 . LE PROGRAMME DE LOGEMENTS . **Quoi construire ?**

LES REPÈRES :

- **surface de l'opération de 6,1 ha**
- **environ 33% de surface nécessaire aux aménagements publics** (voies, sentes piétonnes, espaces vert et haies protégées).
- deux emplacements de 1500 et 300 m² pour **créer des espaces de convivialité** dans chacune des phases de projet.
- au global, **la surface cessible pour réaliser des logements est de 3,8 ha** (soit 63% du périmètre de projet).

>>

LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL :

- (60%) _ **70 maisons sur des terrains à bâtir de 400 à 550 m²**
- (28%) _ **33 logements destinés à l'accession abordable**
 - 18 petits terrains
 - un programme dédié à l'habitat participatif de 10 à 15 appartements sur un vaste terrain
- (12%) _ **14 logements locatifs abordables**

>>

- **ENTRE 110 ET 120 LOGEMENTS, dont 80 dans la zone 1AU.**
- **Une densité de près de 20 logements par hectare dans un cadre très paysager pour optimiser la qualité des espaces extérieurs des habitations.**



Lere Blenec

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.

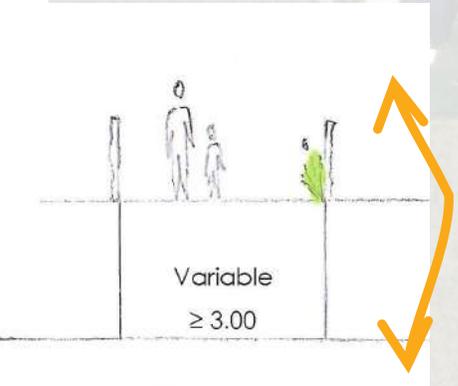
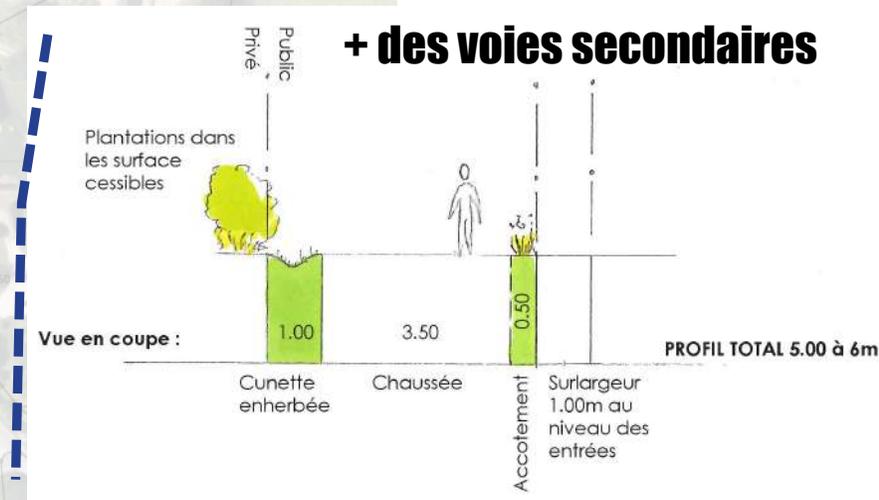
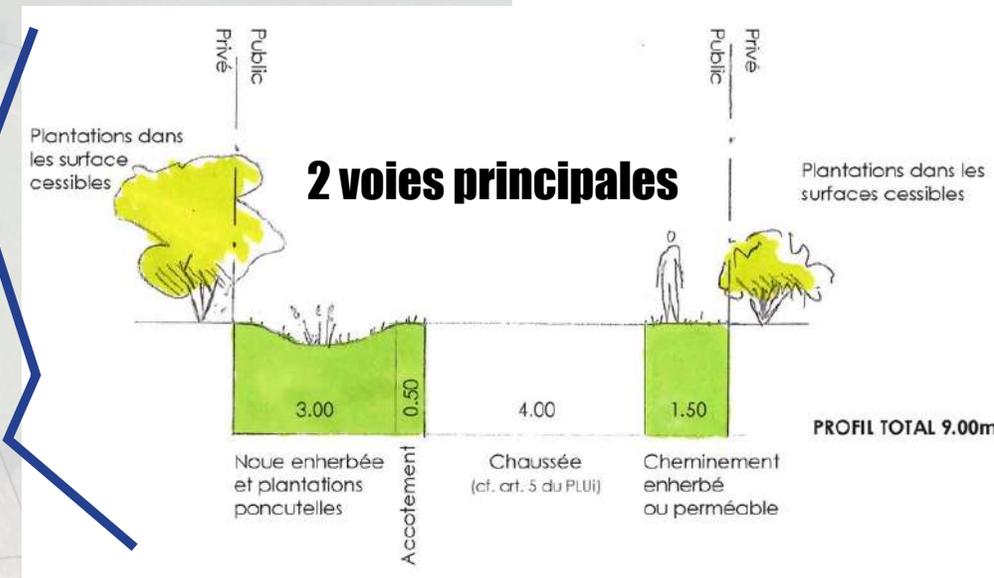
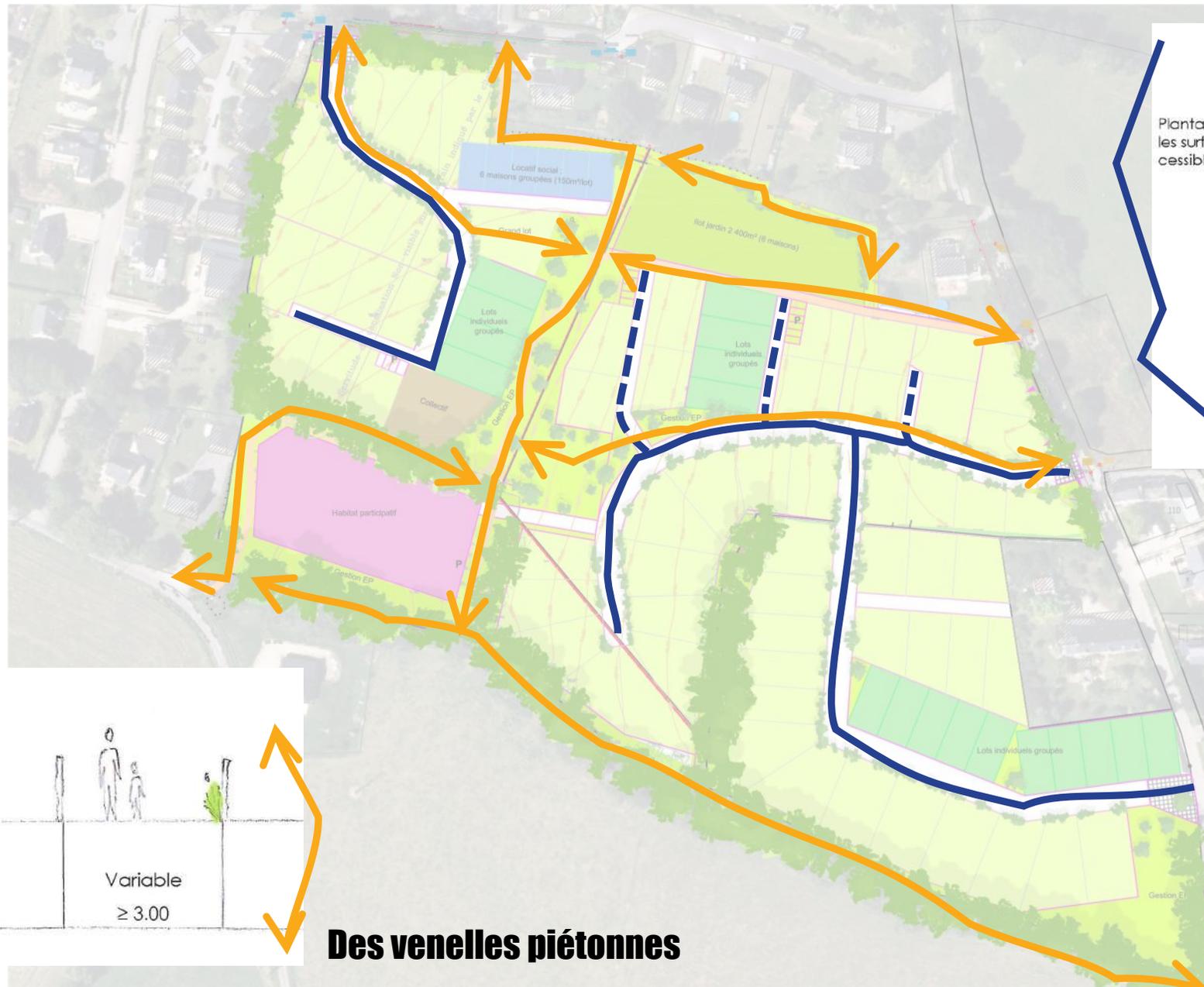
2) Utiliser le fond de talweg du terrain pour gérer les eaux de pluies et installer les espaces de convivialité.

