

SAINT-BRIEUC-DES-IFFS

CARTE COMMUNALE



1. Rapport de présentation

Partie 1 : Diagnostic

Approuvé le 27 février 2020



ATELIER DÉCOUVERTE
URBANISME - ARCHITECTURE - PAYSAGE
Léon ROBERT - URBANISTE



SOMMAIRE

Sommaire.....	2
1. Positionnement communal	4
1.1 Situation géographique	4
.....	4
1.2 Contexte administratif	5
.....	5
1.3 Positionnement au sein du territoire	6
1.4 Normes supérieures	6
2. Analyse sociodémographique	8
2.1 Evolution de la population	8
2.2 Structure de la population.....	9
2.3 Structure des ménages.....	10
2.4 Des revenus médians supérieurs à ceux de la Communauté de communes Bretagne romantique	11
2.5 Bilan : De fortes fluctuations de populations sur les vingt dernières années11	
2.6 Enjeux	11
3. Analyse de l'habitat	12
3.1 Structure du parc de logements.....	12

3.2 Marché de l'immobilier	13
4. Analyse économique	15
4.1 La population active	15
4.2 Les activités économiques	16
5. Analyse foncière	21
5.1 Les propriétés communales	21
5.2 Analyse de la consommation d'espaces.....	22
5.3 Enjeux.....	25
6. Analyse urbaine.....	26
6.1 Evolution du bourg jusqu'à aujourd'hui.....	26
6.2 Evolution à l'échelle communale.....	28
7. Analyse paysagère	32
7.1 Organisation générale de la commune	32
7.2 Les unités paysagères à l'échelle de Saint-Brieuc-des-Iffs.....	32
7.3 L'urbanisation dans le grand paysage	37
7.4 Enjeux.....	41
7.5 Patrimoine	42
7.6 Les équipements	48
7.7 La Collecte des déchets.....	49
7.8 Enjeux.....	50

8. Déplacements et mobilité	51
8.1 Les mobilités pendulaires.....	51
8.2 La desserte en transports en commun	54
8.3 Les transports routiers	55
8.4 Les circulations actives.....	58
8.5 Enjeux	59
9. Enjeux	60

1. POSITIONNEMENT COMMUNAL

1.1 Situation géographique

La commune de Saint-Brieuc-des-Iffs se situe au nord du département de l'Ille et Vilaine, en région Bretagne. Elle est traversée par la RD176, axe structurant du Nord de L'Ille et Vilaine.

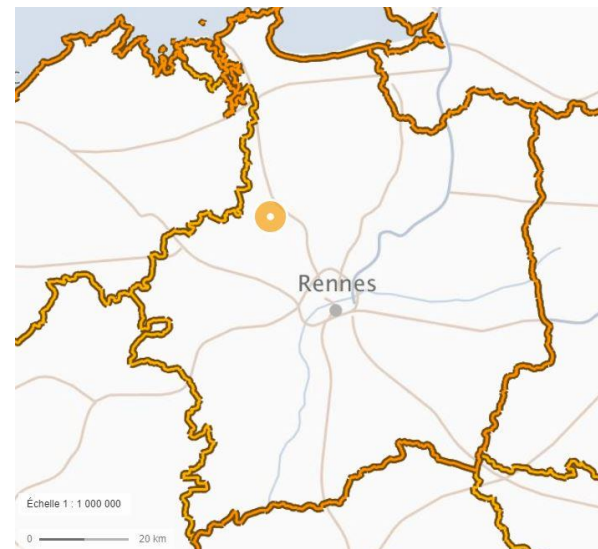
A mi-chemin de l'agglomération rennaise et de la Côte d'Emeraude, Saint-Brieuc-des-Iffs dispose d'une situation géographique avantageuse.

Facile d'accès, la commune se situe à moins d'une demi-heure de Rennes et de Dinan.

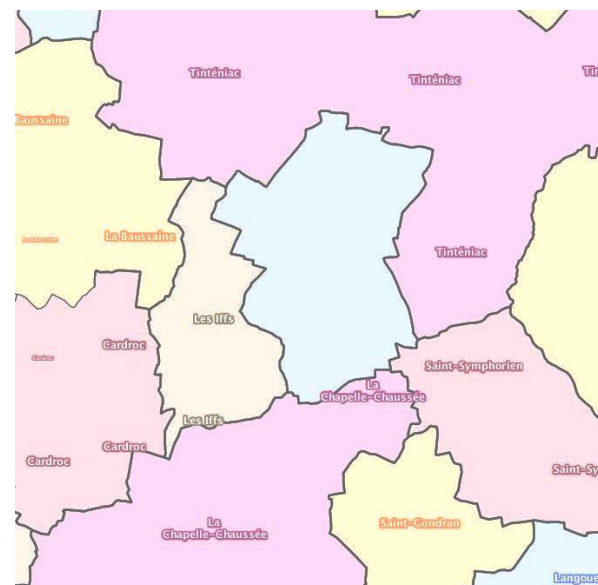
Les communes limitrophes de Saint-Brieuc-des-Iffs sont les suivantes :

- Les Iffs à l'Ouest
- La Chapelle-Chaussée au Sud
- Saint Symphorien à l'Est
- Tinténiac au Nord et à l'Est

POSITIONNEMENT DE SAINT-BRIEUC-DES-IFFS A L'ECHELLE DU



POSITIONNEMENT DE SAINT BRIEUC DES IFFS AU SEIN DES COMMUNES



1.2 Contexte administratif

La commune est incluse dans le canton de Combourg.

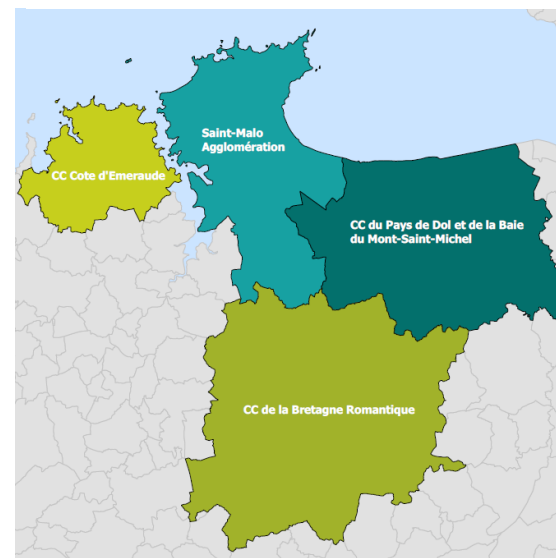
Elle est membre de la Communauté de Communes de la Bretagne romantique depuis le 1^{er} Janvier 2014. La Communauté de communes Bretagne romantique comprend 25 communes et regroupe environ 36 000 habitants.

Ses compétences sont :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Voirie
- Logement et habitat
- Equipements culturels, sportifs et éducatifs
- Développement de la vie culturelle du territoire
- Environnement
- Action sociale
- Transport
- Aménagement numérique
- Développement éolien.

Saint-Brieuc-des-Iffs fait également partie du Pays de Saint-Malo.

COMMUNAUTE DE COMMUNES BRETAGNE ROMANTIQUE



1.3 Positionnement au sein du territoire

La commune de Saint-Brieuc-des-Iffs est soumise à l'influence de différents pôles plus ou moins éloignés.

En termes d'économie et d'emploi, Saint-Brieuc-des-Iffs fait partie de l'aire urbaine¹ et de la zone d'emploi² de Rennes. Elle est également sous l'influence de Tinténiac et de Saint-Malo.

En termes d'équipements et de services, Saint-Brieuc-des-Iffs se place dans le bassin de vie³ de Tinténiac.

¹ Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain de plus de 10 000 emplois, et par des communes (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

² Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

³ Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Ces services et équipements de la vie courante sont classés en 6 grands domaines : services aux particuliers, commerce, enseignement, santé, sports, loisirs et culture, transports.

1.4 Normes supérieures

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 :

- Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des communautés du pays de Saint-Malo
- Programme Local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes Bretagne romantique
- Plan climat air énergie territorial (PCAET) de la Communauté de Communes Bretagne romantique en cours d'élaboration

1.4.1 Schéma de Cohérence Territoriale des communautés du pays de Saint-Malo - SCOT

Le SCoT des communautés du pays de Saint-Malo a été approuvé le 8 décembre 2017.

La carte communale devra en particulier :

- Préserver les espaces agricoles et naturels pour garantir les équilibres et les continuités écologiques tout en tenant compte de la fonctionnalité des sièges d'exploitation.
- Préserver le capital foncier agricole en favorisant la densification du bourg en valorisant les potentiels existants, en limitant les extensions urbaines, en excluant l'extension des hameaux et la création de nouveaux. Seul l'éventuel comblement des « dents creuses » est envisageable dans les hameaux réellement constitués.

- Prendre en compte la trame verte et bleue et les corridors écologiques au coeur desquels se situe le territoire communal avec une attention particulière sur les connexions avec les boisements et zones humides.
- Préserver les paysages et la qualité des entrées d'agglomération.
- Favoriser la réalisation de formes urbaines d'habitat et d'activités plus compactes dans la continuité immédiate du bourg en dimensionnant les zones d'urbanisation dans le respect des densités minimale de 15 logements par hectare. Le développement de l'habitat doit être fondé sur des perspectives démographiques réalistes et raisonnables. Le document ne fixe pas de pourcentage de croissance pour la commune. Elle fixe toutefois un pourcentage de croissance moyen de 1,40% sur 14 ans, à l'échelle de la Communauté de communes Bretagne romantique. Il projette également une taille de ménages de 2,33 à l'horizon 2030.
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques.
- Favoriser la limitation des déplacements et l'utilisation des énergies renouvelables.

1.4.2 Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Bretagne romantique – PLH-

Le PLH a été défini pour la période 2010-2015. Il a été prorogé de 2 ans par délibération du conseil communautaire du 28 septembre 2017. Ce document deviendra caduc le 14 octobre 2019.

La commune de Saint-Brieuc-des-Iffs a rejoint la Communauté de communes Bretagne romantique en 2014. Le PLH (approuvé en 2011) n'est donc pas applicable à la commune.

1.4.3 Plan Climat Air Énergie Territorial de la Communauté de Communes Bretagne romantique - PCAET-

Le PCAET est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Il constitue un cadre d'engagement pour le territoire de la Communauté de communes Bretagne romantique.

Il est en cours d'élaboration mais déjà 4 axes d'intervention se dessinent pour aller vers...

- Un territoire rural aux multiples atouts en faveur du climat :

Bocage, exploitations agricoles bas carbone, petites unités de production d'énergies renouvelables, sont au cœur de ce thème

- Des bâtiments de qualité thermique et écologique sont visés grâce à la rénovation et la construction de bâtiments publics et privés ainsi que les gestes du quotidien favorisant une réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.
- Une mobilité vertueuse et réfléchie avec des émargements adéquats et de nouvelles formes de mobilité
- Un territoire résilient : S'adapter aux effets du changement climatique

2. ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Sources : INSEE RP2010 et RP2015 ; Commune de Saint-Brieuc-des-Iffs; SCoT des communautés du pays de Saint-Malo , Linternaute.com depuis l'INSEE RP2015

2.1 Evolution de la population

2.1.1 Sur la commune

Depuis 1968, la population communale a augmenté d'environ 37%. Cependant, cette augmentation n'a pas été régulière et on observe cinq grandes phases :

- Entre 1968 et 1975, le taux de croissance est négatif (- 0,1%)
- Une accélération de la croissance entre 1975 et 1983 (1,2%)
- Une croissance raisonnable et stable pendant 17 ans (1983-1999), 0,5%.
- Un pic de croissance entre 1999 et 2008 : (1,9%)
- Un arrêt net de la croissance, et même une diminution de 0,35% par an entre 2010 et 2018.⁴

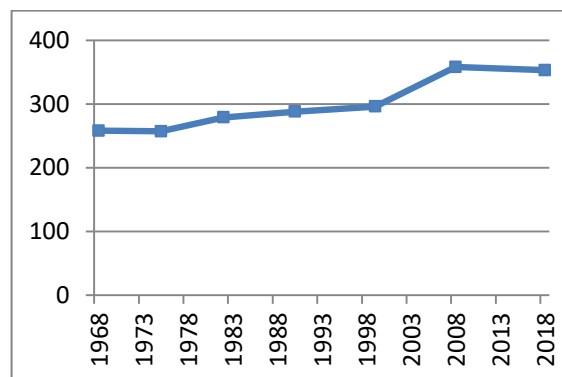
Entre 1999 et 2008, Saint-Brieuc –des-Iffs attire les ménages d'actifs travaillant au sein de l'agglomération rennaise. Ils cherchent à bénéficier d'opportunités immobilières (coût du foncier et de l'immobilier), tout en accédant à un cadre de vie plus apaisé que l'environnement urbain.

Au vu du solde naturel positif durant cette période, ces nouveaux arrivants correspondent à de jeunes ménages. Ils s'installent pour agrandir leur famille.

⁴ Il faut noter que l'évolution de la population est à nuancer, du fait du nombre d'habitants de la commune qui reste faible. Donc chaque variation de population entraîne une évolution du taux de population importante.

A partir de 2008, la commune connaît un arrêt des constructions neuves lié à un déficit de terrain à vendre. Le phénomène naturel de décohabitation n'est alors plus compensé par l'accueil de nouvelles populations.

EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE ENTRE 1968 ET 2018



Un recensement a été réalisé par la commune, la population au 1^{er} Janvier 2018 était de 353 habitants.

