

# SAINT BRIEUC DES IFFS

## CARTE COMMUNALE



---

## Bilan de la concertation

juillet 2019

Enquête publique : 4 Novembre au 23 Novembre 2019



## 1. RAPPEL DU CONTENU DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION

Le conseil municipal a délibéré le 10 Octobre 2017 pour prescrire l'élaboration de la carte communale.

COMMUNE DE SAINT BRIEUC DES IFFS – 35630

### DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL du Mardi 10 Octobre 2017 à 19h30

Nombre de conseillers en exercice : 10

Nombre de présents : 8

Nombre de votants : 10

Nombre d'absents excusés : 2

Nombre d'absents non excusés : 0

Date de la convocation : 02/10/2017

Date de la publication : 02/10/2017

Acte rendu exécutoire après

transmission en Préfecture le : 17/10/2017

**PRESENTS** : M. COUET Rémi – Mme FERCHAT Marie-Françoise – M. LE LIEVRE DE LA MORINIERE Bernard – M. DEMOL Frédéric – Mme FROGER Pierrette – Mme BLAIRE Martine – M. MILLET Serge

**ABSENTS EXCUSÉS** : M. HAMON Emmanuel – Mme VILANON Jacqueline

**SECRETAIRE** : M. DEMOL Frédéric

## 7. RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Monsieur le Maire explique que la révision de la carte communale est en projet depuis plusieurs mois. Même si la commune vote pour le PLUI, cela n'empêche en aucun cas la révision de la carte communale dans l'attente de la mise en place du PLUI.

Ce projet pourrait être mutualisé avec la communes « Les Iffs ».

Le Conseil Municipal,

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L160-1 et suivants ainsi que ses articles R161-1 et suivants ;

**Considérant** les dispositions de la carte communale approuvée le 27/10/2003, mise à jour le 03/09/2012, en vigueur sur la commune de Saint Briec des Iffs et la nécessité de faire évoluer ces dispositions ;

**Considérant** que la carte communale est révisée à l'initiative de la commune ;

Monsieur le Maire explique l'intérêt pour la commune de réviser la carte communale :

- Transformer une zone non constructible en zone constructible, et inversement, dans un but d'harmonisation et d'aménagement urbain.

**Après en avoir délibéré, et à l'unanimité, le Conseil Municipal :**

- **DECIDE** de réviser la carte communale ;
- **DECIDE** de mener la procédure selon le cadre défini par les articles L163-4 à L163-8 et R163-1 à R163-9 du code de l'urbanisme ;
- **DONNE** l'autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant, convention de prestation ou de service concernant la révision de la carte communale ;
- **DECIDE** de solliciter une dotation de l'État pour les dépenses liées à la révision, conformément à l'article L132-15 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R 163-9 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Le Maire, Rémi COUET



## 2. ARTICLES DANS LE BULLETIN MUNICIPALE :

La commune de Saint Briec des Iffs a communiqué sur l'avancement de la révision de la carte communale par le bulletin d'information municipal .

## 3. Expositions publiques :

Une exposition publique a été installée en mairie dès le début de l'étude. L'objectif était de présenter la procédure, les intervenants et les moyens de concertation mis à leur disposition.

Panneau d'exposition n°1 :

**CARTE COMMUNALE**  
Réfléchir ensemble à l'avenir de Saint Briec des Iffs

**QU'EST-CE QU'UNE CARTE COMMUNALE ?**  
Une Carte Communale est le document d'urbanisme de la commune. C'est un document qui traduit le projet de développement maîtrisé du territoire, en adéquation avec les besoins de la commune. La révision de ce document d'urbanisme va permettre d'actualiser la Carte Communale actuellement en vigueur depuis 2004.

**LES ACTEURS DE LA CARTE COMMUNALE**

- ELUS**  
Les élus ont l'initiative et la responsabilité de la révision de la Carte Communale. Ce sont eux qui ont le pouvoir de décision sur les choix politiques qui engagent l'avenir du territoire. Ces décisions devront être conformes avec la réglementation en vigueur.
- HABITANTS**  
La population est associée à la révision de la Carte Communale dans le cadre de la concertation.
- BUREAUX D'ÉTUDES**  
Deux bureaux d'études accompagnent les élus et les habitants dans la révision du PLU : Atelier Découverte (urbanisme) et DMeau (environnement).
- PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**  
Ce sont les institutions supracommunales : services de l'Etat, Conseil Départemental, Chambre d'Agriculture, ...

