

COMMUNE DE SAINT-BRIEUC-DES-IFFS

Département d'Ille et Vilaine

RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Enquête publique du 4 novembre au 23 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 PARTICULIERES.....	14
IV- CONCLUSIONS ET AVIS	15

PRÉAMBULE

La carte communale de la commune de SAINT-BRIEUC-DES-IFFS a été approuvée par délibération du conseil municipal du 27 octobre 2003 et mise à jour le 3 septembre 2012. 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 2032.

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 de Saint-Brieuc-des-Iffs se situe au Nord du département d'Ille et Vilaine. Elle est traversée par 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 353 habitants, en diminution depuis 2010 expliquée par un déficit de terrains à vendre.
- En 2016 la commune comptait 136 logements dont 123 résidences principales, 4 résidences secondaires et 9 logements vacants. Il s'agit essentiellement de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires. L'habitat ancien représente 40 % du parc. Il n'y a pas eu de nouvelles constructions entre 2006 et 2016.
- La population active (tranche 15-64 ans) compte 205 personnes dont 154 ayant un emploi, les actifs travaillant principalement dans la métropole rennaise et à Tinténiac.
- 20 entreprises sont implantées sur la commune dont 9 sièges d'exploitations agricoles. Ce sont de très petites entreprises (moins de 15 % ont un salarié au moins).
- La SAU (surface agricole utilisée) était de 708 ha en 2015 soit 85 % de la superficie communale. Quatre exploitations agricoles sont classées ICPE dont une soumise à autorisation.
- 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 du Vau Russel 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. 115 hectares de zones humides ont été inventoriées ainsi que 45 ha d'espaces boisés Un recensement du bocage a mis en évidence 49 km de haies.
- La commune possède un riche patrimoine culturel et historique : église paroissiale , manoirs (de la Bougrais, de la Rivaudais, de la Noé-Mahé, de Clarville, de la Motte) ainsi qu'un petit patrimoine (croix, four à chanvre, fours à pains). Aucun n'est classé ou inscrit au titre des monuments historiques mais le territoire est concerné par les servitudes liés aux monuments se trouvant sur la commune des Iffs(château de Montmuran, manoir de la Boulaye)
- Le Sud-Est de la commune, et notamment le bourg, présente un risque très fort en ce qui concerne la remontée de nappes.
- Le risque transport de matières dangereuses est lié au passage de la RD137 qui est également à l'origine de nuisances sonores (axe bruyant classé en catégorie 2 au titre de l'AM du 30 mai 1996)).

❑ LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

Le but annoncé est de permettre un développement raisonné de la commune en adéquation avec le niveau d'équipement communal. Le projet de carte communale s'appuie donc sur le rythme démographique observé depuis 20 ans soit un objectif de croissance de 0,8 % /an à l'horizon 2032.

Le groupe de travail a considéré que 24 logements étaient nécessaires pour répondre aux objectifs (9 pour le maintien de la population et 15 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

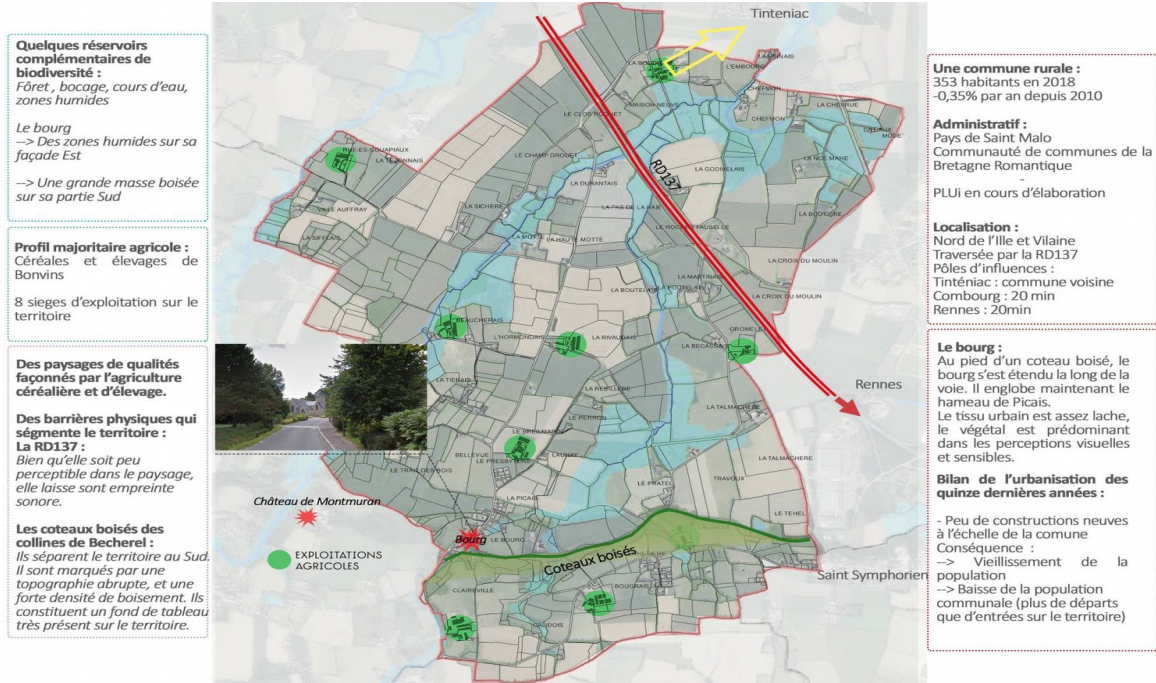
Après examen il a été considéré que 3 logements étaient réalisables au sein du tissu urbain et donc que 21 logements devaient être définis en extension de l'urbanisation, soit une superficie de 1,4 ha pour respecter la densité de 15log/ha demandée par le SCOT. Le secteur retenu se trouve à l'entrée Nord du bourg en extension de l'urbanisation et les secteurs constructibles sur l'espace naturel et agricole ont été supprimés.

