

COMMUNE DES IFFS
Département d'Ille et Vilaine

REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Enquête publique du 4 novembre au 22 novembre 2019

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Gilles Lucas
Commissaire-Enquêteur

SOMMAIRE

I- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE	4
I.1- Nature et objets de l'enquête	4
I.2- Déroulement de l'enquête.....	7
II- EXAMEN DES OBJECTIFS ET ENJEUX.....	8
II.1- Prévisions démographiques.....	8
II.2- Besoins en logements.....	9
II.3- Délimitation des secteurs constructibles.....	9
II.4- Délimitation des secteurs non constructibles.....	12
II.5- Incidences du projet.....	12
III- EXAMEN DES DEMANDES PARTICULIÈRES.....	14
IV- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ.....	15

PRÉAMBULE

La carte communale de la commune des IFFS a été approuvée par délibération du conseil municipal du 29 septembre 2005.

La compétence PLU et documents en tenant lieu a été transférée à la communauté de communes de la BRETAGNE ROMANTIQUE depuis le 1^{er} janvier 2018. La communauté de communes poursuit donc, depuis lors, la révision de la carte communale. Un PLUi intercommunal a, par ailleurs, été prescrit le 31 mai 2018.

Le déroulement de l'enquête a été décrit dans un premier fascicule.

I- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

I.1- NATURE ET OBJET DE L'ENQUÊTE

❑ CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La révision de la carte communale est encadrée par les articles L.163-1 et suivants et R163-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La carte communale comportant peu d'outils pour mettre en œuvre une vision qualitative du projet communal, le projet est donc prévu à court terme afin d'attendre la mise en place du PLUi de la communauté de communes. Les secteurs constructibles sont dimensionnés pour répondre aux besoins de développement de la commune à l'horizon 2025.

La procédure de révision est engagée à l'initiative du Président de la communauté de communes de la Bretagne Romantique.

❑ PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

La commune des IFFS se situe au Nord du département d'Ille et Vilaine, à proximité de l'axe routier Rennes-Saint-Malo. Elle est membre de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique et fait partie du Pays de Saint-Malo.

- Il s'agit d'une commune rurale qui fait partie de la dernière couronne se trouvant dans l'aire d'influence de Rennes. Au 1^{er} janvier 2018 la population était de 274 habitants, en augmentation de 25 % depuis 1968.
- En 2016 la commune comptait 121 logements dont 105 résidences principales, 8 résidences secondaires et 7 logements vacants. Il s'agit essentiellement de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires. L'habitat ancien représente 40 % du parc. Cinq logements individuels ont été réalisés entre 2008 et 2018.
- La population active (tranche 15-64 ans) compte 160 personnes dont 134 ayant un emploi, les actifs travaillant principalement dans la métropole rennaise et à Tinténiac.
- 18 entreprises sont implantées sur la commune dont 4 sièges d'exploitations agricoles. Ce sont de très petites entreprises (moins de 20 % ont un salarié au moins).
- La SAU (surface agricole utilisée) était de 319 ha en 2015 soit 70 % de la superficie communale. Une seule exploitation agricole est une ICPE.
- Le territoire communal est à cheval sur le granite de Bécherel formant un relief accentué au Sud et les séries briovériennes au Nord. Il est drainé par le ru du Bois du Parc, le ru de Montmuran et le ru de la Ménardière qui se jettent dans la Donac, principal affluent du Linon (bassin versant de la Rance)
- Concernant le patrimoine naturel, aucune zone de protection ou d'inventaire n'existe sur la commune. Quarante deux hectares de zones humides ont été inventoriées ainsi que 69 ha d'espaces boisés Un recensement du bocage a mis en évidence 26 km de haies.
- La commune possède un riche patrimoine culturel et historique : château de

Montmuran (classé MH), église paroissiale Saint Ouen (classé MH), manoir de la Boulaye (inscrit MH), ainsi que des bâtiments remarquables et un petit patrimoine.

- Le Sud et le Sud-Est de la commune se caractérisent par des aléas forts à très forts en ce qui concerne la remontée de nappes. Aucun risque industriel n'a été identifié.

❑ **LE PROJET DE CARTE COMMUNALE**

La commune étant peu équipée et n'ayant pas vocation à se développer à outrance le but annoncé est de maintenir la population en place et d'accueillir quelques habitants supplémentaires. Le projet de carte communale s'appuie donc sur le rythme démographique observé depuis 2010 soit un objectif de croissance de 0,5 % /an sur 6 ans..