**LES ÉTAPES DE LA RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE**

- DIAGNOSTIC**  
Il aborde les aspects démographique, économique, présente une analyse environnementale, urbaine, paysagère du territoire.
- ÉLABORATION DU PROJET**  
Il s'agit de définir ensemble un projet urbain partagé, projetant la commune à un horizon d'une quinzaine d'années.
- TRADUCTION AU SEIN DE LA CARTE COMMUNALE**  
Les pièces de la Carte Communale sont élaborées. Le rapport de présentation présente synthétiquement le diagnostic, ainsi que le projet de développement de la commune. Le plan de zonage délimite les différentes zones du territoire (constructibles et inconstructibles).
- ARRÊT DE LA CARTE COMMUNALE**  
Le projet de Carte Communale est arrêté en Conseil Communautaire.
- ENQUÊTE PUBLIQUE**  
Elle permet au public de s'exprimer librement sur le projet, et de rencontrer le commissaire enquêteur.
- APPROBATION DE LA CARTE COMMUNALE**  
La Carte Communale, modifiée si nécessaire suite à l'enquête publique, est approuvée pour être rendue opposable.

**CONCERTATION**



- Par courriers adressés à la mairie
- Lors des réunions publiques
- Dans le registre à disposition en mairie
- Dans le cadre de l'enquête publique

**EXPRIMEZ-VOUS !**

Une deuxième exposition publique a été installée en mairie avant l'enquête publique. Elle se compose de deux panneaux d'exposition. Ils présentent une brève description du territoire, les objectifs de la carte communale et le contenu de la carte communale. Cette exposition se veut synthétique pour permettre aux habitants de prendre connaissance du projet et donner leur avis durant l'enquête publique.

# CARTE COMMUNALE

## Saint-Brieuc-des-Iffs

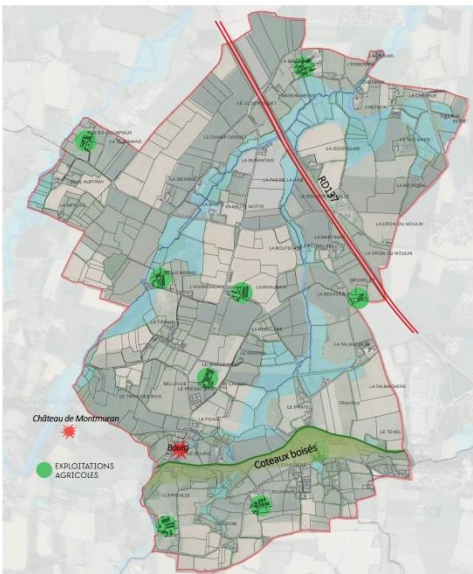
### LA COMMUNE EN BREF

**Une commune rurale :**  
353 habitants en 2018  
-0,35% par an depuis 2010

**Administratif :**  
Pays de Saint Malo  
Communauté de communes de la Bretagne romantique

PLU<sup>(1)</sup> en cours d'élaboration

**Pôles d'influences :**  
Tinténiac : Commune voisine  
Rennes : 20min  
Combourg : 20 min



**Profil majoritaire agricole :**  
Céréales et élevages de Bovins

● 8 sièges d'exploitation sur le territoire

**Quelques réservoirs complémentaires de biodiversité :**  
Forêt , bocage, cours d'eau, zones humides

**Le bourg**  
→ Des zones humides sur sa façade Est  
→ Une grande masse boisée sur sa partie Sud

**Des paysages de qualités façonnés par l'agriculture céréalière et d'élevage.**

**Des barrières physiques qui segmentent le territoire :**


- La RD137 :  
Bien qu'elle soit peu perceptible dans le paysage, elle laisse son empreinte sonore.