Carte communale	2003	2019
Superficie constructible	Bourg : 8,6 ha Hameaux: 5,2 ha 1,68 % de la superficie communale	Bourg : 5,6 ha Hameaux : 0 ha 0,68 % de la superficie communale
Secteurs non constructibles	807,7 ha	815,9 ha

Aucun impact sur un site Natura 200 ou sur la trame verte et bleue n'a été identifié dans le rapport de présentation.

Les deux figures jointes présentent la commune et les options retenues pour la construction

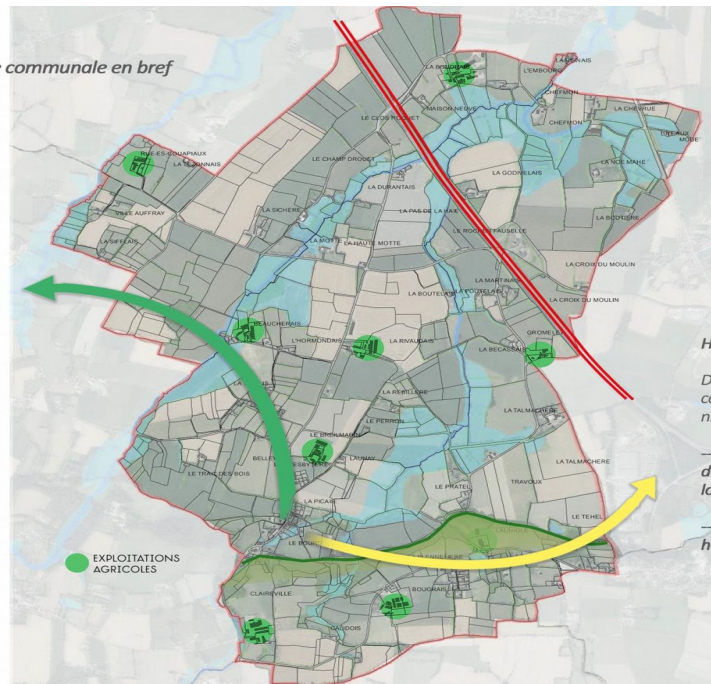
La commune en bref



La carte communale en bref

Préservation des espaces agricoles et naturels

- Recentrer l'urbanisation autour du bourg
- Prise en compte des zones humides dans la délimitation des secteurs constructibles
- Inconstructibiliser des hameaux (sauf exceptions prévues par le règlement National d'Urbanisme)



La carte communale en bref

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

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

La carte communale de Saint-Brieuc-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 la mise 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-02 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 de Saint-Brieuc-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 Brieuc des Iffs:
 - lundi 4 novembre 2019 de 14h à 18h 30;
 - samedi 23 novembre 2019 de 10h à 12 h
- Durant l'enquête publique il y a eu 2 visites lors des permanences et 2 courriers ont été adressés 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 0,8 %/an jusqu'à 2032.