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.



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



Des venelles piétonnes

3 . LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT . 2 hypothèses pour ordonner le programme dans le projet

* Intimiser les petits jardins



* îlot jardin



3 . LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT . 2 hypothèses pour ordonner le programme dans le projet

*** intégration de programme d'appartements R+1**



*** îlot jardin**



4 . LA PROCÉDURE . La zone d'aménagement concerté (ZAC) . Le périmètre

Qu'est-ce qu'une « ZAC » ?

- Une procédure d'aménagement **pour viabiliser des terrains à urbaniser en parcelles constructibles.**
- **Une procédure publique** (contrairement à un lotissement) dont le dossier est approuvé par le Conseil municipal.
- **2 étapes** : la commune crée la ZAC (périmètre + programme prévisionnel), puis elle approuve son **dossier de réalisation** (programme de constructions et d'équipements, bilan financier).

Qui réalise le projet ?

- **Le mode de réalisation peut être communal ou concédé à un aménageur.**
- Ce qui reste à déterminer.



Le périmètre envisagé : les 2 zones 1AU et 2AU pour la cohérence du projet dans le temps.



4 . LA PROCÉDURE . La zone d'aménagement concerté (ZAC) . Le planning du projet

15 décembre 2020

Délibération : lancement des études et de la concertation publique.