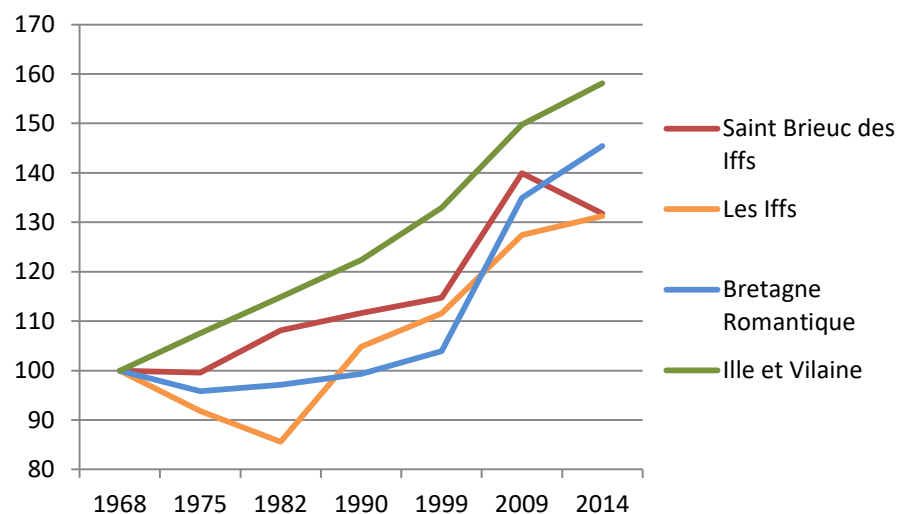
INDICATEURS DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE SAINT-BRIEUC-DES-IFFS



2.1.2 Comparaisons territoriales⁵

La comparaison territoriale de l'évolution de la population confirme que l'infléchissement de l'évolution de la population de Saint-Brieuc-des-Iffs est principalement dû à un contexte communal. En effet, l'évolution démographique des territoires de comparaison diminue à partir de 2009, mais reste positif contrairement à saint-Brieuc –des-Iffs.

COMPARAISON TERRITORIALE DES EVOLUTIONS DE POPULATION – BASE 100 EN 1968



⁵ Les données du Département et de la Communauté de Communes sont analysées à périmètre géographique identique, au périmètre en vigueur au 01/01/2016.

2.2 Structure de la population

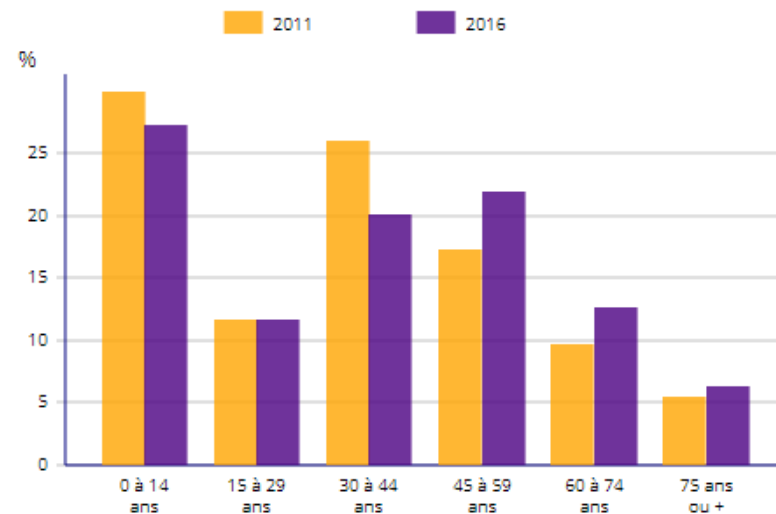
Entre 2003 et 2008, l'arrivée de nouvelle population a permis de compenser le vieillissement de la population résidente. Ainsi, en 2011, plus de 30% de la population sont des enfants de moins de 15 ans.

Le graphique ci-dessous montre également le vieillissement de la population depuis 2011 :

- Départ des jeunes du foyer familial
- Augmentation des classes d'âges supérieures à 45 ans

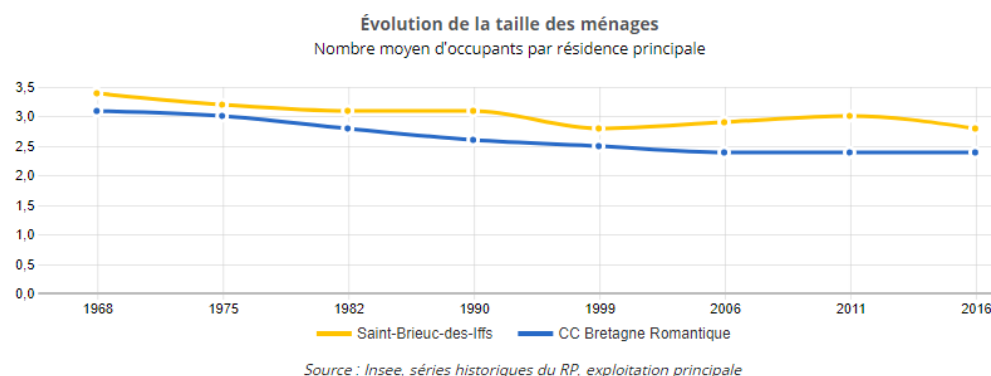
Le parc immobilier est composé à 90% de propriétaires occupants. Il y a donc peu de renouvellement de population dans le parc immobilier existant. Dans la mesure où il n'y a pas de nouvelles arrivées, le vieillissement de la population est inéluctable.

REPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHES D'AGE (2011/2016)



Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

2.3 Structure des ménages



La taille des ménages de Saint-Brieuc-des-Iffs est globalement supérieure à la Communauté de communes Bretagne romantique.

Entre 1968 et 1999, la commune a suivi la tendance nationale de desserrement des ménages, avec une taille des ménages qui est passée de 3,4 à 2,8 personnes par ménage.

Ce phénomène de desserrement des ménages est dû, principalement, à trois évolutions sociétales :

- Le rallongement de la durée de vie moyenne, augmentant le nombre de ménage de personnes âgées, vivant seules ;
- La dilatation du schéma traditionnel de la famille, avec la diminution du nombre d'enfants par famille, la multiplication des divorces et l'émergence des familles monoparentales ;
- Et enfin, la mise en couple plus tardive des jeunes.

Depuis ces vingt dernières années, la taille des ménages de la commune est fluctuante. Elle oscille en fonctions des pics d'arrivée et des naissances qui s'en suivent.

Entre 1999 et 2011, l'accueil de nouvelles familles et le solde naturel positif a compensé le desserrement naturel des ménages (2,8 personnes par ménages en 1999 contre 3 en 2011).

Entre 2011 et 2016, la taille des ménages s'est de nouveau infléchi :

- Le nombre de ménage d'une personne et les familles monoparentales ont augmenté.
- Les couples avec enfant ont diminués.

Le desserrement des ménages n'est plus compensé par les nouveaux arrivants.

MENAGES SELON LEUR COMPOSITION

Indicateurs	2010	2015	Évol. 2010-2015
<u>Nb de ménages d'une personne</u>	20	26	30,0 %
- hommes seuls	4	15	275,0 %
- femmes seules	16	10	- 37,5 %
Autres ménages sans famille	4	5	25,0 %
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est	101	94	- 6,9 %
- un couple sans enfant	36	36	0,0 %
- un couple avec enfant(s)	64	54	- 15,6 %
- une famille monoparentale	0	5	Infinity %
Ensemble	125	125	0,0 %

Source : Insee, Recensement de la population (RP), 2015

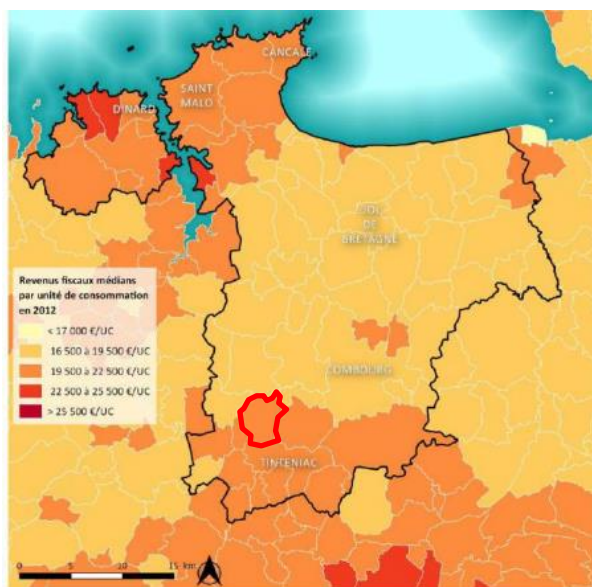
En 2016, les ménages Saint-Brieuc-des-Iffs sont relativement plus grands que la moyenne de La Communauté de communes Bretagne romantique (2,8 contre 2,4). Cette donnée est à rapprocher de la forte proportion des 0/14ans dans la structure de la population. A court/moyen terme, si la commune n'accueille pas de nouvelles populations, le départ de ces jeunes risque d'accroître la baisse de la population.

2.4 Des revenus médians supérieurs à ceux de la Communauté de communes Bretagne romantique

Les revenus médians par unité de consommation de Saint Briec des Iffs sont légèrement supérieurs à ceux de la Communauté de communes Bretagne romantique. (Saint-Briec-des-Iffs : 22 132€; Communauté de communes Bretagne romantique : 19977€)

Saint-Briec-des-Iffs fait partie de la dernière couronne qui bénéficie de l'aire d'influence de Rennes. L'arrivée de ménages dont l'un ou les deux membres travaillent au sein du pôle Rennais est un phénomène qui se généralise. Ces populations correspondent notamment à des cadres et professions intermédiaires.

REVENUS FISCAUX MEDIAN PAR UNITE DE CONSOMMATION EN EUROS



2.5 Bilan : De fortes fluctuations de populations sur les vingt dernières années

Sur les vingt dernières années, l'évolution de la population a eu de grandes variations, avec un taux de croissance annuel moyen de 1,9% entre 1999 et 2010 et de -0,35% entre 2010 et 2018.

Sur la période 1999/2010, l'accélération de la croissance est dû à l'arrivée de jeunes ménages de 30 à 44 ans avec enfants. Les familles se sont par ailleurs agrandies durant cette période (augmentation des naissances et de la taille des ménages).

Entre 2010 et 2018, le départ des jeunes du foyer familial et les séparations n'ont pas été compensés par l'accueil de nouvelles populations. Le solde apparent des entrées et sorties a chuté ainsi que la population communale. Ce phénomène se confirme par la baisse du nombre d'habitants par ménages.

Les habitants de Saint Briec-des-Iffs sont majoritairement propriétaires de leur bien. L'absence de renouvellement des habitants entraîne un vieillissement de la population. Ce vieillissement se confirme par l'augmentation des plus de 45 ans dans la structure de la population.

Rappelons que les indicateurs statistiques passent d'un extrême à l'autre sur des périodes très courtes, car le nombre d'habitants est faible sur la commune. Ainsi la moindre variation entraîne de grandes fluctuations lorsque les indicateurs sont exprimés en pourcentages.

2.6 Enjeux

→ Maitrise de l'évolution démographique

→ Maintenir un rythme de croissance positif

3. ANALYSE DE L'HABITAT

Sources : INSEE RP2010 et RP2016, SCoT des communautés du pays de Saint-Malo , Observatoire de l'Habitat de la Communauté de communes Bretagne romantique, AUDIAR

3.1 Structure du parc de logements

3.1.1 Un parc dominé par la maison individuelle

En 2016, la commune compte 136 logements répartis de façon suivante :

- 123 résidences principales (90,2 % du parc)
- 4 résidences secondaires (3 % du parc)
- 9 logements vacants (6,8 % du parc).

L'habitat dans la commune se caractérise essentiellement par des maisons individuelles (96,2% en 2015). Cette part est en léger recul (98,5 % en 2010) de par la création de trois appartements entre 2011 et 2016.

Les briochins sont en majorité propriétaires de leur logement : 90,7% en 2016.

Ces deux constats reflètent les caractéristiques d'une commune rurale. Les habitants viennent s'installer à Saint-Brieuc-des-Iffs pour avoir une maison avec du terrain à des couts abordables.