Le groupe de travail a considéré que 6 logements étaient nécessaires pour répondre aux objectifs (2 pour le maintien de la population et 4 pour répondre à l'objectif de croissance)

Au vu des objectifs communaux, les membres du groupe de travail ont déterminé :

- Les zones qui pourraient accueillir de nouvelles constructions.
- Les zones qui ne pourront pas (ou plus) accueillir de nouvelles constructions.

Les objectifs communaux se traduisent par :

- La délimitation d'une zone à vocation d'habitat qui couvre l'entité bâtie du bourg.
- La prise en compte des milieux naturels de la commune.
- L'économie de l'espace et des infrastructures en choisissant de s'installer à proximité des équipements existants sans en altérer le dimensionnement actuel

Après examen il a été considéré qu'aucune potentielle dent creuse ne pouvait être inscrite en secteur constructible. Les 4000m² nécessaire pour permettre la création de 6 logements ont été définis à l'entrée Sud-Ouest du bourg en extension de l'urbanisation et les secteurs constructibles sur l'espace naturel et agricole ont été supprimées.

Carte communale	2005	2019
Superficie constructible	Bourg : 0,7 ha Hameaux: 9,68 ha 2,30 % de la superficie communale	Bourg : 1,19 ha Hameaux : 0 ha 0,27 % de la superficie communale
Secteurs non constructibles	441 ha	450,1 ha

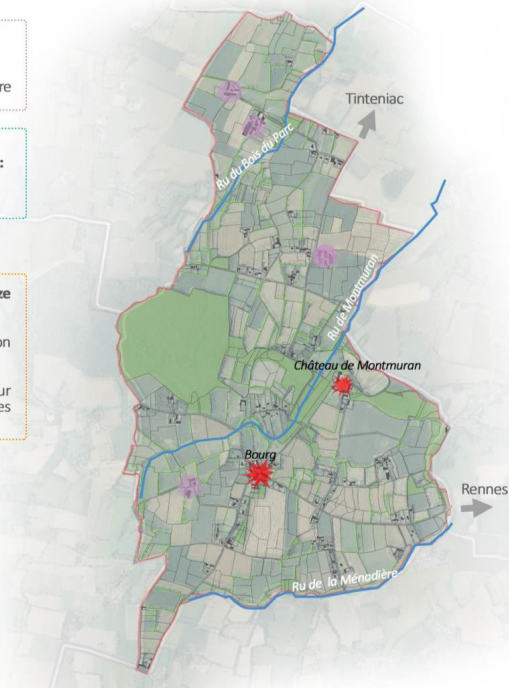
Aucun impact sur un site Natura 200 ou sur la trame verte et bleue n'a été identifié.

Les deux figures jointes présentent la commune et les options retenues pour la construction de la carte communale.

La commune en bref

La commune en Bref

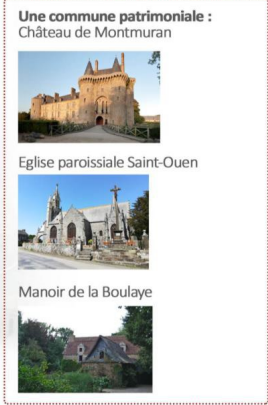
- Profil majoritaire agricole :**
Céréales et élevages de Bovins
- 4 sieges d'exploitation sur le territoire
- De vastes réservoirs complémentaires de biodiversité :**
Forêt, bocage, cours d'eau, zones humides
- Bilan de l'urbanisation des quinze dernières années :**
 - Un bourg préservé de l'urbanisation galopante.
 - Du bâti qui s'est développé autour des hameaux au détriment des espaces agricoles et naturels



Une commune rurale :
274 habitants en 2018
+0,45% par an depuis 2010

Administratif :
Pays de Saint Malo
Communauté de communes de la Bretagne Romantique
-
PLUi en cours d'élaboration

Localisation :
Nord de l'Ille et Vilaine
Proximité de la RD137
Pôles d'influences :
Tinténac : 8min
Combourg : 20 min
Rennes : 25min