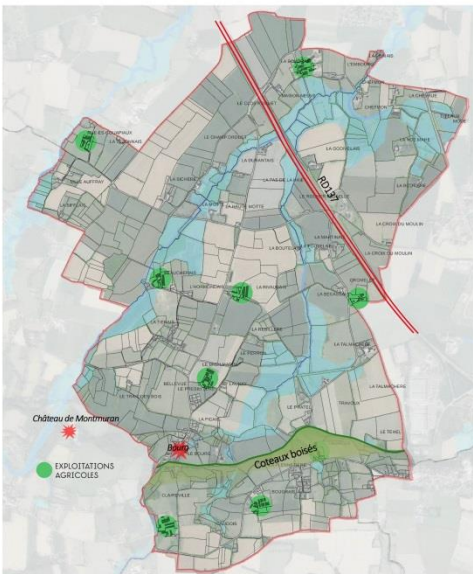
- Les coteaux boisés des collines de Becherel :  
Ils séparent le territoire au Sud. Il sont marqués par une topographie abrupte, et une forte densité de boisement. Ils constituent un fond de tableau très présent sur le territoire.


**Bilan de l'urbanisation des quinze dernières années :**

- Peu de constructions neuves à l'échelle de la commune
- Conséquence :  
→ Vieillesse de la population  
→ Baisse de la population communale (plus de départs que d'entrées sur le territoire)

**Le bourg :**  
Au pied d'un coteau boisé, le bourg s'est étendu la long de la voie. Il englobe maintenant le hameau de Ficaïs.  
Le tissu urbain est assez lâche, le végétal est prédominant dans les perceptions visuelles et sensibles.







### LA CARTE COMMUNALE EN BREF

**Objectifs :**

Préservation des espaces agricoles et naturels

- > Recentrer l'urbanisation autour du bourg
- > Inconstructibilité des hameaux (sauf exceptions prévues par le Règlement National d'Urbanisme)
- > Prise en compte des zones humides et des boisements dans la mise en place des secteurs constructibles

Prise en compte des documents supérieurs


- > SCOT<sup>(2)</sup> des communautés du pays de Saint Malo

Développement raisonné de la commune

- Horizon 2032<sup>(3)</sup> :
- > + 0,8% de croissance de population annuelle moyenne
- > + 39 habitants
- > + 24 habitations

### LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

Les secteurs constructibles sont localisés uniquement dans et en extension du bourg.



(1) PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Ce document remplacera la carte communale en vigueur.  
(2) SCOT : Schéma de cohérence territoriale  
(3) Le projet d'aménagement est prévu à l'horizon 2032 car cela correspond à l'échéance du SCOT. La carte communale pourra servir de base à l'élaboration du PLUi.

Saint Brieuc des Iffs

- carte communale – Bilan de la concertation

4

# CARTE COMMUNALE

## Saint-Brieuc-des-Iffs



### QUELLES SONT LES IMPLICATIONS DU ZONAGE?

Les constructions sont réglementées par le Règlement National d'Urbanisme.

### ENQUÊTE PUBLIQUE

Une enquête publique va être organisée courant Octobre. Elle permettra au public de s'exprimer librement sur le projet, et de rencontrer le commissaire enquêteur.

#### LES ZONES CONSTRUCTIBLES : ZC

Le RNU fixe quatre catégories de règles qui concernent :

- la localisation,
- l'implantation et la desserte des constructions et aménagements (articles R.111-2 à R.111-20 du code de l'urbanisme),
- la densité et la reconstruction des constructions (articles R.111-21 à R.111-22 du code de l'urbanisme),
- les performances environnementales et énergétiques (articles R.111-23 à R.111-24 du code de l'urbanisme).

Ces règles permettent de définir la nature de l'occupation du sol.

Lorsque le projet de construction ne respecte pas ces règles définies par le RNU, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.









#### LES ZONES NON CONSTRUCTIBLES : ZNC

Les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception :

- 1° « De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant »
- 2° « Des constructions et installations nécessaires :
  - a) A des équipements collectifs ;
  - b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
  - c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;