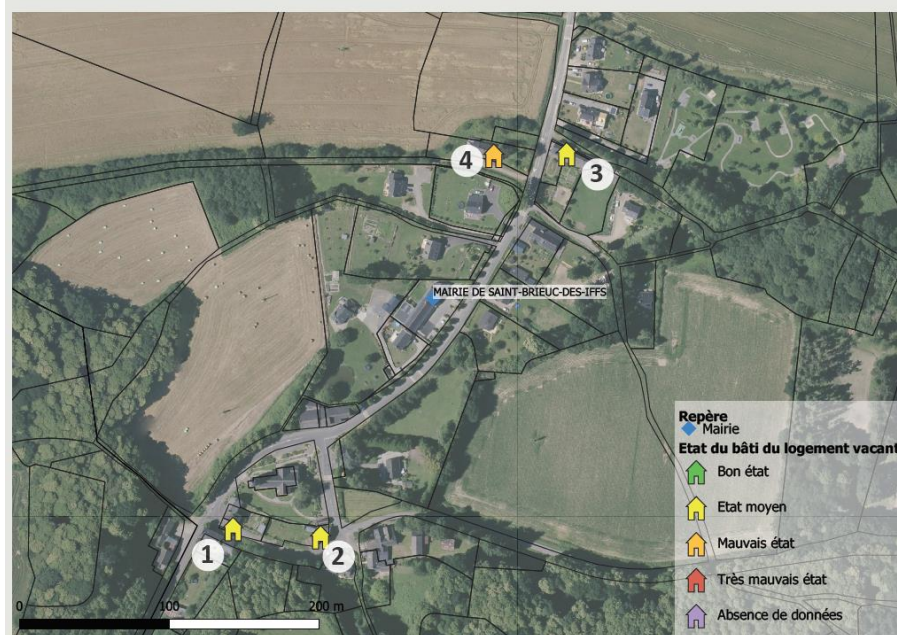
3.1.2 Quelques bâtiments vacants :

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA VACANCE DU BOURG

ID	Intérêt	Motifs de la vacance
1	Habitation située au sein du bourg	Logement situé à l'étage de l'ancienne mairie, mise en vente
2	Habitation située au sein du bourg avec jardin	Le propriétaire n'y habite pas
3	Ancienne longère dans l'entrée du bourg	Logement qui n'est pas occupé, pas de mise en vente du bien
4	Ancienne longère dans l'entrée du bourg	Projet de restauration prochainement

LA VACANCE DES LOGEMENTS DE LONGUE DURÉE DANS LE BOURG



Source : Travail de terrain réalisé par les élus

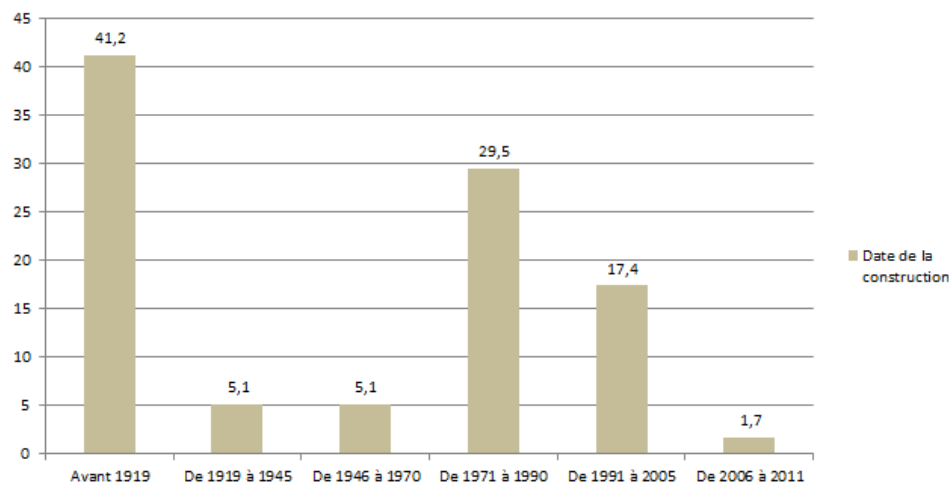
Source : Cittànova

3.1.3 Ancienneté du parc

Le parc de résidences principales est assez ancien. En effet plus de 40% des résidences principales constituant le parc de logement, ont été construites avant 1919. Ce parc correspond à l'armature ancienne du bourg et aux fermes traditionnelles dispersées sur l'espace rural.

Puis près de 45% des constructions se sont réalisées entre 1970 et 2005. Ces constructions, de type individuelles correspondent au changement des modes de vie des Français. A partir de 1970, les français accèdent massivement à la propriété privée et à la maison individuelle, grâce aux facilités de paiement et à l'essor de la voiture individuelle. Les personnes peuvent, grâce à leur véhicule personnel, aller plus loin que les espaces urbains centraux. Ils trouvent alors des parcelles à des prix accessibles, où ils peuvent faire construire une maison individuelle.

ANCIENNETE D'ACHEVEMENT DES RESIDENCES PRINCIPALES



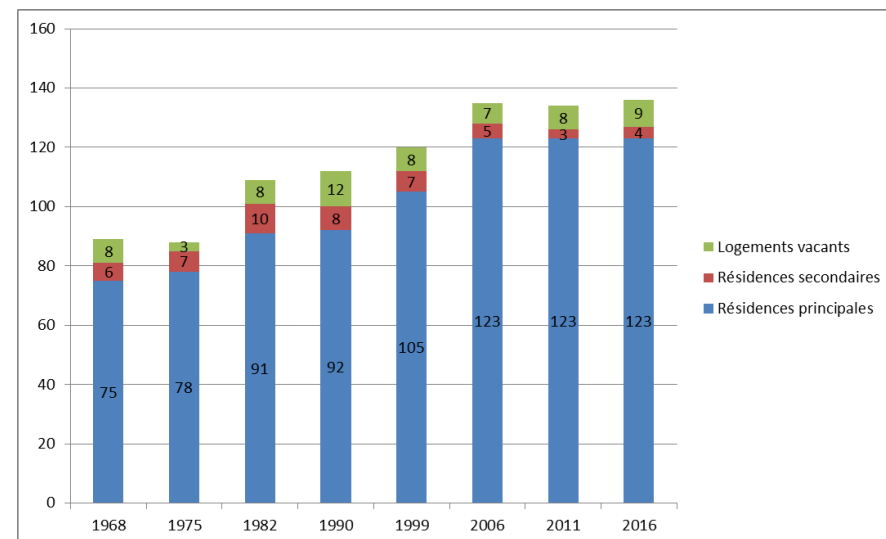
3.2 Marché de l'immobilier

Source : Observatoire de l'habitat en Bretagne romantique, AUDIAR, Etalab.gouv.fr / DVF (Demandes de valeur foncière)/ SITADEL2

3.2.1 Une stagnation de la construction ces dix dernières années

L'évolution du nombre de logement présente une évolution similaire à l'évolution de la population.

Entre 2006 et 2016, le nombre de résidence principale est resté constant. Cela indique qu'il n'y a pas eu de nouvelles constructions sur le territoire. Cette stagnation est due à des blocages fonciers sur les secteurs constructibles de la carte communale approuvée en 2003.



Cette stagnation est aussi identifiable à l'échelle de la Communauté de communes Bretagne romantique pour la période 2012/2015. Le

nombre de permis de construire a baissé de 30% entre 2011 et 2012 puis a diminué jusqu'en 2015. Ce constat est à rapprocher de la crise générale du logement en France durant cette période.

Depuis 2016, le nombre de logements autorisés commence à augmenter sur la Communauté de communes Bretagne romantique. L'individuel pur fait un bon de 235% entre 2015 et 2017. A l'échelle de Saint-Brieuc-des-Iffs, se regain n'est pas encore identifiable au vu de l'échelle de la commune et du peu de terrain à bâtir sur le territoire. Notons tout de même, qu'un permis vient d'être déposé dans le bourg, et qu'une dent creuse est actuellement à la vente.

BRETAGNE ROMANTIQUE : LOGEMENTS AUTORISÉS PAR TYPE DE CONSTRUCTION

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Individuel (pur et groupé)	261	207	212	244	189	176	142	87	134	203
Collectif	125	3	0	2	8	8	34	2	70	0
Total	386	210	212	246	197	184	176	89	204	203
% collectif / total	32 %	1 %	0 %	1 %	4 %	4 %	19 %	2 %	34 %	0%

Source : DREAL Bretagne - Sit@del2 - depuis 2013, les données agrègent les 27 communes de la Bretagne Romantique.

Un niveau global de plus de 200 logements autorisés en 2017, la reprise constatée en 2016 se confirme.

BRETAGNE ROMANTIQUE : LOGEMENTS COMMENCÉS PAR TYPE DE CONSTRUCTION

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Individuel (pur et groupé)	240	225	154	206	158	185	112	76	62	153
Collectif	60	39	0	22	0	6	6	6	0	26
Total	300	264	154	228	158	191	118	82	62	179
% collectif / total	20 %	15 %	0 %	10 %	0 %	3 %	5 %	7 %	0 %	15 %

Source : DREAL Bretagne - Sit@del2 (depuis 2013, les données agrègent les 27 communes de la Bretagne Romantique)

Après 2 années de faible activité d'ouverture de chantiers de logements en Bretagne Romantique, 2017 affiche une nette reprise des logements commencés.

Source Observatoire de l'habitat Communauté de communes Bretagne romantique / Audiar

3.2.2 Le marché immobilier de la revente :

Quantité de transaction à St Brieuc des Iffs entre 2014 et 2018 :

	Bourg	Hameau
2014	0	1
2015	1	0
2016	0	1
2017	0	3
2018	1	1

Source : Etalab.gouv.fr / DVF (Demandes de valeur foncière)

Les transactions sont majoritairement localisées au sein des hameaux. Elles se composent, en général, d'une maison d'habitation accompagnée de grands jardins ou des prés.

Il est difficile de définir des conclusions générales au vu de la faible quantité des transactions. Toutefois, l'analyse de transactions recensées ces cinq dernières années, (base de données DVF⁶) permet d'établir un prix moyen des ventes de 170000€. Le prix varie en fonction de la qualité, de l'état du bien, et de la quantité de terrain associé. Le prix est supérieur à la moyenne de la Communauté de communes Bretagne romantique qui s'élève à environ 140 000€. Cette différence est due à la proximité de la RD137. Elle permet d'attirer des ménages de la couronne Rennaise, en quête d'un cadre de vie plus paisible.

⁶ La base de données DVF recense les mutations à titre onéreux (vente, vente en l'état futur d'achèvement, vente terrain à bâtir, échange, adjudication, expropriation) advenues les 5 dernières années.

4. ANALYSE ÉCONOMIQUE

Sources : INSEE RP2010 et RP2016, Commune de Saint-Brieuc-des-Iffs

4.1 La population active

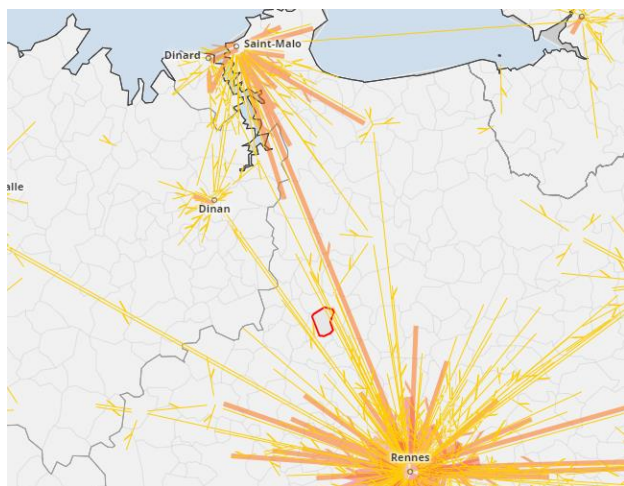
En 2016, sur 205 habitants ayant 15 à 64 ans, la commune compte 79,1 % d'actifs. Les actifs ayant un emploi sont plus représentés qu'à l'échelle intercommunale ou départementale.

Entre 2010 et 2016, la part des actifs sur la commune a augmenté, passant de 74,4% à 79,1%.

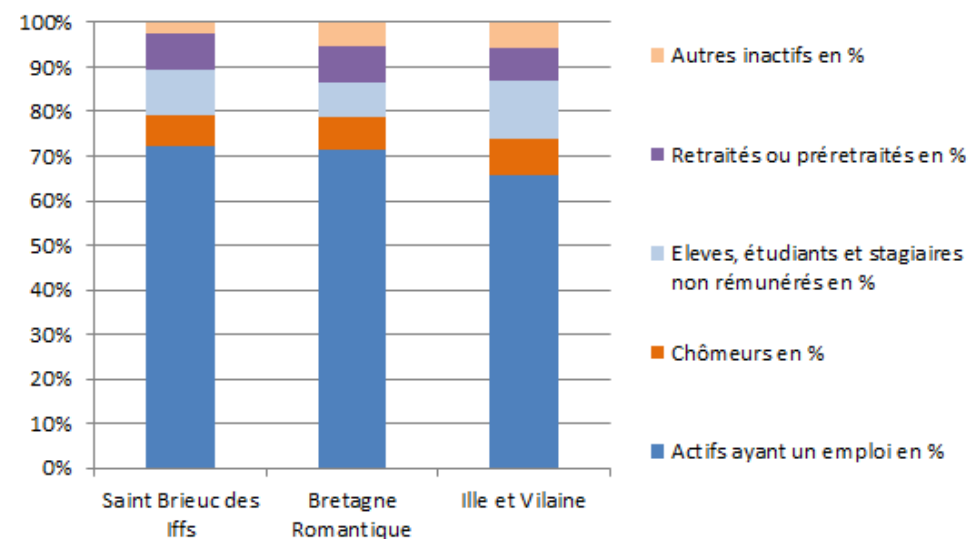
Les actifs de Saint Brieuc-des-Iffs travaillent principalement dans la métropole Rennaise et à Tinteniac.

DEPLACEMENTS DOMICILES –TRAVAIL

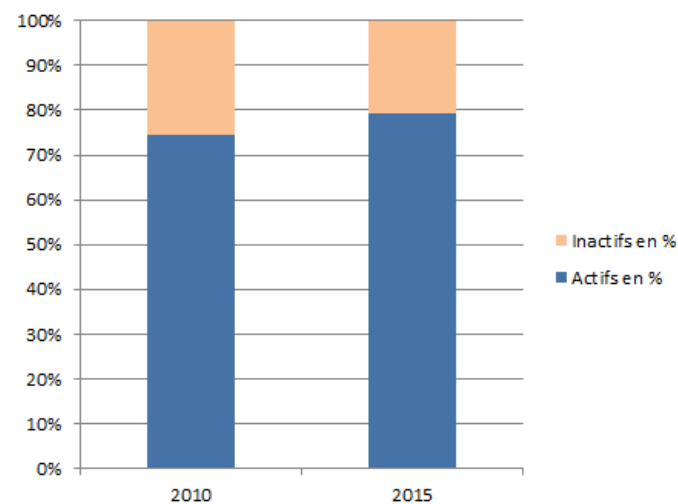
SAINT-BRIEUC DES IFFS EN LIMITE DU BASSIN D'EMPLOIS RENNAIS.



REPARTITION DES 15 A 64 ANS PAR TYPE D'ACTIVITES



EVOLUTION DE LA PART DES ACTIFS



4.2 Les activités économiques

4.2.1 Les emplois

Principalement fondée autrefois sur le textile, comme l'attestent l'existence de maisons de tisserands et de fours à chanvre, l'économie reposait au XIXe siècle sur l'agriculture, l'extraction de pierre (carrières, inexploitées depuis 1970) et le bois (scierie). Elle est aujourd'hui essentiellement agricole ou basée sur des emplois extérieurs à la commune.