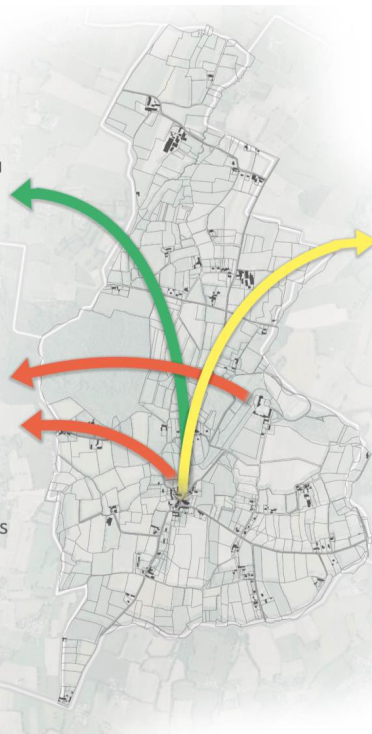
La carte communale en bref

Préservation des espaces agricoles et naturels

- > Recentrer l'urbanisation autour du bourg
- > Inconstructibiliter des hameaux (sauf exceptions prévues par le règlement National d'Urbanisme)

Préservation du patrimoine

- > Prise en compte du patrimoine dans la mise en place des secteurs constructibles
- > Sites classés et inscrits
Présence de l'architecte des batiments de France



Horizon 2025 :

Développement raisonné de la commune, en adéquation avec le niveau d'équipement communal.

- > +9 habitations
- > + 6 habitations
- > + 4000m² de surface constructible en extension de l'urbanisation

□ ARTICULATION DU PROJET DE CARTE COMMUNALE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

La commune des Iffs, fait partie du pays de Saint Malo.

La carte communale des Iffs doit donc avoir un rapport de compatibilité avec les documents suivants :

- SCoT du Pays de Saint-Malo
- PLH de la Communauté de communes Bretagne romantique
- PCAET de la Communauté de communes Bretagne romantique en cours d'élaboration

La révision en cours doit permettre de se mettre en compatibilité avec le SCOT des communautés du Pays de Saint Malo qui a été approuvé le 8 décembre 2017.

I.2- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Par arrêté n°2019-URB-03 du 14 octobre 2019, Monsieur le Président de la Communauté de communes de la BRETAGNE ROMANTIQUE a prescrit l'enquête publique pour la révision de la carte communale des Iffs du Lundi 4 novembre au vendredi 23 novembre 2019 inclus.

- Il y a eu 2 permanences du Commissaire-Enquêteur pour la réception du public en Mairie de Saint Briec des Iffs:
 - lundi 4 novembre 2019 de 9h à 12h ;
 - vendredi 22 novembre 2019 de 14h à 17 h
- Durant l'enquête publique il y a eu 9 visites lors des permanences et 1 courriel a été adressé au commissaire-enquêteur.

II - EXAMEN DES OBJECTIFS ET ENJEUX

II.1- PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Le projet

Le projet de carte communale s'appuie sur un objectif de croissance de la population de 0,5 %/an jusqu'à 2025.

Observations du public

Il n'y a pas eu d'observation du public sur ce sujet

Avis des personnes publiques associées

Il n'y a pas eu de remarques des personnes publiques associées à ce sujet

II.2 - LES BESOINS EN LOGEMENTS

Le projet

Le projet a été établi en considérant qu'il fallait 2 logements pour le maintien de la population en place (de 2,55 habitants par logement en 2019 à 2,5 habitants par logement en 2025) et 4 logements pour accueillir les nouveaux arrivants soit un total de 6 logements..

Observations du public

Il n'y a pas eu d'observation du public concernant le nombre de logements nécessaires.

Avis des personnes publiques associées

Il n'y a pas eu de remarques des personnes publiques associées à ce sujet

II.3 - DELIMITATION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

Le projet

Les secteurs constructibles sont localisés uniquement dans le bourg, l'objectif annoncé étant de préserver l'espace rural et naturel et de conforter le bourg. Le pourcentage de bâti vacant étant de 5% , c'est à dire correspondant à la rotation normale du bâti, la commune ne peut envisager de reconquérir du bâti.

La carte communale du 15 juin 2005 avait défini des secteurs constructibles très resserrés autour du bâti du bourg afin de préserver son caractère patrimonial : ainsi aucune nouvelle construction n'a pu s'implanter depuis au détriment de l'espace rural et agricole.

