

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

RAPPORT 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- Désignation du Commissaire-Enquêteur	8
I.3- Organisation de l'enquête	8
I.4- Publicité de l'enquête	9
I.5- Documents mis à la disposition du public	10
I.6- Consultation de personnes publiques	11
II- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	12
II.1- Réunions préliminaires et visite des lieux	12
II.2- Visites du public et observations durant l'enquête	12
II.3- Appréciations sur le déroulement de l'enquête	12
III- EXAMEN DES OBSERVATIONS	13
III.1- Les observations	13
III.2- Avis des personnes publiques associées	13
IV- PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET MEMOIRE EN REPONSE	15

ANNEXES

- **Annexe 1** : Certificats d’Affichage établis par M. le Président de la CC de la Bretagne Romantique et par M. le Maire de Saint-Brieuc-des-Iffs
- **Annexe 2** : Extraits des sites Internet de la commune de Saint-Brieuc-des-Iffs et de la CC de la Bretagne Romantique
- **Annexe 3** : Procès-verbal de synthèse de l’enquête publique
- **Annexe 4** : Mémoire en réponse de la Communauté de communes

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.

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 jusqu'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.

Les deux figures jointes présentent la commune et les options retenues pour l'établissement du projet.

La commune en bref

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

Profil majoritaire agricole :
Céréales et élevages de bovins

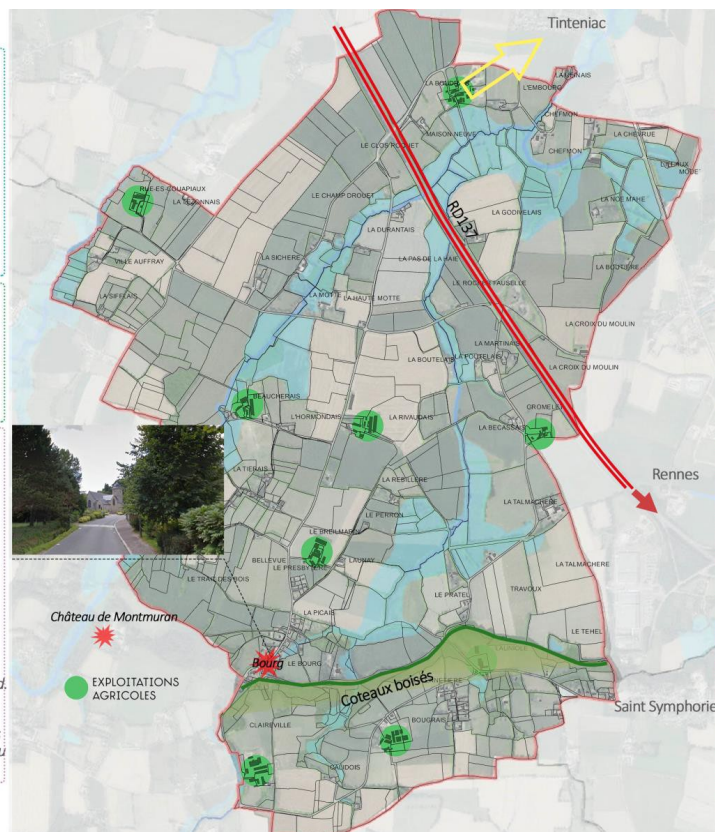
8 sièges d'exploitation sur le territoire

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

Des barrières physiques qui ségmente 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. Ils sont marqués par une topographie abrupte, et une forte densité de boisement. Ils constituent un fond de tableau très présent sur le territoire.