En 2015, le territoire communal offre 35 emplois, pour environ 150 actifs.

Saint-Brieuc-des-Iffs est donc une commune résidentielle. Les familles s'y installent pour le cadre de vie.

Une telle situation entraîne des déplacements pendulaires entre la commune et les bassins d'emplois.

EMPLOI ET ACTIVITES DE SAINT BRIEUC DES IFFS

	2015	2010
Nombre d'emplois dans la zone	35	72
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	149	154
Indicateur de concentration d'emploi	23,4	46,5
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66,0	63,6

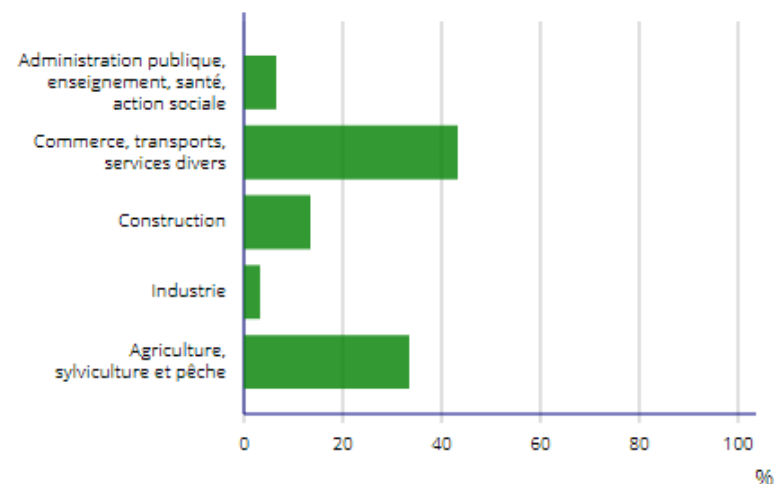
4.2.2 Les entreprises

20 entreprises sont implantées sur la commune :

- 9 exploitations agricoles
- 5 activités de construction
- 5 entreprises de services aux entreprises
- 1 entreprise de services aux particuliers

Ce sont principalement de très petites entreprises, puisque seules 13,3% des entreprises ont au moins 1 salarié.

REPARTITION DES ETABLISSEMENTS PAR SECTEUR D'ACTIVITES AU 31/12/15



Champ : ensemble des activités.
Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

4.2.3 L'activité agricole

Sources : Commune de Saint-Brieuc-des-Iffs, Agreste, PAC recensement agricole 2015, SCOT des communautés du pays de Saint Malo.

Démographie des exploitations agricoles

Nombre et évolution

Selon les recensements agricoles, on compte 9 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune en 2015, contre 13 en 2000. Le cas de la commune reflète la tendance nationale de diminution d'exploitations agricoles.

Perspectives d'évolution

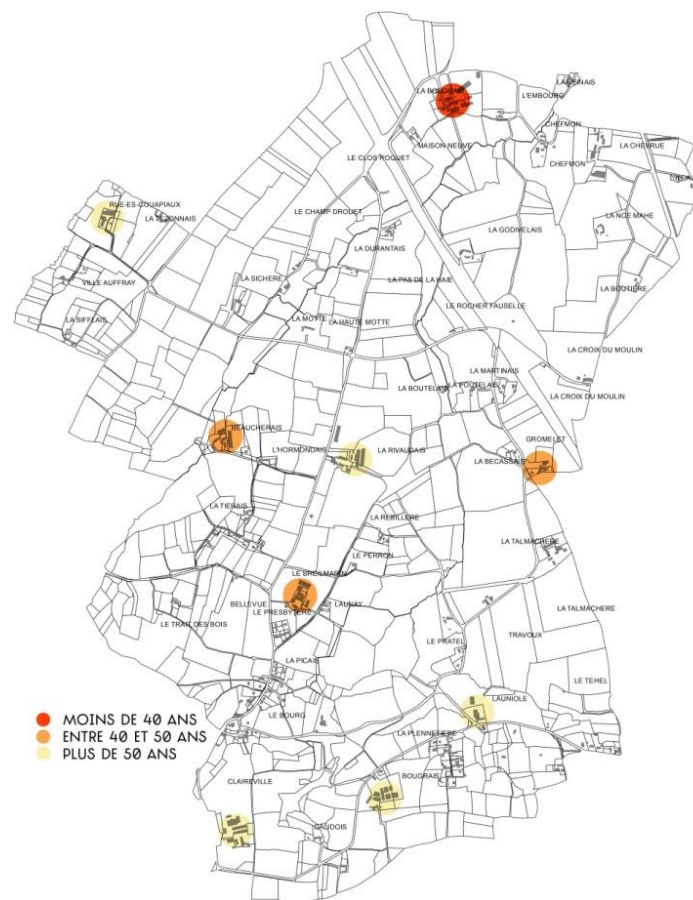
L'analyse de l'âge des exploitants agricoles en 2015 montre que 55% des chefs exploitants de la commune ont plus de 50 ans, et seulement 11% ont moins de 40 ans.

Par ailleurs, le recensement de 2010 montre que 15,4% des exploitants de la commune n'ont pas de successeurs connus

La baisse du nombre d'exploitations contribue à la disparition du foncier agricole. Au moment de la cessation de l'exploitation agricole, si celle-ci ne peut pas être reprise en l'état (car jugée non viable, trop petite, ou vétuste...) elle est souvent démembrée. Ses terres sont alors reprises par d'autres exploitations qui s'agrandissent ou peuvent venir conforter un projet d'installation... L'évolution des structures d'exploitations peut engendrer des modifications non négligeables sur l'aménagement du territoire. Les dynamiques liées à la mutualisation des moyens humains et techniques peuvent conduire à développer plus fortement des sièges d'exploitations. Les autres deviennent des sites secondaires de stockage de matériel, fourrage ou bien un atelier d'élevage.

Les périmètres sanitaires autour de ces exploitations s'en trouvent modifiés. De même, ces dynamiques de développement des exploitations sociétaires peuvent conduire à une augmentation des temps de trajet entre site principal et sites secondaires.

AGE DES CHEFS EXPLOITANTS EN 2015



Systèmes de production et occupation des sols

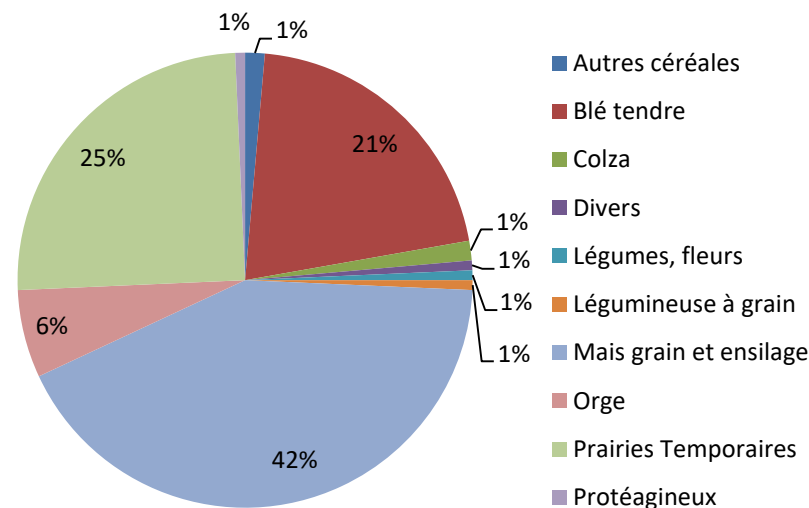
La majorité des exploitations de la commune comprend l'élevage de vaches laitières (46,2%).

En termes d'occupation des sols, 70% les parcelles agricoles recensées par la PAC (SAUpac⁷) correspond à de la production de céréales, dont 42% de Maïs grain et ensilage. D'autre part, le quart de la SAUpac est représenté par des Prairies temporaires.

La présence des champs de céréales est très visible sur le territoire. Cette orientation agricole a façonné le paysage. Les parcelles ont fait l'objet de remembrement, et les haies se sont étioilées sur les secteurs les plus intensifs.

⁷ La SAUpac correspond aux surfaces déclarées annuellement par les agriculteurs pour prétendre aux aides européennes de la politique agricole commune. Seules les terres exploitées sur le territoire sont prises en compte, quelle que soit la localisation du siège de l'exploitation. La SAUpac est à considérer comme un minimum. Toutes les surfaces à caractère agricole ne sont pas forcément déclarées à la PAC. Des usages non professionnels de terres agricoles peuvent être importants sur certains secteurs du territoire (cf photo aérienne page suivante). Elles n'apparaissent pas dans les surfaces de la SAUpac bien qu'elles aient pourtant un caractère agricole identifiable. Les informations sur la SAUpac sont transmises par l'Agence de Service et de Paiement. Intérêt de la SAUpac : avoir une image de la surface agricole déclarée,

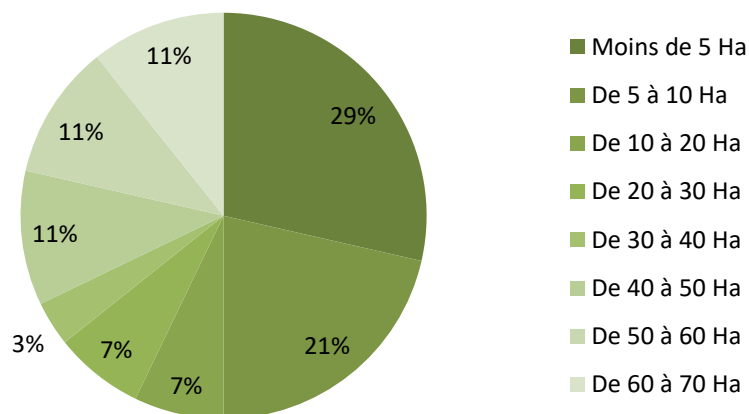
CULTURE PRINCIPALE DES PARCELLES AGRICOLES (PAC 2015)



Taille des exploitations

Sur la commune de Saint-Brieuc-des-Iffs, 50% des exploitations font moins de 10 Ha.

TAILLE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES (PAC 2015)



4.2.4 Place de l'agriculture dans l'occupation du sol

Les surfaces agricoles

La Surface Agricole Utilisée (SAU) des exploitations comprend l'ensemble des surfaces mises en culture dans l'année, auxquelles sont ajoutés les jachères et les jardins familiaux.

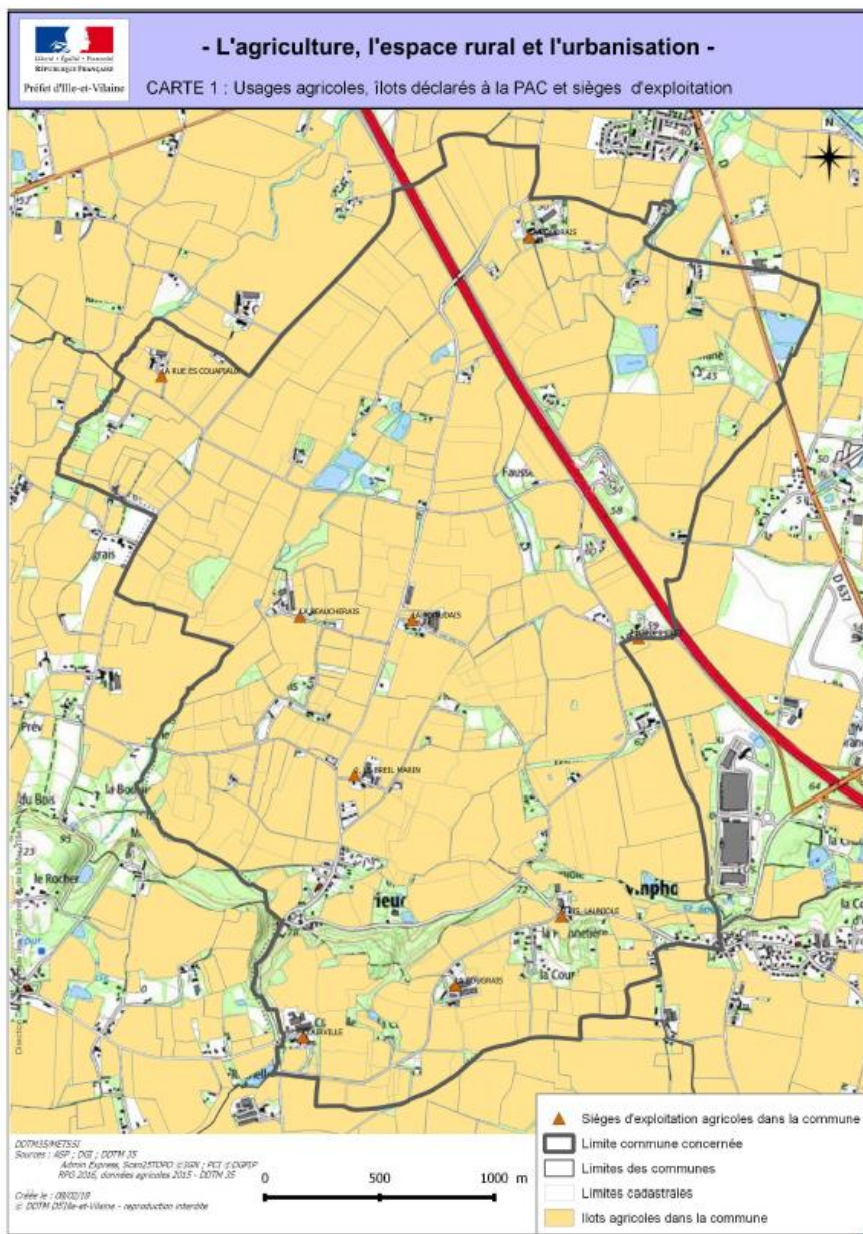
Sur la commune de Saint-Brieuc-des-Iffs, la SAU est égale à 708 Ha en 2015.⁸

⁸ Surface Agricole Utilisée (SAU)

La Surface Agricole Utilisée (SAU) des exploitations comprend l'ensemble des surfaces mises en culture dans l'année, auxquelles sont ajoutés les jachères et les jardins familiaux.