Le projet de révision de la carte communale a d'abord recherché les espaces disponibles au sein du bourg:

- secteur de densification 1: un jardin à l'entrée Est du bourg pourrait accueillir une construction;
- secteur de densification 2 : terrain communal à l'arrière de la Mairie et de la Salle des fêtes;

- secteur de densification 3 : terrain arboré clos de murs, en face de l'église.

Ces différents secteurs ont été éliminés pour les raisons suivantes :

- secteur 1: le propriétaire refuse absolument la construction. Il y a donc un blocage à court terme;
- secteur 2 : ce terrain est en forte pente, traversé par une canalisation d'eaux usées et son urbanisation est peu compatible avec la proximité de la salle des fêtes;
- secteur 3 : il faudrait toucher au mur d'enceinte ce qui est problématique au vu du caractère patrimonial de la commune.

Des secteurs potentiels de développement ont donc été recherchés sachant qu'une surface de 4000m² est nécessaire pour accueillir 6 logements en respectant les densités minimales fixées par le Scot (15 log/ha).

Cinq secteurs ont été présélectionnés (les numéros ne visent pas les mêmes secteurs que précédemment) :

- le secteur 1 a été éliminé car la commune a signé une convention avec le département pour éviter les travaux pendant plusieurs années (route refaite) et évacuation des eaux difficile.
- Le secteur 3 n'est pas conservé car sa sortie est en virage, il impacte 2 entités foncières et l'évacuation des eaux est difficile.
- Le secteur 4 impacterait beaucoup l'entrée Nord-Ouest du bourg et la belle perspective sur l'église Saint-Ouen.
- Le secteur 5 est en face du lagunage et en direction du château de Montmuran

Le secteur 2 a été privilégié car il permet de prévoir une partie de l'urbanisation sur un terrain non exploité et desservi par le réseau d'assainissement.

Observations du public

Il n'y a pas eu d'observation du public concernant le choix du secteur d'extension.

Avis des personnes publiques associées

Avis des services de l'État

« En effet, il convient que des ajustements soient envisagés au regard des éléments suivants :

- *Les possibilités de densifier sont minimisées, avec des justifications qui ne sont pas suffisamment argumentées.*
- *Il est noté que le secteur de densification 1 aurait pu accueillir une habitation sur 1.043 m² (page 11 du rapport de présentation partie 3), alors qu'en construisant en front de route comme le bâti traditionnel voisin, 3 logements seraient possibles, permettant ainsi de respecter la densité moyenne du SCoT, relativement faible (15 logs/ha), ainsi que celle historique et patrimoniale du centre-bourg.*
- *Le secteur d'extension n°2 est retenu alors qu'il représente une urbanisation linéaire en extension le long des voies, participe à l'étalement de l'urbanisation et génère du mitage supplémentaire dans les espaces naturels et agricoles.*

Par ailleurs, les esquisses fournies (page 21 du rapport de présentation, partie 3),

montrent les discontinuités du bâti de part et d'autre de ces nouvelles constructions, sans cohérence avec la morphologie du bourg. En outre, l'urbanisation de cette entrée Sud va à l'encontre des enjeux de « préservation des percées visuelles sur le grand paysage » repérés à la page 43 du rapport de présentation partie 1.

L'urbanisation proposée semble fondée essentiellement sur des opportunités foncières, sans réflexion à long terme et alors que la durée de la carte communale sera relativement brève compte tenu l'élaboration du PLUi.

Aussi, en l'état, il ne me sera pas possible d'approuver la carte communale des Iffs au terme de la procédure. »

❑ Mémoire en réponse de la communauté de communes

« Le projet s'inscrit à l'horizon 2025 dans l'attente de l'approbation du PLUi. Il prévoit l'accueil de 9 habitants supplémentaires nécessitant la construction de 6 nouveaux logements.

Les élus sont conscients de la difficulté d'assurer un contrôle de l'urbanisation nouvelle à travers une carte communale. Ils ont ainsi opté pour un horizon à court terme et un dessin de la zone constructible qui permettra à terme (2035)

l'urbanisation de l'ensemble de la parcelle grâce aux outils qu'offrira le PLUi. Par ailleurs, l'urbanisation de ce secteur, inclus dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, entend promouvoir une cohérence avec les formes urbaines traditionnelles (alignement, mitoyenneté, poursuite de la notion de rue) comme explicité dans le rapport de présentation.