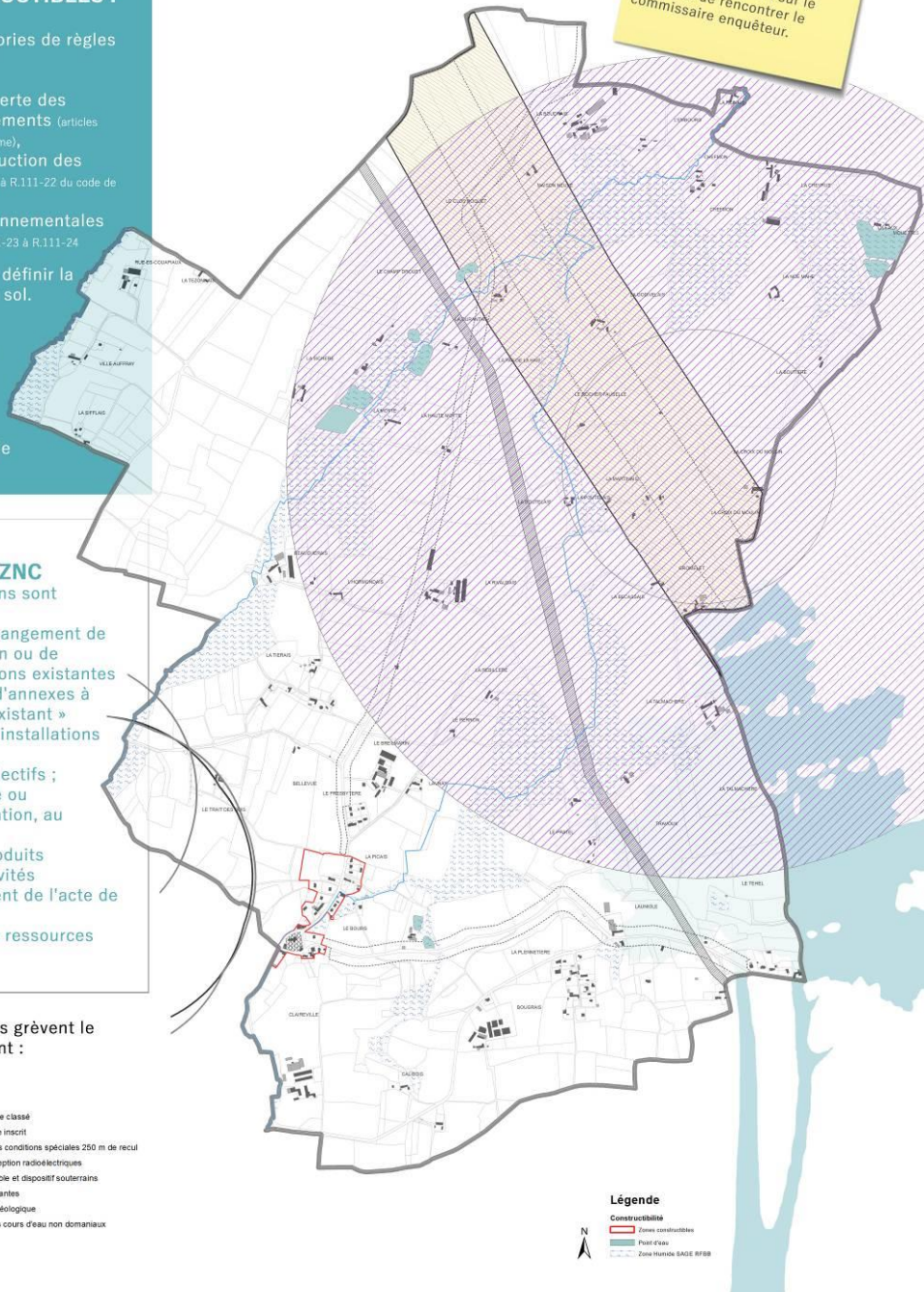
Notons que des servitudes grèvent le territoire. Elles concernent :

#### Servitudes

-  Protection des monuments historiques : Site classé
-  Protection des monuments historiques : Site inscrit
-  Secteur où les bâtiments sont soumis à des conditions spéciales 250 m de recul
-  Servitude de protection des centres de réception radioélectriques
-  Servitude relative à l'établissement d'un câble et dispositif souterrains
-  Marge de recul par rapport aux voies existantes
-  Zones de présomption de prescription archéologique
-  Servitude relative aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux

#### Légende

- Constructibilité**
-  Zones constructibles
  -  Point d'eau
  -  Zone Nivernis SAGE RFB



#### **4. REUNION PUBLIQUES :**

Une réunion publique a été organisée le jeudi 24 Octobre à 20h. Elle a permis de présenter le projet de carte communale à la population avant le déroulement de l'enquête publique.