Elle comprend notamment les superficies ayant fait l'objet d'une des cultures suivantes : céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages, légumes frais, fraises et melons, fleurs, plantes ornementales. Elle comprend également les superficies toujours en herbe des exploitations, les vignes, les cultures permanentes entretenues (fruitiers, oliviers, pépinières ornementales,), et comme précisé plus haut, les jachères, non aidées ou aidées, les jardins et les vergers familiaux des exploitants.

Source : <http://www.stats.environnement.developpement-durable.gouv.fr>



Les parcelles dédiées à l'usage agricole couvrent la grande majorité du territoire. Les superficies non agricoles, correspondent aux éléments naturels tel que les bois, étangs, cours d'eau et aux routes, habitations, jardins. On peut par exemple constater de grandes surfaces non agricoles, autour des hameaux, bien que ceux-ci comprennent peu d'habitations. A l'échelle locale, mais aussi nationale, la consommation d'espace agricole par l'habitat génère une pression très forte sur l'activité agricole. Elle est responsable de la baisse générale des superficies agricoles.

4.2.5 Enjeux

- ➔ Préservation des emplois sur le territoire
- ➔ Préservation des activités et des superficies agricoles

5. ANALYSE FONCIÈRE

Sources : Commune de Saint-Brieuc-des-Iffs

5.1 Les propriétés communales

La commune de Saint-Brieuc-des-Iffs possède quelques parcelles. Elles peuvent être réparties selon quatre critères, à savoir, **les voiries**, **les espaces verts**, **les équipements** et **les réserves foncières**.

Les voiries : Saint-Brieuc-des-Iffs possède des voies communales, servant à compléter le maillage et la desserte sur la commune.

Les équipements :

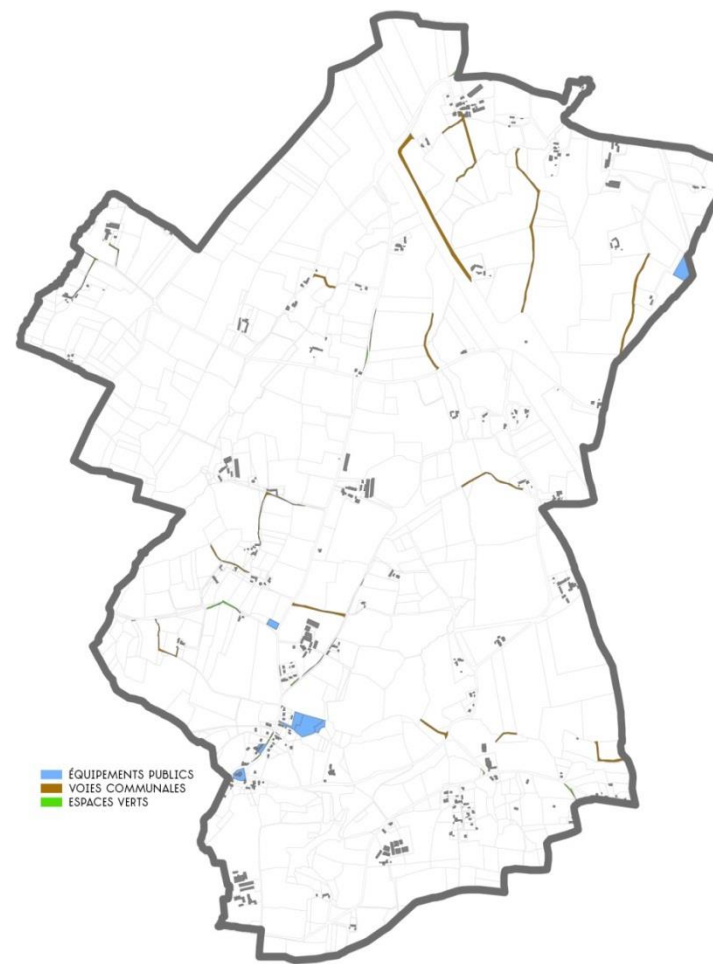
Saint-Brieuc-des-Iffs comprend différents équipements répartis au sein du bourg (Cf. 6.5).

Espaces verts :

Des espaces verts le long des voies sont compris dans les parcelles communales. Ce sont des parcelles plutôt résiduelles dues au découpage parcellaire, elles sont comprises entre 20 et 150m².

La Communauté de communes Bretagne romantique ne possède pas de parcelles sur la commune.

PARCELLES COMMUNALES



5.2 Analyse de la consommation d'espaces

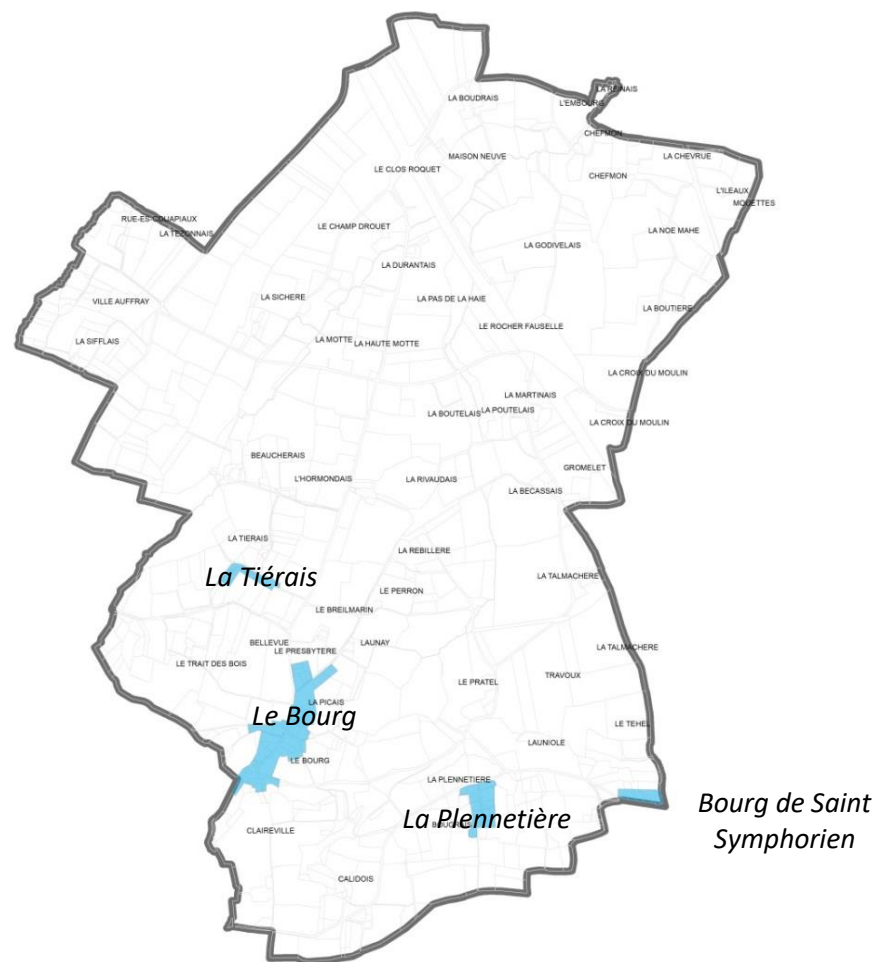
La carte communale en vigueur a été approuvée en 2003. Il s'agit dans ce chapitre d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2003.

Lorsque nous comparons le cadastre de la carte communale en vigueur et la vue aérienne de 2003, il apparaît que cinq constructions n'apparaissent pas sur le cadastre bien qu'elles soient construites. Ces cinq constructions ont dû être réalisées au tout début des années 2000.

Afin de ne pas fausser l'étude, la consommation d'espace est calculée en comparant la vue aérienne, réalisée le 9/07/2003, et le cadastre actualisé au 1^{er} janvier 2019.

La carte ci-contre représente les secteurs ouverts à l'urbanisation (en bleu) sur la carte communale en vigueur. Quatre zones sont identifiables :

- le bourg,
- une zone en continuité du bourg de Saint Symphorien en limite communale,
- le hameau de La Plennetière.
- le hameau de La Tiérais,



5.2.1 Le bourg

La zone constructible maximale se situe au niveau du bourg. Elle représente 8,6ha :

- 6,6 ha correspondaient à l'enveloppe urbaine existante en 2003
- 2 Ha correspondaient à des espaces naturels ou agricoles

Depuis 2003, aucune construction n'a été réalisée au sein ou en extension du bourg. Des blocages fonciers notamment sur la zone au Nord ont annulé toute nouvelle construction.

Espaces naturels et agricoles non artificialisés depuis 2003



Zone constructible CC 2003

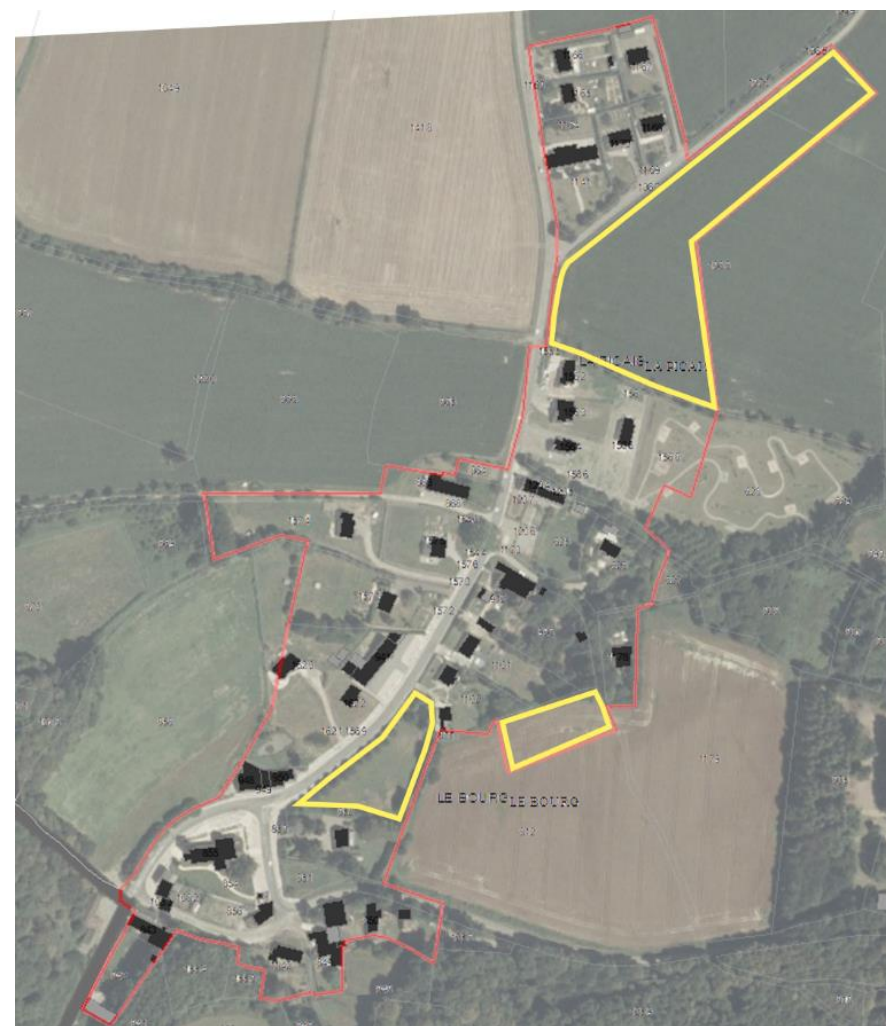


Espaces naturels et agricoles artificialisés depuis 2003



Espaces naturels et agricoles non artificialisés depuis 2003

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DU BOURG ENTRE 2003 ET 2019



VUE AERIEENNE 2003 (SOURCE IGN)- CADASTRE 2019

5.2.2 Le prolongement du bourg de Saint Symphorien :

Un secteur constructible est actuellement inscrit en continuité du bourg de Saint Symphorien. Aucune nouvelle habitation n'a été construite depuis 2003.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2003 ET 2019



5.2.3 Le Hameau de La Plennetière

Ce hameau est composé d'habitats traditionnels, de constructions contemporaines et d'une activité. Depuis 2003, trois nouvelles habitations ont été construites. Elles représentent une consommation foncière de 3285 m². Cela représente une moyenne de 1100m² par logements.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DU HAMEAU DE LA PLENNETIERE ENTRE 2003 ET 2019



5.2.4 Le Hammeau de La Tiérais



Le Hammeau de La Tiérais est un secteur identifié comme constructible. Aucune nouvelle habitation n'a été construite depuis 2003.

5.2.5 Conclusions

Depuis 2003, seulement trois constructions ont été réalisées et représentent 3285m²

Cela représente une très faible quantité de logement compte tenu de la localisation géographique du territoire.

Lors de l'étude de la consommation foncière, il apparaît que cinq constructions ont été réalisées juste avant la validation de la carte communale.

Ce constat corrobore la dynamique démographique, des vingt dernières années.

Ce déficit de construction est lié à des blocages fonciers, notamment sur le bourg.

En matière de consommation d'espace, ces constructions ont des parcelles d'environ 1100m² par logement, soit une densité de 9 log/ha.