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

PLUi en cours d'élaboration

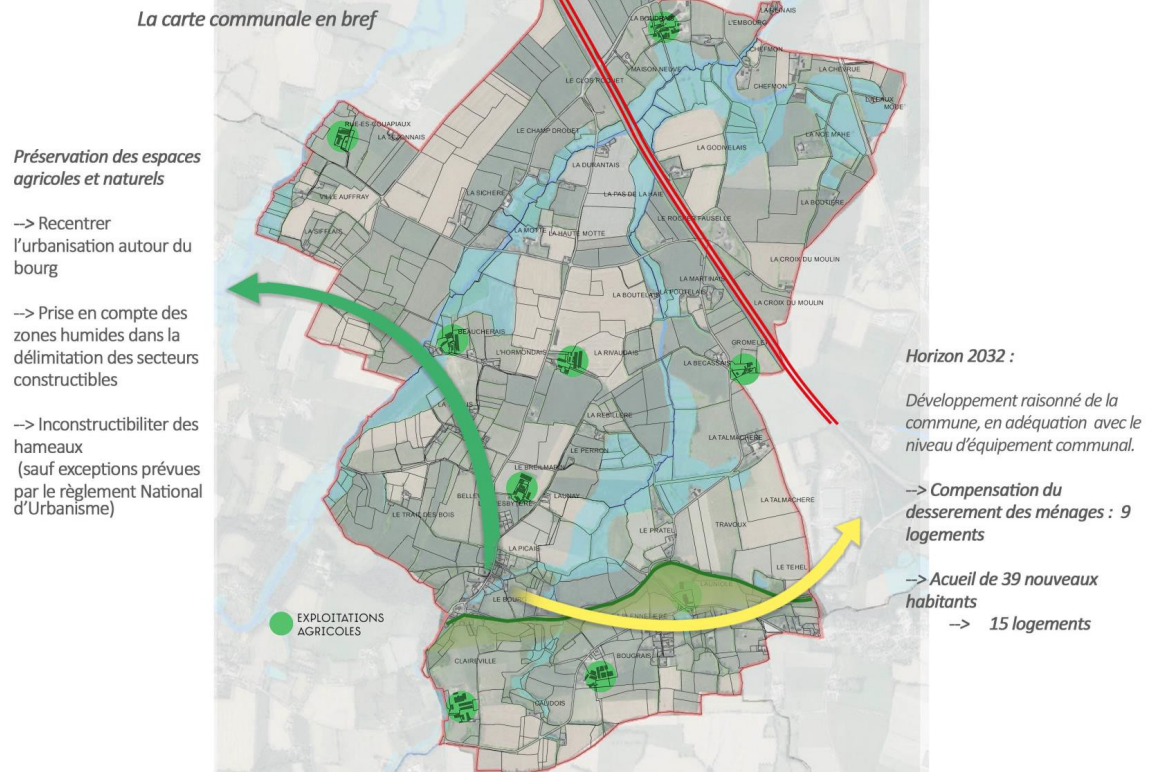
Localisation :
Nord de l'Ille et Vilaine
Traversée par la RD137
Pôles d'influences :
Tinténiac : commune voisine
Combourg : 20 min
Rennes : 20min

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

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)

La carte communale en bref



I.2- DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'ai été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par décision n°E19000280/35 du 16/09/2019 prise par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

I.3- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

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 de Saint-Brieuc-des-Iffs du lundi 4 novembre au vendredi 23 novembre 2019 inclus.

Les principales dispositions prévues par cet arrêté sont les suivantes :

- Dossier consultable en Mairie de SAINT-BRIEUC-DES-IFFS aux heures d'ouverture de la Mairie.
- Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :
 - Par écrit** : les observations et propositions pourront être consignées directement dans le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, aux heures et jours d'ouverture habituels au public de la mairie.
 - Par voie postale** : toute correspondance relative à l'enquête devra être adressée à Monsieur le Commissaire enquêteur, Mairie de Saint Brieuc des Iffs – 7 rue du Lin et du chanvre - 35 630 St Brieuc des Iffs. Ces correspondances seront annexées au registre d'enquête papier et tenues à la disposition du public à la mairie de Saint Brieuc des Iffs, dans les meilleurs délais.
 - Par voie électronique** : les observations et propositions pourront être communiquées par courriel à l'adresse suivante : cc-saintbrieucdesiffsbretagneromantique.fr. Les observations et propositions du public ainsi formulées seront publiés sur les sites internet de la Communauté de communes et de la mairie de Saint Brieuc des Iffs, dans les meilleurs délais
- 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
- A l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire-Enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre son rapport et ses conclusions motivées au Président de la communauté de communes de la BRETAGNE ROMANTIQUE ainsi qu'une copie à Monsieur le Président du Tribunal Administratif. Copies du rapport et des conclusions motivées seront tenues à disposition du public à la Mairie de Saint Brieuc des Iffs ainsi qu'à la Préfecture d'Ille et Vilaine pendant un an. Ces documents seront également publiés pendant un an sur le site internet de la commune de Saint Brieuc des Iffs et de la Communauté de communes.