❑ **Observations du public**

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

❑ **Avis des personnes publiques associées**

➤ Avis des services de l'état

« Si le taux de croissance a été revu à la baisse par rapport au projet initial (de 1 %/an à 0.8 %/an), il reste supérieur à la moyenne réalisée depuis 1968 (0.6%/an). »

❑ **Mémoire en réponse de la communauté de communes**

« L'autorité administrative compétente de l'Etat se base sur le taux annuel moyen enregistré les cinquante dernières années. Or le contexte général a largement évolué en 50 ans.

Saint-Brieuc-des-Iffs est limitrophe de la commune de Tinténiac, pôle-relais identifié à l'échelle du Pays de Saint-Malo, pour l'ensemble de ses équipements et services qui bénéficient au bassin de vie. La zone d'activités de la Morandais, située à 3km du bourg, est un pôle d'emploi en plein développement identifié parmi les 16 sites de flux à l'échelle du Pays de Saint-Malo.

...

La zone d'activités de La Morandais à Tinténiac, située à moins de 3km, accueille, depuis septembre 2019, la plateforme régionale Grand Ouest de l'entreprise Biocoop. Représentant 280 emplois à son ouverture et prévoyant la création de 10 à 12 emplois par an, cette entreprise vient étoffer les 250 emplois que compte la zone d'activités de la Morandais. »

Commentaires du commissaire-enquêteur

Vu la faiblesse de la population (353 habitants estimés en 2019) le raisonnement en pourcentage peut être trompeur car un habitant d'écart par an correspond à 0,3 %. Les écarts d'estimation sont de 10 habitants en 2032, ce qui est très faible surtout si l'on prend en compte le développement de la zone d'activité de la Morandais située sur Tinténiac mais en bordure de St Brieuc des Iffs

II.2 - LES BESOINS EN LOGEMENTS

❑ Le projet

Le projet a été établi en considérant qu'il fallait 9 logements pour le maintien de la population en place (de 2,9 habitants par logement en 2019 à 2,7 habitants par logement en 2032) et 15 logements pour accueillir les nouveaux arrivants soit un total de 24 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

➤ Avis des services de l'état

« L'évaluation du besoin en logement est cohérente avec ce scénario de développement, mais elle signifie un rythme (2 logts/an) plus de deux fois supérieur au rythme actuel (moins de 1logt/an) ; à terme, les 24 logements prévus représenteront une augmentation de 18 % du parc total (résidences principales, secondaires et logements vacants). »

❑ Mémoire en réponse de la communauté de communes

« Les perspectives d'accueil démographique de la commune de Saint-Brieuc-des-Iffs s'inscrivent à l'horizon 2032 et prolongent la croissance enregistrée les 20 dernières années (0.88% par an entre 1999 et 2019). Le projet prévoit ainsi l'accueil de 39 habitants supplémentaires nécessitant la construction de 24 nouveaux logements. »

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.

La carte communale du 3 Octobre 2012 avait défini des secteurs constructibles assez amples autour du bâti, ainsi qu'un secteur en extension de l'urbanisation.

Le projet révision de la carte communale ajuste ce périmètre :

- L'espace aggloméré situé au Nord du bourg, est totalement détaché de l'enveloppe du bourg, et n'a pas de capacité de densification. Il est donc retiré des enveloppes constructibles ;
- Les secteurs humides situés à l'Est du bourg et la mare au Sud-Ouest sont retirés des espaces constructibles ;
- Dans sa globalité, le périmètre est ajusté autour des constructions afin de maîtriser l'expansion de l'enveloppe urbaine.

La recherche des secteurs pouvant accueillir de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbanisée a identifié :

- 1 logement potentiellement reconquis dans le bâti vacant ;
- 3 dents creuses dont l'une où un permis de construire a été déposé, une zone humide donc une seule habitation possible ;
- 3 constructions pourraient être implantées dans des jardins (densification).

Au total le projet estime qu'il est possible d'accueillir 5 logements au sein du tissu urbain.

En considérant que certains projets ont peu de chances de voir le jour une rétention foncière de 50 % a été prise en compte pour considérer que seuls 3 logements étaient réalisables.

Sachant que le projet considère que les besoins se montent à 24 logements, il faudrait donc prévoir 21 logements en extension de l'urbanisation.