5.3 Enjeux

- ➔ Permettre des constructions neuves au sein du bourg
- ➔ Vigilance sur la disponibilité du foncier
- ➔ Tendre vers des densités plus fortes pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

6. ANALYSE URBAINE

Sources : Cadastre napoléonien, Commune de Saint-Brieuc-des-Iffs

6.1 Evolution du bourg jusqu'à aujourd'hui

A l'origine, l'église et le bourg de Saint-Brieuc-des-Iffs se sont implantés aux confins de la vallée de Saint Thual le long d'un ruisseau, et au pied de la colline de Bécherel. La topographie très marquée et les boisements assurent une protection naturelle au bourg.

Le bourg ne représente alors que quelques constructions regroupées, à flanc de coteaux. Au XIXème sc., quelques constructions étoffent le bourg, notamment autour de l'église. Ce sont des maisons en pierre, aux formes traditionnelles.

A partir des années 60, et le développement des maisons individuelles, le bourg s'étend le long de la voie. Le bourg et le hameau de Picais sont alors réunis.

LE CADASTRE NAPOLEONIEN



LE BOURG AUJOURD'HUI



Les formes urbaines ont très largement évoluées au fil des époques de construction. Le bâti ancien, se caractérise par du bâti dense, en pierre. Les volumes des constructions sont tout en longueur. Il permettait d'accueillir plusieurs générations sous le même toit, et alliait en son sein la vie professionnelle et la vie de famille.

A partir de la deuxième moitié du XXème sc., les constructions se propagent le long de la voie et raccordent les deux entités anciennes. Ce sont des maisons individuelles permettant d'accueillir la vie de famille.

Le tissu urbain, devient alors plus lâche. Les constructions sont implantées au milieu de leur parcelle et sont déconnectées les unes des autres. La densité des constructions est alors bien inférieure aux densités constatées sur la partie ancienne du bourg.

D'un point de vue architectural, les volumétries et les matériaux sont marqués par les époques de construction.



CONSTRUCTIONS A DIVERSES EPOQUES



EVOLUTION DE L'URBANISATION DU CENTRE BOURG DEPUIS LE XIX SIECLE



- Le centre bourg ancien**, construit avant la réalisation du cadastre napoléonien (XIXème siècle)
- Les constructions réalisées entre le XIXème siècle et 1960**
- Les constructions réalisées depuis 1960**

6.2 Evolution à l'échelle communale

L'espace rural de Saint-Brieuc-des-Iffs est historiquement structuré par des fermes isolées.

Ces fermes pouvaient se composer :

- D'une longère isolée
- D'un ensemble de bâtis organisés autour d'une cour.
Ils se composent d'un bâtiment pour l'habitat et des bâtiments pour les animaux et l'exploitation agricole.

EXEMPLE DU HAMEAU DE TIERAIS



Depuis la deuxième moitié du XXème siècle, les constructions se sont greffées aux fermes et hameaux anciens. Comme à l'échelle du bourg, les constructions sont déconnectées de l'urbanisation traditionnelle. Elles sont implantées au milieu de leur parcelle et sont déconnectées les unes des autres. Elles se dispersent le long de la voie et créent du mitage.

Les terrains sont en général très grands et consomment beaucoup d'espaces agricoles ou naturels.





Exemple Hameau de La Plennetière :

Les anciennes fermes sont pour certaines devenues des habitations. Le parcellaire est complexe et le bâti est implanté en longueur.

Les constructions contemporaines ont quant à elles, un large parcellaire rectangulaire. Le bâti est au milieu de la parcelle et n'a pas de relation avec l'espace public.



Exemple de bâtiments traditionnels organisés autour d'une cour. Ils sont en relation direct avec l'espace public.



Exemple de construction contemporaine

6.2.1 Décompte des autorisations délivrées depuis la date d'approbation du SCOT

Deux permis de construire ont été accordés depuis le 8 décembre 2017.

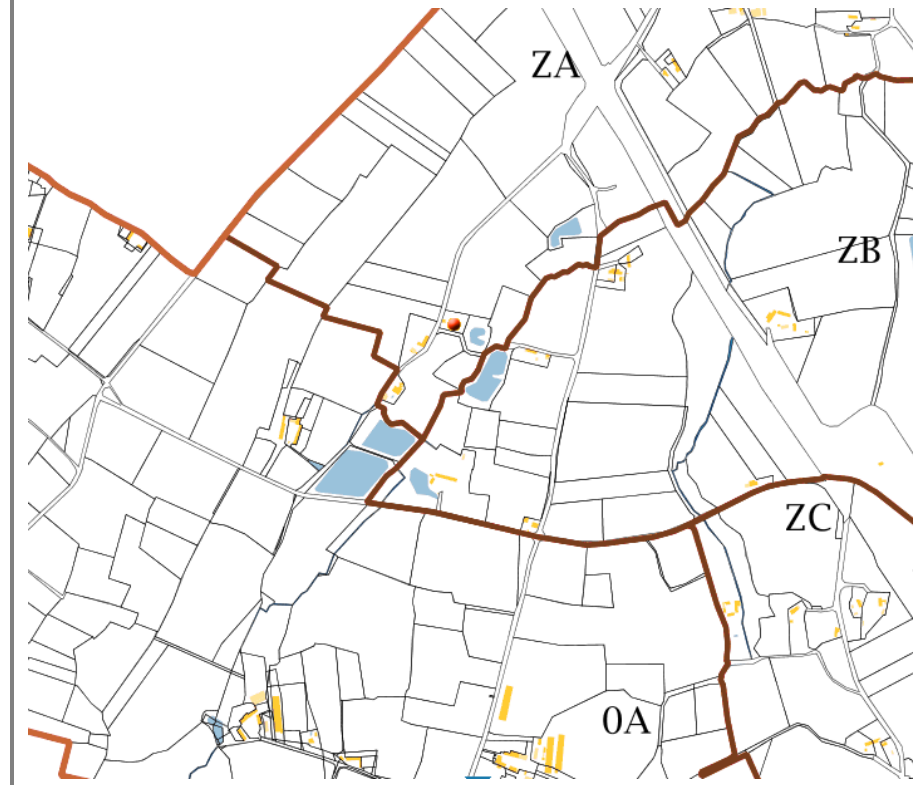
Un permis de construire a été accordé en densification du bourg, sur une parcelle de 740m².

PC03525818B0004 accordé le 04/03/2019 - wattelet _ maison individuelle -
parcelle A 1659 (située « Allée de la Roche Blanche »),



Le deuxième a été accordé au Champ Drouet, en extension urbaine, sur une parcelle de 2361m².

- PC03525817B0002 accordé le 14/12/2017 - baubion - rénovation / extension pour la création d'une habitation - parcelle ZA82 (située « Le Champ Drouet »).



6.2.2 Densité de l'espace bâti

De par l'évolution urbaine de la commune depuis les années 1960, le territoire est caractérisé par une densité relativement faible.

- Le centre bourg est à une densité moyenne de 9 log/Ha
- Le reste de la commune est à moins de 7 log/Ha (les densités oscillent entre 2 et 11 log/Ha)

7. ANALYSE PAYSAGÈRE

Sources : Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine, visites de terrain

7.1 Organisation générale de la commune

La commune de Saint-Brieuc-des-Iffs comprend deux éléments forts qui compartimentent son territoire, à savoir la route départementale 137 et les coteaux boisés des collines de Bécherel. Ces deux éléments sont générateurs de frontières dans les perceptions, l'organisation, et les fonctionnements du grand paysage.

La RD 137 :

La RD137 est encaissée et bordée de grandes haies, elle n'est donc pas visible dans le grand paysage. Par contre, elle scinde le territoire en deux :

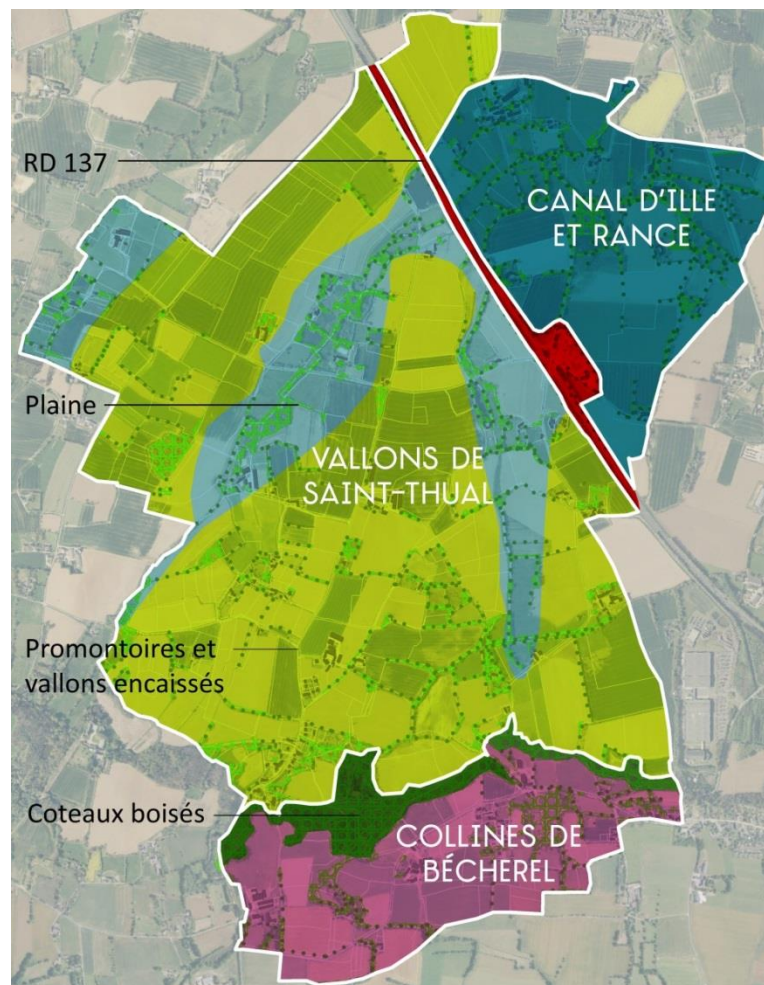
- La partie Est représente une faible superficie. Cet espace est majoritairement tourné vers le bourg de Tinténiac.
- La partie Ouest comprend le bourg et la majorité du territoire de la commune.

Les coteaux boisés des collines de Bécherel :

Les coteaux boisés séparent le territoire au sud. Ils sont marqués par une topographie abrupte et une très forte densité de boisement.

7.2 Les unités paysagères à l'échelle de Saint-Brieuc-des-Iffs

IDENTIFICATION DES DIFFÉRENTES UNITÉS PAYSAGÈRES DE SAINT-BRIEUC-DES-IFFS



L'atlas des paysages d'Ille et Vilaine, recense trois principales unités paysagères sur Saint-Brieuc-des-Iffs:

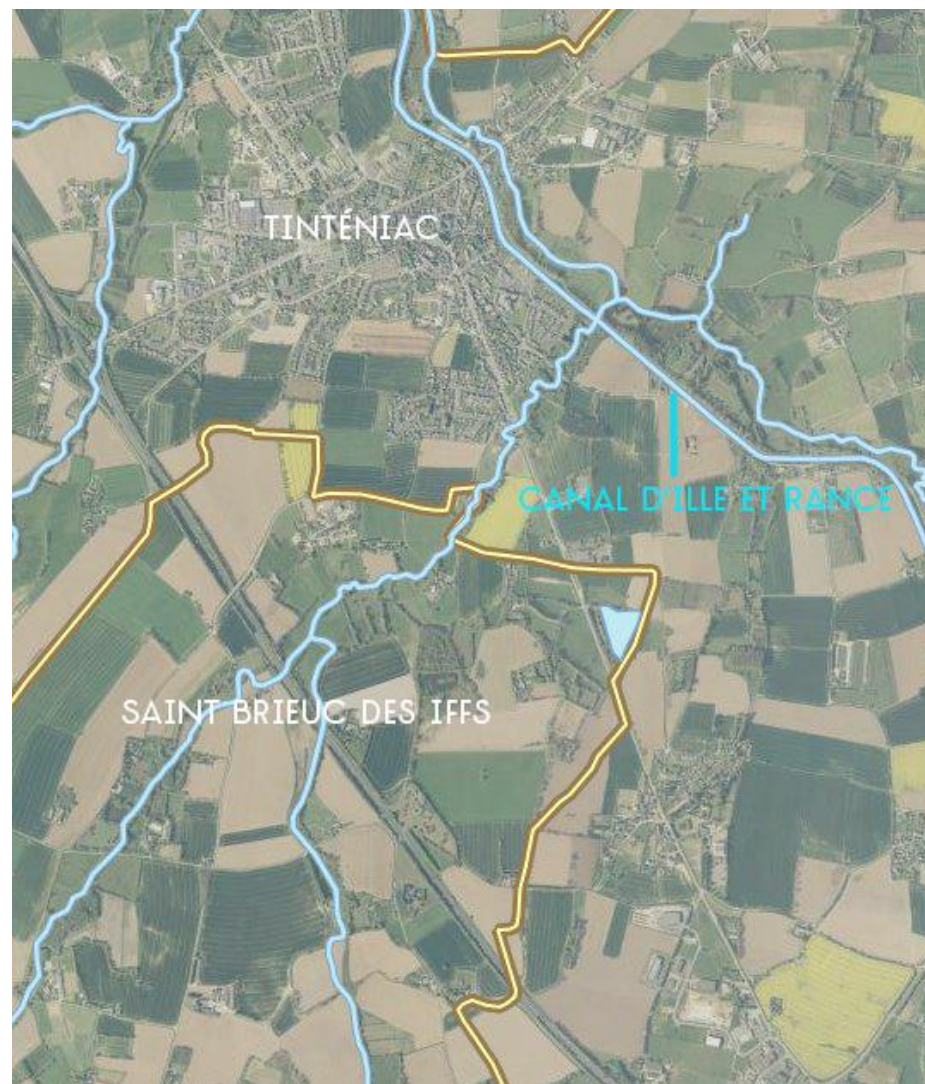
- Le Canal d'Ille et Rance
- Les Vallons de Saint Thual
- Les Collines de Bécherel

7.2.1 Le Canal d'Ille et Rance

Le canal, un axe aménagé

Par définition, le canal est artificiel. Il permet de relier la Vilaine à la Rance, pour pouvoir naviguer entre Nantes, Rennes et Saint-Malo, créant ainsi une liaison Manche-Océan. Le développement du réseau ferré met un terme à sa fonction de fret dans les années 1920. Les pratiques évoluant, les chevaux de halages sont remplacés par les promeneurs, les sportifs et les pêcheurs qui donnent aujourd'hui à cette voie à vocation à l'origine commerciale son caractère plaisancier. On croise régulièrement ces nouveaux usagers sur cette voie verte très pratiquée. Le traitement des berges et les activités propres que l'on y trouve le font apparaître comme un espace de nature artificialisée, ponctué de nombreux signes d'urbanisation : tel que les bourgs, les bases nautiques ou les écluses.