I.4- PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE

❑ PUBLICATIONS

➤ Première parution :

- Ouest France le 19 octobre 2019,
- 7 jours-Petites Affiches le 19 octobre 2019,

Ces avis ont été joints au dossier d'enquête.

➤ Seconde parution :

- Ouest France le 5 novembre 2019,
- 7 jours-Petites Affiches le 5 novembre 2019.

Ces avis ont été joints au dossier d'enquête dès leur parution.

❑ AFFICHAGE

L'avis d'enquête publique a été affiché sur les lieux suivants :

- Panneau d'affichage Mairie ;
- Allée de la Roche Blanche ;
- Au 23 rue du Lin et du Chanvre ;
- Face au 24 rue du Lin et du Chanvre ;
- 70 m au Nord du point précédent ;
- bord de route en direction du Perron face au lotissement du Launay-Breil ;
- entrée rue de la Tiérais ;
- bord de la D221, entrée de Saint Symphorien ;
- lieu-dit La Plennetière, rue du Rocher ;

J'ai contrôlé l'affichage le 21 octobre 2019

Les certificats d'affichage établis par M. le Président de la communauté de communes et par M. le Maire de Saint Briec des Iffs sont joints en annexe 1.

❑ AUTRES PUBLICITÉS

La tenue de l'enquête publique est rappelée sur les sites INTERNET de la communauté de communes de la Bretagne Romantique et de la commune de Saint Briec des Iffs (annexe 2) . Une réunion publique présentant le projet de carte communale s'est tenue le 24 octobre 2019 à 20h.

I.5- DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête était composé des documents suivants :

A- SAINT-BRIEUC-DES-IFFS - CARTE COMMUNALE

établi par Atelier Découverte et la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique – juillet 2019

1- Procédure :

- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de Saint Briec des Iffs du 10 octobre 2017 : décision de révision de la carte communale ;
- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de Saint Briec des Iffs du 5 décembre 2017 ;
- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de Saint Briec des Iffs du 6 février 2018 : poursuite de la procédure ;
- Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2017 : transfert de la compétence PLUi à la communauté de communes (6 pages) ;
- Délibération du conseil communautaire du 5 avril 2018 (2 pages) ;
- Arrêté de Mr le Président de la CC de la Bretagne Romantique n°2019-URB-003 portant ouverture et organisation de l'enquête publique ;
- Décision du Tribunal Administratif du 16 septembre 2019 désignant Mr Gilles Lucas comme commissaire-enquêteur ;
- Bilan de la concertation ;
- Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 13 septembre 2019 ;
- Avis de l'INAO du 23 octobre 2019 ;
- Avis du PETR du Pays de Saint-Malo daté du 14 octobre 2019.
- l'avis des services de l'état a été joint le 5 novembre.

2- Rapport de présentation :

- Partie 1 : Diagnostic (59 pages) ;
- Partie 2 : Etat initial de l'environnement (41 pages) ;
- Partie 3 : Justification des choix retenus (31 pages).
- Annexes au rapport de présentation :
 - Liste des annexes ;
 - Liste des servitudes d'utilité publique ;
 - plan de délimitation des secteurs constructibles et des servitudes d'utilité publique ;
 - rapport de délimitation des zones humides ;
 - plan de délimitation des zones humides ;
 - avis de la MRAe après examen au cas par cas.