Trois secteurs potentiels d'extension du bourg avaient été présélectionnés :

- le secteur 1, à l'Ouest du bourg, n'a pas été retenu en raison des pentes et d'un impact sur le paysage ;
- le secteur 2, à l'Est du bourg, n'a pas non plus été retenu car déconnecté de l'urbanisation par des boisements et un corridor aquatique ;
- le secteur 3, au Nord-Ouest du bourg, a été retenu pour son faible impact sur le paysage et sa connexion avec l'urbanisation existante : la superficie en extension est de 1,4 ha.

❑ Observations du public

Mme Delaunay et Mr Drouet ne comprennent pas pourquoi la parcelle 1574 a été retirée de l'enveloppe constructible. L'observation est identique pour Mme Ferchat concernant la parcelle 1571.

❑ Avis des personnes publiques associées

> Avis des services de l'Etat

« L'enveloppe foncière est évaluée à 1.4 ha (respect de la densité moyenne de 15 logs/ha du SCoT du Pays de Saint-Malo), ce qui aura pour effet d'augmenter de 33 % la surface de l'enveloppe bâtie actuelle du bourg.

Le projet aurait du intégrer et comptabiliser dans l'enveloppe d'extension les parcelles peu bâties (A 1574, A 1620 et A 1571 représentant un potentiel libre de construction de 0.4 ha), afin, en contrepartie, de réduire le secteur 3.

Par ailleurs, appliquer par défaut une rétention foncière de 50% sur la densification semble excessif (page 16 du rapport de présentation - partie 3).

Compte tenu de ces éléments, la zone d'extension 3 au nord du bourg devrait être réduite à 1 ha maximum. »

> Avis du PETR du Pays de Saint Malo :

« Le comité de pays, après en avoir délibéré, décide de:

- prendre acte du projet de carte communale qui nécessite néanmoins d'être complété sur les points suivants :

- Les limites du développement urbain sur le long terme, |

- une réflexion, dans le rapport de présentation, sur d'éventuels secteurs à privilégier pour développer des activités au coeur de la centralité.

❑ Mémoire en réponse de la communauté de communes

> Réponse aux services de l'Etat

« 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 ».

..
« Après analyse des remarques des services de l'Etat et des observations des propriétaires concernés, les élus envisagent de modifier le projet de carte communale pour intégrer les parcelles 1574 et 1571 en totalité dans la zone constructible.

Ainsi, pour atteindre les objectifs démographiques, 9 logements seraient réalisés dans le tissu urbanisé et le secteur d'extension serait ramené 1 Ha conformément aux demandes des services de l'Etat. Par ailleurs, la commune envisage de porter l'opération d'urbanisation de la zone en extension du bourg pour pouvoir maîtriser notamment les densités résidentielles (minimum de 15 logements par hectare). La municipalité souhaite échelonner le projet dans le temps afin de maîtriser l'accueil de la population. Le rapport de présentation et le plan de zonage seront complétés pour donner à voir les principes d'urbanisation sous-jacents au projet communal.

Le rapport de présentation présente une analyse de la capacité de mutation et de densification du tissu existant. La rétention foncière de 50% n'a pas été instituée par défaut, mais correspond à une réalité de terrain (p16 du Rapport de présentation Partie 3). En matière de réduction de l'artificialisation des sols, le projet de carte communale s'inscrit ainsi dans une réduction des surfaces constructibles et une limitation de l'étalement urbain »

Réponse au PETR du Pays de Saint-Malo

- *La carte communale devrait indiquer les limites pour le développement urbain sur le long terme*

« Cet élément n'a pas de traduction réglementaire. Par ailleurs, dans le contexte de réduction des surfaces à urbaniser, de l'approbation du SRADDET et de l'objectif « Zéro artificialisation nette » inscrit au Plan Biodiversité 2018, il semble difficile d'imaginer les politiques d'aménagement du territoire à long terme »,

- *Le rapport de présentation devrait présenter une réflexion sur d'éventuels secteurs à privilégier pour développer les activités au cœur de la centralité*

« La taille du bourg ne permet pas de localiser des secteurs privilégiés pour développer les activités. Par ailleurs, la carte communale ne permet pas de réglementer la destination des constructions. La zone constructible de la carte communale est une zone mixte qui permet d'accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat et d'activités sans nuisances pour l'habitat. »

Commentaires du commissaire-enquêteur

Je note que la communauté de communes se range aux arguments des services de l'État concernant les parcelles peu bâties dans le bourg et la réduction de la surface constructible en extension.

