

Saint-Brieuc-des-Iffs

Carte Communale

Envoyé en préfecture le 03/03/2020

Reçu en préfecture le 03/03/2020

Affiché le

ID : 035-243500733-20200227-2020\_02\_DELA\_36-DE



Bretagne  
romantique



## **MODIFICATIONS APORTEES AU DOSSIER D'APPROBATION**

*Février 2020*



ATELIER DÉCOUVERTE  
URBANISME - ARCHITECTURE - PAYSAGE  
Léon ROBERT - URBANISTE



Observations émanant de	Moyen d'expression	Avis	Réponse apportée et/ou modifications envisagées
Madame Delaunay et Monsieur Drouet	Courrier reçu durant l'enquête publique	Souhaitent la réintégration de la totalité de la parcelle 1574 dans le secteur constructible	Après analyse des remarques des services de l'Etat et des observations des propriétaires concernés, la parcelle 1574 est intégrée dans sa totalité au secteur constructible. Le rapport de présentation et le plan de zonage sont modifiés.
Madame Ferchat	Courrier reçu durant l'enquête publique	Demande la réintégration de la totalité de la parcelle 1571 dans le secteur constructible	Après analyse des remarques des services de l'Etat et des observations du propriétaire concerné, la parcelle 1571 est intégrée dans sa totalité au secteur constructible. Le rapport de présentation et le plan de zonage sont modifiés.
Sous-Préfecture	Consultation PPA	<p>a) Les perspectives démographiques doivent être réduites à 0.6% par an en cohérence avec le développement enregistré depuis 1968</p> <p>b) Appliquer par défaut une rétention foncière de 50% sur la densification semble excessif</p> <p>c) Le projet doit intégrer et comptabiliser dans l'enveloppe d'extension les parcelles peu bâties actuelles (A1574, A1620 et A 1571)</p> <p>d) L'enveloppe foncière évaluée à 1,4 ha est top importante par rapport à l'armature du bourg. Compte tenu de ces éléments, les services de l'état estiment que la zone d'extension n°3 devrait être réduite à 1 ha maximum.</p>	<p>a) L'avis se base sur le taux annuel moyen enregistré les cinquante dernières années. Or le contexte général a largement évolué en 50 ans. Les perspectives d'accueil démographique de la commune de Saint-Brieuc-des-Iffs prolongent la croissance enregistrée les 20 dernières années (0.9% par an entre 1999 et 2019). Le projet prévoit ainsi l'accueil de 39 habitants supplémentaires nécessitant la construction de 24 nouveaux logements. Le projet s'est attaché à réduire structurellement les impacts environnementaux liés au développement urbain, notamment en interdisant le développement de nouvelles constructions hors du bourg.</p> <p>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, 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.</p> <p>La perspective démographique de 0,8% est maintenue.</p> <p>b) Aucun taux de rétention foncière n'a été appliqué par défaut. L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis s'est attachée à démontrer la faisabilité des projets à l'horizon 2032 en tenant compte de la situation et des contraintes des terrains. Le rapport de présentation est complété pour inclure cette analyse.</p> <p>c) Suite aux remarques issues de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, les parcelles A1574 et A1571 sont intégrées dans leur totalité au secteur constructible. La partie Nord de la parcelle A 1620 reste inconstructible afin de maintenir le verger actuellement en place.</p> <p>Toutefois, les élus tiennent à mentionner que ces parcelles privées de grande taille pourront être urbanisées sans aucune obligation (densité, aménagement d'ensemble, etc.). La réintégration de ces parcelles tend à contribuer de fait à l'urbanisation au coup par coup et à l'étalement urbain.</p> <p>d) Compte tenu des éléments précédents et de la réintégration au sein de la zone constructible des parcelles A1574 et A1571, le secteur d'extension n3 est réduit.</p>
PETR du Pays de Saint-Malo	Consultation PPA	<p>a) Indiquer les limites pour le développement urbain sur le long terme</p> <p>b) Présenter une réflexion sur d'éventuels secteurs à privilégier pour développer les activités au cœur de la centralité</p> <p>c) Le diagnostic agricole devrait préciser les impacts du projet par rapport au secteur de développement nord-ouest et situé à moins de 500 m. d'un site de production</p> <p>d) Le rapport de présentation devrait présenter une réflexion sur le covoiturage</p> <p>e) Le rapport de présentation devrait identifier le bâti mutable</p>	<p>a) Cet élément n'a pas de traduction réglementaire dans une carte communale. 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.</p> <p>b) 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.</p> <p>c) Le rapport de présentation est amendé en ce sens. La partie 14.2. « Incidences des choix sur l'agriculture et sa prise en compte » est complétée. L'urbanisation du secteur Nord-Ouest n'a pas d'impact significatif sur les exploitations en activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réduction de surfaces d'exploitation : le secteur de projet, aujourd'hui exploité par M. Demais (La Toutenais, Les Iffs), représente 0,8% de sa surface totale d'exploitation.</li> <li>- La modification des plans d'épandages : des marges de recul s'appliqueront sur la parcelle A 1418. Elle est exploitée par l'EARL Le Breil (élevage porcin et cultures associées), qui dispose actuellement d'une surface d'environ 40ha.</li> <li>- L'apport de tiers à moins de 500m d'un siège d'exploitation : le secteur de projet ne réduit pas l'interdistance entre le siège d'exploitation de l'EARL le Breil (activité d'élevage porcin et cultures associées) et les tiers.</li> </ul> <p>d) Le diagnostic est amendé en ce sens. Un schéma des aires de co-voiturage est actuellement en cours d'élaboration à l'échelle du Pays de Saint-Malo. 30 places de stationnements sont dénombrées au sein du bourg et dans un rayon de 5 km, 2 aires de covoitages sont recensées près de la RD137.</p> <p>e) Aucun changement de destination n'a été autorisé ou demandé depuis 2003. Cette tendance a été prolongée pour établir le projet de carte communale.</p>

		<p>f) Le rapport de présentation devrait intégrer le calcul permettant de démontrer comment le projet tend vers l'objectif 10 du DOO. Le décompte des autorisations d'urbanisme délivrées en extension urbaine et/ou en renouvellement urbain depuis la date d'approbation du SCOT devra être indiqué.</p> <p>g) Le rapport de présentation devrait porter une analyse du phénomène de vacance observé</p> <p>h) L'identification de secteurs privilégiés pouvant faire l'objet d'un développement de la biodiversité en milieu bâti</p>	<p>f) Pour tendre vers l'objectif 10 du DOO, la surface potentielle minimale à identifier en renouvellement urbain communale identifie 4 400m<sup>2</sup>. Le rapport de présentation est complété Deux permis de construire ont été accordés depuis le 8 décembre 2017. Un permis de construire a été accordé en densification du bourg, sur une parcelle de 740m<sup>2</sup>. Le deuxième a été accordé au Champ Drouet, en extension urbaine, sur une parcelle de 2361m<sup>2</sup>. Le rapport de présentation est complété.</p> <p>g) Quatre logements vacants sont recensés au sein du bourg. Ces logements correspondent à de l'habitat ancien, plus ou moins vétuste. D'une manière générale, ces logements n'ont pas de système d'assainissement, ce qui représente un frein à sa reconquête. Le diagnostic est complété.</p> <p>h) La taille du bourg et sa situation, à l'intersection du Vallons de Saint-Thual et des collines de Bécherel sont propices au développement de la biodiversité. Par ailleurs, l'identification et la protection des secteurs humides situés à l'Est et la mare au Sud-Ouest du bourg favorisent le développement de la biodiversité.</p>
--	--	--	---