B- UN REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE COTÉ ET PARAPHÉ PAR LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

I.6- CONSULTATION DE PERSONNES PUBLIQUES

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de carte communale a été notifié aux personnes publiques suivantes :

- INAO
- Chambre d'Agriculture
- PETR du Pays de Saint-Malo
- Sous-Préfecture de Saint-Malo
- Préfecture d'Ille et Vilaine
- CRPF Bretagne

Ces avis ont été joints au dossier d'enquête sans délai.

II- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1- RÉUNIONS PRÉLIMINAIRES ET VISITE DES LIEUX

- Une réunion préliminaire de présentation du projet de révision s'est tenue au siège de la Communauté de communes de la Bretagne Romantique le 9 octobre 2019 avec Mme Blanchard , chef de projet urbanisme et le Bureau d'études Atelier Découverte.
- Madame Blanchard a détaillé les raisons et le contenu du projet de révision. Le calendrier de l'enquête a été arrêté.
- Une visite de terrain a eu lieu le 21 octobre 2019 avec M. le Maire de Saint-Brieuc-des-Iffs : examen des terrains prévus pour être constructibles, contrôle des affichages.

II.2- VISITES DU PUBLIC ET OBSERVATIONS DURANT L'ENQUÊTE

❑ VISITES DURANT LES PERMANENCES

➤ Première permanence le 4 novembre 2019 de 14h à 18h30

Madame Ferchat s'est renseignée ;

➤ Seconde permanence le 23 novembre 2019 de 10h à 12h

Madame Ferchat a déposé un courrier

➤ Courriers reçus durant l'enquête (annexés au registre)

- le 19 novembre 2019 : courrier de Stéphanie Delaunay et Marc Drouet – 2 pages
- le 23 novembre 2019 dépôt du courrier de Madame Ferchat – 1 page accompagnée de 4 annexes

II.3- APPRÉCIATIONS SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Bien que des panneaux aient été apposés dans le bourg en des points fréquentés par la l'enquête n'a pas fait déplacer beaucoup de monde

Il n'a pas été organisé de réunion publique dans le cadre de l'enquête, mais la Mairie avait organisé une réunion d'information le 24 octobre 2019.

III - EXAMEN DES OBSERVATIONS

III.1- LES OBSERVATIONS

- 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 une dent creuse.

III.2- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

➤ 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 :

« 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 cœur de la centralité. :*
- *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,

- *une réflexion, dans le rapport de présentation, sur le covoiturage.*

- attirer l'attention de la Commune de Saint-Brieuc des Iffs sur l'ajout de compléments à la carte communale qui permettraient d'améliorer le projet communal concernant:

- *le décompte des autorisations d'urbanisme délivrées en extension urbaine et/ou en renouvellement urbain depuis la date d'approbation du ScoT ;*
- *l'identification du bâti mutable ;*
- *le calcul permettant de démontrer comment le projet communal tend vers l'objectif 10 du DOO ;*
- *l'analyse du phénomène de vacance observé ;*
- *l'identification, dans le rapport de présentation, de secteurs privilégiés pouvant faire objet d'un développement de la biodiversité en milieu bâti. »*

➤ Avis des Services de l'Etat

« ... il convient que des ajustements soient envisagés en ce qui concerne les perspectives démographiques et l'enveloppe foncière prévue pour l'urbanisation.

- perspectives démographiques :

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).

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).

- enveloppe foncière prévue pour l'urbanisation :

L'enveloppe foncière est évaluée à 1.4 ha (respect de la densité moyenne de 15 logts/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.

Aussi, il conviendra de revoir le projet en ce sens car, en l'état, il ne me sera pas possible d'approuver la carte communale de Saint-Brieuc des Iffs au terme de la procédure. »

IV - PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

- Le procès verbal d'enquête a été remis à la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique le 25 novembre 2019 (annexe 3).
- Le mémoire en réponse de la Communauté de Communes m'a été communiqué le 9 décembre 2019 (annexe 4).

Les conclusions et l'avis du Commissaire-Enquêteur sur le projet de carte communale de Saint-Brieuc-des-Iffs sont présentés dans un document séparé.

Fait à Chantepie le 12 décembre 2019



Gilles LUCAS
Commissaire-Enquêteur