Le projet de carte communale vise à répondre à des enjeux multiples : environnementaux, sociaux, économiques, etc. Face à des enjeux parfois contradictoires, la démarche a eu pour but de dégager des réponses équilibrées, nécessairement porteuses d'impacts environnementaux positifs et négatifs. Les modalités d'aménagement du territoire proposées se sont ainsi attachées à réduire structurellement les impacts environnementaux liés au développement urbain, notamment en interdisant le développement de nouvelles constructions hors du bourg. »

Commentaires du commissaire-enquêteur

Le mémoire en réponse de la communauté de communes ne répond absolument pas sur des points, pourtant essentiels, soulevés par les services de l'état à savoir:

- la minimalisation des possibilités de densifier ;
- la préservation des percées visuelles ;
- la cohérence avec la morphologie du bourg.

Par ailleurs, les raisons de l'élimination de certains secteurs (secteur 1 en particulier) me semble peu argumentées et les motifs d'élimination du secteur 3 pourraient également s'appliquer au secteur 2 qui, lui, est conservé.

II.4 - DELIMITATION DES SECTEURS NON-CONSTRUCTIBLES

❑ Le projet

La présente carte communale ne délimite donc aucun secteur constructible sur l'espace rural. Le document tend ainsi à préserver son territoire agricole et naturel.

❑ Observations du public, des personnes publiques associées et des services de l'état

➤ Avis de la chambre d'agriculture :

« *Le projet arrêté de carte communale de la commune des Iffs s'inscrit dans les objectifs de gestion économe de l'espace. »*

II.5- INCIDENCES DU PROJET

❑ Incidences sur les milieux naturels

➤ Le projet a été soumis à l'examen au cas par cas par la MRAE qui indique :

« *qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la révision de la carte communale de la commune des Iffs (35) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 »*

Aucune autre observation n'a été formulée concernant les incidences possibles

Commentaires du commissaire-enquêteur

Je constate que :

- aucun secteur pouvant être considéré comme sensible au plan écologique n'est classé en zone constructible;
- aucun corridor écologique régional ne traverse le territoire communal ;
- les réservoirs complémentaires de biodiversité inventoriés ne sont pas impactés ;
- aucune zone humide n'est impactée par le projet

❑ Incidences sur l'agriculture

Dans le projet, tous les bâtiments d'exploitation agricole sont situés en dehors des zones constructibles du projet de carte communale. La nouvelle zone constructible délimitée au sud est éloignée de tout siège d'exploitation mais concerne des terrains agricoles dont la majorité sont exploités pour la production de céréales. Le dossier indique que « *Cette surface impacte très fortement une parcelle agricole de 6000m². Celle-ci est plane et facilement exploitable, mais de petite taille pour de la production de céréale. Le propriétaire et l'exploitant ont été consultés dans le cadre de la localisation des secteurs de développement. La consommation de ce terrain ne remet pas en cause la viabilité de l'exploitation »*

- Avis de la chambre d'agriculture :
*« Le rapport de présentation expose un diagnostic agricole exhaustif permettant de justifier les choix de la commune.
 Conclusion :Le projet arrêté de carte communale de la commune des Iffs s'inscrit dans les objectifs de gestion économe de l'espace. Le scénario retenu par la commune pour établir sa carte communale est raisonné et cohérent avec sa typologie et son évolution récente et longue.
 La Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet. »*
- Avis de l'INAO :
*« Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :
 Un opérateur est habilité en production IGP « cidre de Bretagne » sur la commune.
 Après vérification et analyse du dossier, l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées. »*
- Avis du PETR du Pays de Saint Malo :
*« - prendre acte du projet de carte communale qui nécessite néanmoins d'être complété sur les points suivants :
 ...
 le diagnostic agricole, notamment afin de préciser les impacts du projet par rapport au secteur de développement envisagé au Nord-Ouest du bourg et situé à moins de 500 mètres d'un site de production identifié dans le rapport de présentation »*

❑ Incidences sur les ressources naturelles

En ce qui concerne la consommation d'espace le dossier indique que :

« La consommation d'espace pour l'urbanisation reste modérée et adaptée aux perspectives de développement envisagées (6 logements) :

- 2581 m² de terrain agricoles deviennent constructibles

- 1266 m² de prairie attenante à une habitation deviennent constructibles.