Le canal ne passe pas sur la commune de Saint-Brieuc-des-Iffs, mais au nord-est à Tinténiac.



7.2.2 Les Vallons de Saint Thual

L'essentiel de l'unité de paysage est constituée par le coteau sud de la vallée du Linon, et l'est de la Donac qui lui confèrent une forme en bassin dans la continuité de celui de Combourg. Les reliefs élevés du sud de l'unité sont issus de la montée des roches du Cambrien, et correspondent aux limites du petit massif granitique des Collines de Bécherel. Il est entaillé par de nombreux ruisseaux, affluents des rivières (ruisseau Fournet en Côtes-d'Armor, de Romoulin en Ille-et-Vilaine...). Les paysages sont caractéristiques des petits bassins « briovériens », aux formes sensibles aux nuances de faciès rocheux. Les sols sont souvent adaptés à l'agriculture mais les composantes reflètent l'état du socle plus ou moins altéré, parfois imperméable, et la présence de taches de limons assez importantes.

L'unité s'appréhende visuellement dans sa globalité depuis les coteaux sud des Collines de Bécherel. Elles offrent des vues larges et lointaines orientées sur le bassin, éclairées par le soleil au sud, notamment depuis le GR 37 lorsque les boisements permettent le passage du regard.



VISIBILITE DES VALLONS DEPUIS LA POMARDIERE

Les vallons, par leur encaissement et par la proximité des reliefs de coteaux, composent des espaces intimes. Leur motif de paysage principal n'est pas constitué par les cours d'eau mais par les formes et composantes des fonds de vallons eux-mêmes. Les routes qui les traversent offrent des scènes surprenantes de zones humides pâturées ou de parcelles cultivées cadrées par les coteaux.

OUEST DE SAINT BRIEUC DES IFFS



Le paysage de la plaine, assez arboré, est composé de nombreuses haies bocagères qui cadrent les parcelles cultivées. La succession de plans arborés donne une profondeur au paysage qui se referme au nord de l'unité lorsque les ruisseaux se rapprochent du canal. A sa proximité, les haies bocagères et les bosquets constituent de petites poches boisées.

La plaine apparaît comme une alcôve protégée par les reliefs et les boisements qui apparaissent fréquemment en arrière-plan. Cette sensation est renforcée par leur position au sud et les effets de lumière, ne faisant apparaître qu'une silhouette diffuse au-dessus du bocage.

ROUTE DES IFFS



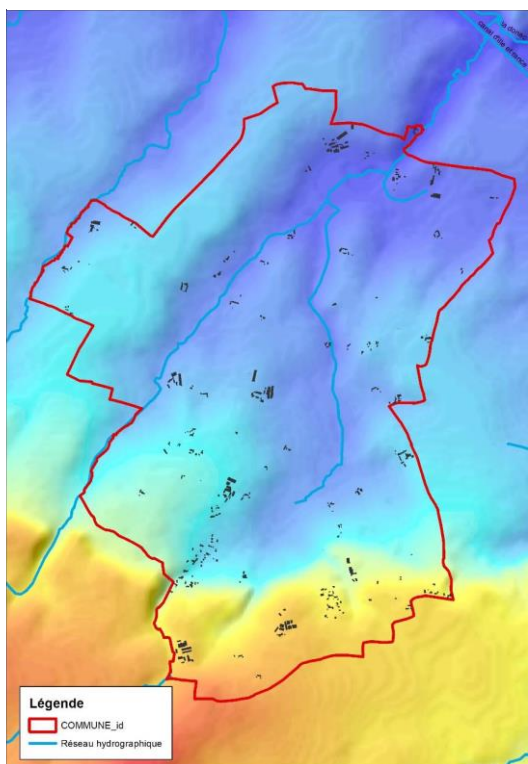
La RD 137 marque la limite est de l'unité. Visuellement assez discrète, elle est intégrée par une haie au vocabulaire bocager environnant sur sa quasi-totalité. Les points de franchissement, notamment les ponts marquent ponctuellement le paysage des routes qui la coupent, ainsi que les sorties de Saint-Domineuc, Tinténac, et Saint-Symphorien où les nombreux panneaux créent un fort contraste avec le caractère rural alentour. La présence sonore de la RD 137 est par contre bien marquée sur toute la frange Est de l'unité où le bruit des voitures est constant.

7.2.3 Les Collines de Bécherel

Le paysage est caractérisé par une succession de collines d'est en ouest, plus ou moins resserrées. Ces collines créent dans les creux des horizons courts aux ambiances intimes, sur les hauteurs des vues lointaines guidées par des éléments remarquables. Les boisements, constituent des fonds de tableaux omniprésents dans le paysage.

Sur la commune, cette partie du paysage se caractérise par une topographie plus élevée que sur le reste du territoire.

TOPOGRAPHIE DE SAINT BRIEUC DES IFFS



VISION DES COLLINES DE BECHEREL AU DERNIER PLAN



7.3 L'urbanisation dans le grand paysage

7.3.1 La RD 137

Perceptions depuis la RD

Lors de la traversée du territoire communal, très peu de vues s'ouvrent sur le paysage de Saint-Brieuc-des-Iffs. La topographie, et notamment le talus, ainsi que la haie bocagère qui la borde sur sa quasi-totalité, masquent toute perception. Les seules échappées visuelles se situent au niveau de l'entrée sud de la commune et au milieu de la portion de RD 137. La vue s'ouvre alors sur les parcelles agricoles.

ECHAPPEE VISUELLE DEPUIS LA RD



ECHAPPEE VISUELLE DEPUIS LA RD

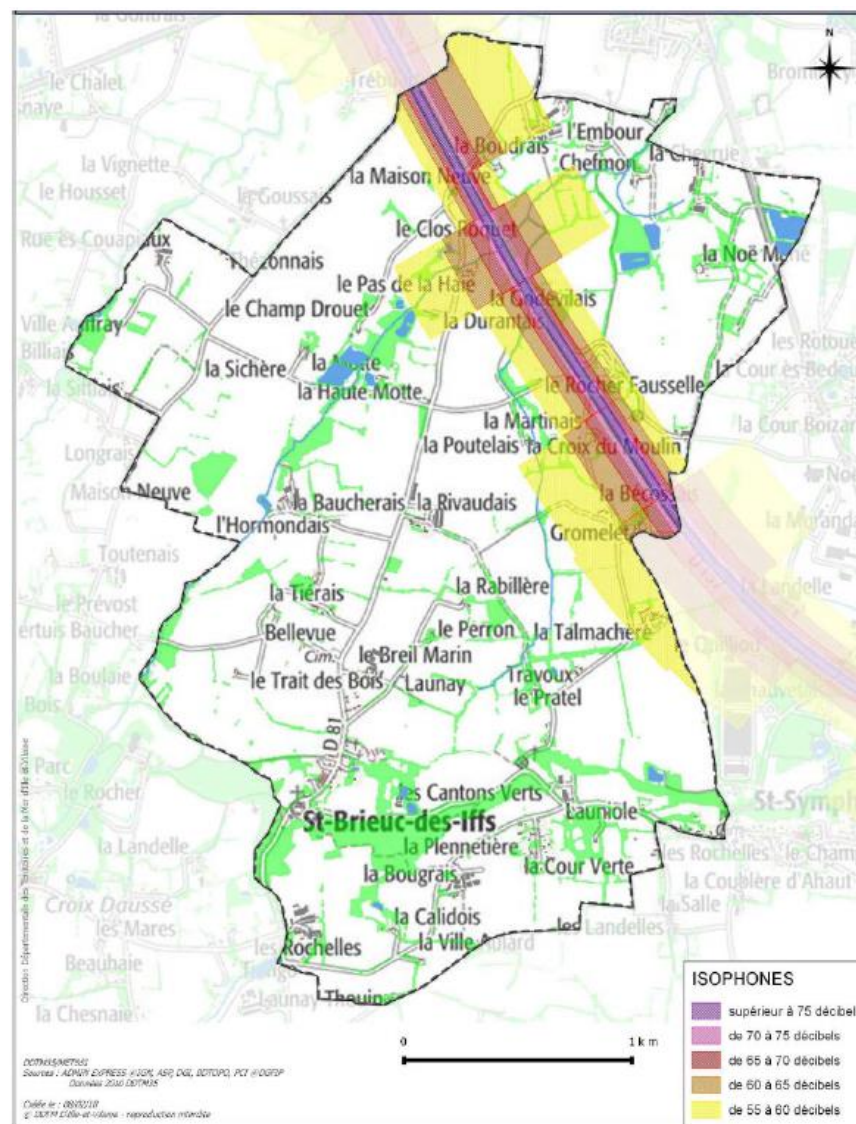


PERCEES VISUELLES DEPUIS LA RD



La présence sonore de la RD 137 est par contre marquée par un bruit constant, sur certains secteurs.

CARTE DE BRUIT EN JOURNEE SUR LA COMMUNE



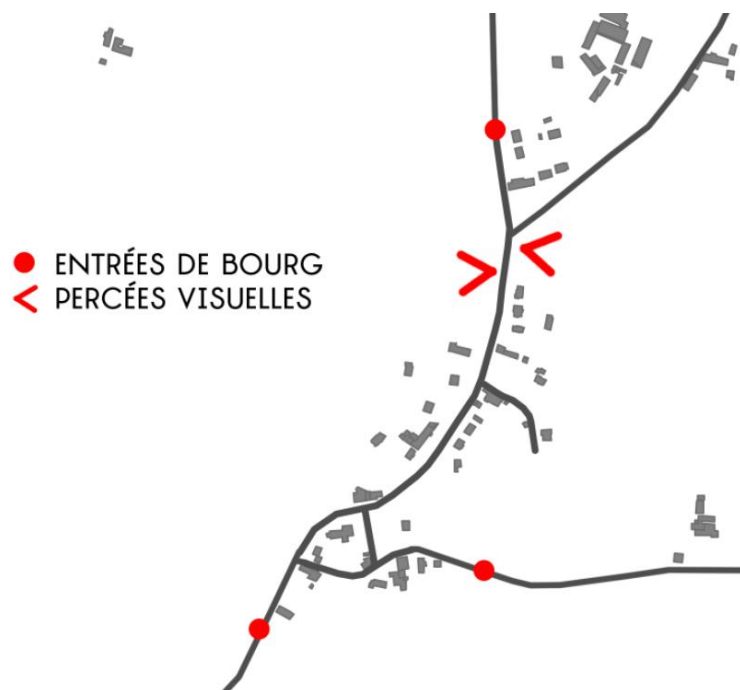
7.3.1 Les entrées de bourg

Le bourg se situe à l'intersection du Vallons de Saint Thual et des collines de Bécherel.

Le bourg comprend trois entrées principales :

- L'entrée Nord, en provenance de Tinténiac,
- L'entrée Sud Est, en provenance de Saint Symphorien et de l'échangeur de la RD 137,
- L'entrée Sud, en provenance des Iffs et de La Chapelle Chaussée.

ENTREES DU CENTRE BOURG DE SAINT BRIEUC DES IFFS



Entrée Nord du bourg

L'espace est majoritairement ouvert. Elle présente un point de vue dégagé vers le bourg, représenté par des parcelles agricoles, avec l'église en perspective.

ENTREE NORD DU CENTRE BOURG



Une première percée visuelle se découvre vers l'ouest du centre bourg, avec en premier plan des parcelles agricoles, et un aperçu du château de Montmuran (commune des Iffs).

PERCEE VISUELLE



Une seconde percée visuelle montre le paysage côté Est du centre bourg. Si le premier plan montre des parcelles agricoles, le dernier plan montre le début de l'unité paysagère des collines de Bécherel, avec les coteaux boisés. Il paraît intéressant de préserver ce point de vue dans l'optique d'urbanisation future du centre bourg.

PERCEE VISUELLE



Entrée Est du centre bourg

L'entrée est du centre bourg est à l'intersection des deux unités paysagères vallons de Saint Thual et les collines de Bécherel (à gauche sur la photo ci-dessous). Il n'y a pas de percée visuelle sur le centre bourg dû à un épais boisement en entrée de bourg.

ENTREE EST DU CENTRE BOURG



Entrée Sud du centre bourg

L'entrée Sud du centre bourg est bordée par les coteaux boisés des collines de Bécherel. Elle présente un point de vue direct avec l'église du centre bourg.

ENTREE SUD DU CENTRE BOURG



7.4 Enjeux

- Préservation des percées visuelles sur le grand paysage
- Préserver les haies et boisements présentant un intérêt paysager
- Valorisation des entrées de bourg
- Minimiser les nuisances de la RD 137

7.5 Patrimoine

Sources : Portail Kartenn, Fondation du Patrimoine, Commune de Saint-Brieuc-des-Iffs

Il n'y a pas de servitude d'utilité publique relative aux monuments historiques ni aux sites naturels classés et inscrits.