II.4 - DELIMITATION DES SECTEURS NON-CONSTRUCTIBLES

❑ Le projet

Le dossier précise que la zone non constructible correspond au reste du territoire communal sans distinction entre zones naturelles ou agricoles. C'est une zone peu ou pas équipée, non destinée à être aménagée à court terme par la collectivité. Elle doit donc permettre d'assurer la pérennité de l'activité agricole et forestière et de protéger les nombreux espaces naturels.

Aucune zone constructible n'est proche de la RN 137, donc susceptible d'en subir les nuisances.

❑ 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 de Saint-Brieuc-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 Saint-Brieuc-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;
- une petite zone humide isolée (128 m²) a été repérée à l'Ouest de la zone prévue pour l'extension de l'urbanisation ;
- aucun corridor écologique ne traverse le territoire communal ;
- les réservoirs complémentaires de biodiversité situés au sud et à l'Est du bourg ne sont pas impactés, en particulier du fait de la réduction des surfaces constructibles par rapport à la carte communale de 2012.

❑ 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 Nord-Ouest du village est éloignée de tout siège d'exploitation mais concerne des terrains agricoles (1,4 ha) .

- 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 de Saint-Brieuc-des-Iffs s'inscrit dans les objectifs de gestion économe de l'espace. Le dossier arrêté prend en compte les remarques formulées préalablement en réunion Personnes Publiques Associées. 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 : Aucun opérateur n'est identifié en production sous l'un ou l'autre de ces signes de qualité 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 :

« Ainsi 1,4 ha de terrain non urbanisés sont classés en zone constructible auxquels il faut ajouter les constructions en dents creuses et en densification ou la reconquête du bâti vacant, pour un objectif de 24 logements d'ici à 2032. (soit une densité de 15 logements à l'hectare)

Cela représente une importante modération de la consommation d'espace puisque (comme il l'est montré dans la 1ère partie du présent rapport) sur la période 2004-2019, 13 logements ont été construits utilisant au total 1,7 ha de terrains agricoles et naturels. (Densité de 7,6 log/ha) . »

Il n'y a pas de captages d'eau sur la commune et l'assainissement est de type individuel.

Incidences sur le patrimoine architectural et paysager

Le dossier présente un inventaire des bâtiments remarquables et du petit patrimoine et le projet en sans impact sur cet aspect. La trame bocagère est respectée.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Je constate que :

- le projet est sans incidence sur les activités agricoles ;
- le patrimoine culturel et paysager est respecté ;
- la consommation foncière est modérée.

III - EXAMEN DES DEMANDES PARTICULIERES

- ❑ Madame Delaunay et Monsieur Drouet expliquent que leur parcelle 1574 est actuellement entièrement constructible. Dans le projet en cours d'enquête la partie Ouest devient inconstructible. Ils indiquent que cette parcelle se situe à proximité du centre-bourg, à proximité d'habitations et devrait donc être considérée comme une dent creuse.
- ❑ Madame Ferchat demande une modification concernant sa parcelle A 1571 qui devient non-constructible. Cette parcelle située au centre de 3 parcelles bâties devrait être considérée comme un dent creuse.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Comme indiqué précédemment la communauté de communes réintègre les parcelles A1571 et A1574 dans le secteur constructible.

IV - CONCLUSIONS ET AVIS

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 0,8 %/an est cohérent avec ce que l'on constate depuis 20 ans, d'autant plus que la zone d'activité de la Morandais, située immédiatement à l'Est de la commune, se développe et est susceptible d'attirer des habitants.
- Je considère également que l'estimation des besoins en logements est cohérente avec les prévisions d'évolution de la population.
- Je constate ensuite que le projet de carte communale a recentré les possibilités de construire autour de l'enveloppe bâtie du bourg et qu'en outre, suite à l'enquête publique, des jardins peu bâtis ont été réintégrés dans les surfaces constructibles : je considère donc que le projet est très modéré concernant la consommation d'espace.
- 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 et de tenir compte des nuisances liées au passage de la RN.137.
- Par ailleurs, les secteurs constructibles autour du bourg ont été réduits par rapport à la carte communale de 2012 afin de préserver des zones humides et un réservoir complémentaire de biodiversité.
- L'inventaire du patrimoine bâti me semble également complet.

En conséquence je considère que le projet de carte communale de Saint-Brieuc-des-Iffs permet de préserver l'équilibre entre le développement de l'urbanisation, l'utilisation économes des espaces naturels, la préservation des activités agricoles et la protection des milieux et paysages naturels et je donne donc un AVIS FAVORABLE au projet présenté.

Fait à Chantepie le 12 décembre 2019



Gilles LUCAS
Commissaire-Enquêteur