Cela représente une consommation moyenne de 640m²/an pour un logement. La densité moyenne est de 15,6log/ha.

A titre de comparaison, pour les quinze dernières années, la consommation moyenne des terres agricoles et naturelles s'évalue à 1133m²/an pour 0,87 logements. La densité moyenne était de 7,6log/ha. . »

Il n'y a pas de captages d'eau sur la commune et l'assainissement est principalement de type individuel, mais il existe une petite station d'épuration au Nord du bourg (capacité 100 équivalents-habitants)

❑ Incidences sur le patrimoine architectural et paysager

La commune possède un très riche patrimoine architectural avec le château de Montmuran (classé MH), l'église Saint-Ouen (classée MH), le manoir de la Boulaye (patrimoine inscrit). L'ensemble de la zone constructible est couverte par des périmètres de protection des Monuments historiques où tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte de bâtiments de France.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Je constate que :

- le projet est sans incidence importante sur les activités agricoles ;
- l'avis obligatoire de l'ABF est une garantie du respect du patrimoine historique ;
- la limitation des zones constructibles à l'entité bâties du bourg évite les impacts sur le paysage ;
- la consommation foncière est modérée.

-

- ❑ Mr et Mme LEFORESTIER exploitant un gîte à la basse Orme voudraient augmenter leur capacité d'hébergement avec des « tiny house » ;

Réponse de la Communauté de communes

« La carte communale définit des secteurs constructibles et des secteurs non constructibles. Elle ne permet pas de définir la destination des zones. Ce document n'a donc pas d'outils réglementaires pour répondre positivement à cette requête. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre du PLUi. »

Remarque du commissaire-enquêteur

Il semblerait que les réglementations concernant les « tiny house » aient évolué en permettant des installations temporaires ce qui pourrait permettre à Mr et Mme Leforestier de répondre à des demandes de leurs clients.

- ❑ Mr et Mme ROLLAND voudraient que la parcelle 0A1175 reste constructible.

Réponse de la Communauté de communes

« Les objectifs poursuivis par la révision sont notamment de renforcer l'urbanisation nouvelle au sein du bourg et de limiter le développement des hameaux, conformément au SCOT et aux nouvelles dispositions réglementaires et législatives (SCOT, loi ALUR). Cette remarque ne peut donc pas être prise en compte. »

Commentaire du commissaire-enquêteur

Je ne peux qu'approuver les réponses faites

IV - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

Après avoir étudié le dossier, visité les lieux, reçus le public, pris connaissance des avis de personnes publiques associées et du mémoire en réponse de la collectivité/

- Je considère qu'estimer le taux de croissance de la population à 0,6 %/an est cohérent avec ce que l'on constate depuis 2010.
- Je considère également que l'estimation des besoins en logements est cohérente avec les prévisions d'évolution de la population.
- La suppression de la constructibilité dans et autour des hameaux permet de préserver l'activité agricole et les milieux naturels et forestiers, d'éviter des impacts sur le paysage .
- Je considère que le projet n'a pas d'impact sur le très riche patrimoine architectural de la commune.

Cependant j'estime que le mémoire en réponse de la communauté de communes ne répond absolument pas sur des points, pourtant essentiels, soulevés par les services de l'état concernant le secteur choisi pour l'extension de l'urbanisation, à savoir:

- la minimalisation des possibilités de densifier ;
- la préservation des percées visuelles ;
- l'étalement de l'urbanisation et le mitage ;
- la cohérence avec la morphologie du bourg.

Par ailleurs, les raisons de l'élimination de certains secteurs (secteur 1 en particulier) me semble peu argumentées et les motifs d'élimination du secteur 3 pourraient également s'appliquer au secteur 2 (conservé).

En conséquence, et bien que je considère que le projet de carte communale de la commune des Iffs permettrait de préserver l'équilibre entre l'utilisation économes des espaces naturels, la préservation des activités agricoles et la protection des milieux et paysage naturels, je donne un **AVIS DEFAVORABLE** en l'état au projet présenté.

Je ne peux que regretter que les remarques des services de l'État n'ait pas été formulées lors de la présentation du projet ce qui aurait pu permettre à la collectivité de l'améliorer.

Fait à Chantepie le 12 décembre 2019



Gilles LUCAS
Commissaire-Enquêteur