7.5.1 Le patrimoine bâti

L'église paroissiale



Saint-Brieuc-des-Iffs (Sant-Brieg-an-Ivineg) vient de l'évêque breton Saint-Brieuc (Ve siècle) et des ifs, arbres centenaires situés autour de l'Eglise. Elle est un démembrement de la paroisse primitive de Tinténiac. La paroisse de Saint-Brieuc, mentionnée dès le XIe siècle et appartenant au début du XIIe siècle à

l'Abbaye de Saint Melaine de Rennes. Elle s'unit à celle des Iffs au début du XIIIe siècle et le reste jusqu'en 1629. La paroisse retrouve son indépendance en 1803.

La date de construction de la première église est indéterminée. Les parties les plus anciennes sont dissimulées par les différents terrassements effectués au fil des siècles. Des traces romanes existent sur le mur sud de la nef. Un lavabo gothique à deux trous (pièce très rares du XIIIe) est présent dans le mur sud du chœur. Dans le chœur et la nef, les corniches en plâtre dissimulent les corniches en bois, du XVe qui vont être à nouveau visibles et restaurées. La nef et le chœur sont d'époques différentes lisibles sur les voûtes en bois. L'église est consacrée le 22 juillet 1658 par Monseigneur de Kerouan évêque d'Irlande représenté apaisant des loups sur le vitrail sud du transept. Le clocher date des environs de 1830. Il est réalisé sur les plans de Monsieur Coiquaud ingénieur dirigeant les travaux du canal d'Ille et Rance. Les retables de part et d'autre du maître autel sont en bois et colonnes de marbre d'époque Louis XIV. Le tabernacle date de 1670, 1680. Les retables en pierre situés dans les transepts devaient se situer auparavant de part et d'autre du chœur. Le statuaire est remarquable et l'on peut notamment observer les statues de bois des retables représentant Saint Brieuc et Saint Jacques qui, à l'origine devait être de par ses vêtements et son attitude un St Roch, un Saint Malo et un Saint Samson du XVIIe et un St Brieuc de granit du XIIIe ou XIVe siècle.

Les manoirs

Saint-Brieuc-des-Iffs compte plusieurs manoirs, probablement dû à proximité du château du MontMuran (commune des Iffs).

Manoir de la Bougrais



La maçonnerie du manoir est en granit, la lucarne sculptée est en pierre du Quiou. Sur une construction devenue bâtiment de ferme, une grande fenêtre murée avec un linteau de pierre en accolade constitue les vestiges d'une ancienne chapelle. Des pierres tombales ont été retrouvées à proximité, révélant probablement l'existence d'un ancien cimetière. Daté du 1ère moitié 16e siècle, étage carré devenu grenier et tour d'escalier postérieure détruite au 19e siècle.

Manoir de la Rivaudais



Autrefois formant une cour fermée, le manoir se compose de deux logis en retour d'équerre autour d'une tour polygonale. Une porte et des fenêtres sont ornés d'archivoltes en accolade à choux frisés, décors caractéristiques du gothique flamboyant. Le logis sud date du milieu du XVe siècle et le logis ouest de 1480, comme l'indique la date gravée sous la toiture de la tour d'escalier avec inscriptions caractères gothiques illisibles.

Manoir de la Noé-Mahé



La date de 1630 retrouvée sur la porte gauche permettrait de situer la reconstruction de ce manoir, autrefois élevé d'une cour fermée. De par

son style, le bâtiment daterait plutôt du XVI^e siècle. Sa partie gauche est entièrement réhabilitée dans les années 1990.

Manoir de Clairville



La date de 1832 gravée sur la cheminée permet de situer l'élévation de la partie centrale de ce manoir. Les deux pavillons est et ouest ainsi que la tour sont construits au début du XX^e siècle.

Manoir de la Motte



Manoir 2^e quart 17^e siècle, date 1645 sur linteau cheminée du logis ; façade dénaturée 3^e quart 20^e siècle, four à chanvre à étage dans la cour.

Le bâti rural

Les maisons et les fermes sont groupées en hameaux et le plus souvent alignées les unes aux autres, les souches de cheminées marquant sur les toits l'emplacement des murs de refends.

Les logis de ferme qui réunissent habitation et fonctions agricoles dans un seul corps de bâtiment où la pièce à vivre communique avec l'étable et l'écurie. On trouve souvent derrière le corps de bâtiment principal des fermes, en appentis, un cellier et parfois une laiterie.

Les maisons d'habitation de campagne n'ont pratiquement pas d'étage habité.

Beaucoup de logis situés dans les hameaux étaient construits en alignement. Il s'agit souvent d'alignement de petites maisons élémentaires possédant une seule pièce de vie. Dans beaucoup de cas, elles furent regroupées pour former une ou plusieurs exploitations agricoles.

Les matériaux et leur mise en œuvre :

Dans la maçonnerie de pierre, le granite, le schiste et le grès, s'agglomèrent en un petit appareillage irrégulier. Matériau noble, le granite, taillé en gros blocs et travaillé en chanfreins et moulures, est réservé pour les encadrements de baies.

Beaucoup d'anciens logis ont des portes et des fenêtres sculptées, les plus remarquables étant celles qui possèdent dans leurs murs quelques éléments granitiques.

La terre est utilisée selon la technique de la bauge. Selon une pratique constante, les bâtiments, qu'il s'agisse du logis ou des communs, reposent toujours sur un muret de pierre formant généralement une assise horizontale régulière au-dessus de laquelle est édifié le mur de terre. Quelques maisons de la commune n'ont que l'arrière et les pignons du bâtiment réalisés en bauge. D'autres sont construites aux deux tiers en pierre et le tiers supérieur en bauge. Quelquefois les constructions en terre se limitent aux dépendances : fournil, soue à cochons, grange, cellier. Cette technique de construction est présente sur la commune du 17^e siècle au début du 20^e siècle.

Maison de la Sichère



Maison 1^{ère} moitié 17^e siècle, seul vestige d'un ancien manoir, la gerbière de l'étage est une fenêtre abaissée.

Ferme de la Sifflais



Ferme 2^e moitié 17^e siècle à l'extrême gauche de l'alignement la porte de granite sculpté début 16^e siècle proviendrait d'une ancienne chapelle voisine détruite.

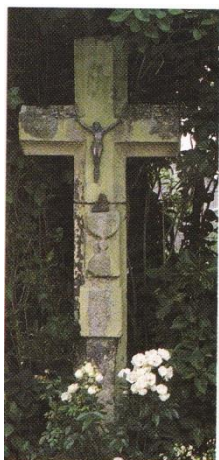
7.5.2 Le petit patrimoine

Croix de chemin le Breil Marin



Propriété de la commune et située au lieu-dit du Le Breil Marin, cette croix date principalement de la période du 16e siècle.

Croix de Chemin de le Pas de la Haie



Cette croix avec une représentation d'un calice sur le fût, date le 17e siècle.

Croix de l'Eglise



Croix de le Launay Breil



Fours à pains

La commune ne compte pas moins de 7 fours à pain. Les anciens les utilisaient très régulièrement comme mode de préparation culinaire.

Four à chanvre à étage de la Motte



Le four à étage (XVIIème siècle), situé au lieu-dit La Motte. Ce four est édifié sur le site de l'ancien manoir de La Motte-Pontel qui date du XVIIème siècle.

7.5.3 Le patrimoine bâti délaissé

La réduction du nombre d'exploitation agricole a pour conséquence une augmentation du nombre de bâtiments non occupés qui se dégradent.

On constate aujourd'hui de nombreux bâtiments ou dépendances non utilisés qui se dégradent.



7.6 Les équipements

L'église paroissiale

Cf. 6.4.1.

La Mairie

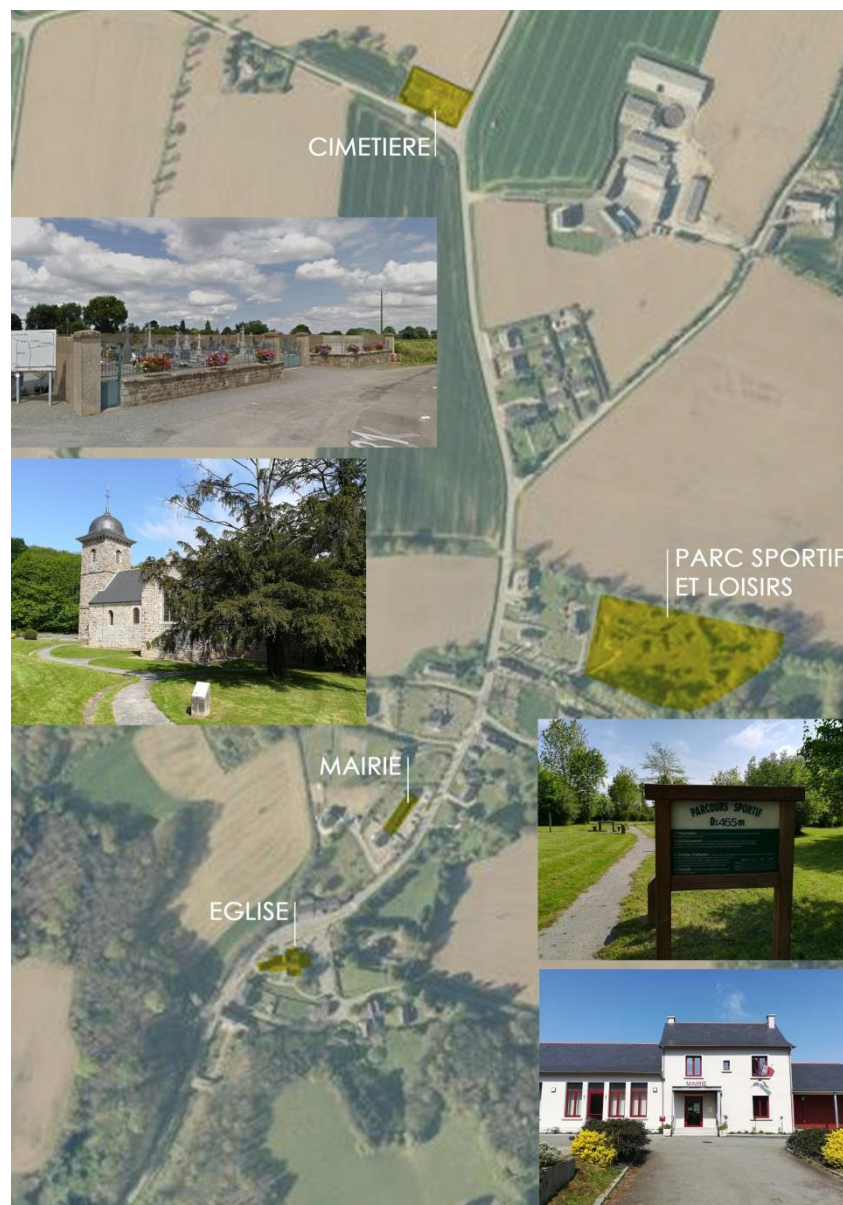
La mairie a été restaurée et agrandie en 2016-2017.

Le cimetière

Le cimetière de la commune est situé en bordure du centre bourg.

Le parc sportif et loisirs

Le parc sportif de loisirs est situé à l'Est du centre bourg, il comprend un parcours sportif, ainsi que des tables de pique-nique.



7.7 La Collecte des déchets

COLLECTE DU VERRE EN CENTRE BOURG



Les déchets sont récoltés par le SMICTOM (Syndicat Mixte de Traitement et de Collecte des Ordures Ménagères) en porte à porte sur l'ensemble du bourg. Les **déchets ménagers** sont collectés **tous les mercredis** et le **recyclage les jeudis chaque semaine paire**. Excepté pour les lieux dits La Chevrue et la Croix du Moulin, où le recyclage des déchets ménagers se fait tous les jeudis.

A noter qu'un point verres est implanté à côté du cimetière

La **déchetterie** la plus proche est celle de Tinténiac ouverte le lundi au jeudi de 14h à 17h, puis le vendredi et samedi de 9h à 12h et 14h à 17h.



7.8 Enjeux

- Renforcer la centralité du bourg par l'habitat et les équipements
- Préservation du patrimoine bâti et du petit patrimoine de la commune
- Préservation des espaces naturels et agricoles
- Préservation d'une cohérence architecturale propre aux communes rurales

8. DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉ

Source : INSEE RP 2010 et 2015, DDTM 35

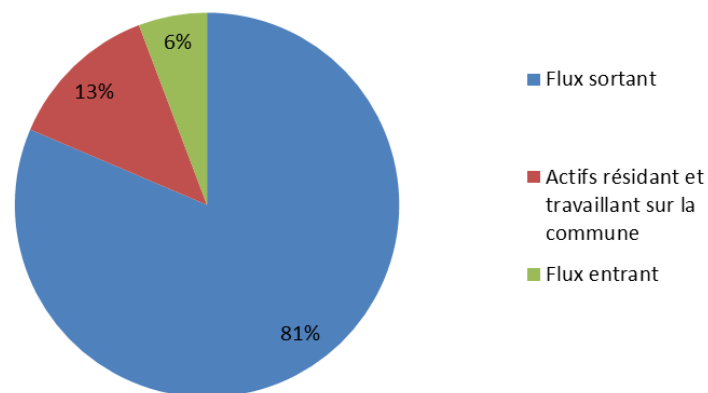
8.1 Les mobilités pendulaires

8.1.1 Trajets domicile-travail

Analyse des flux : Une majorité de flux sortants

Saint-Brieuc-des-Iffs est une commune majoritairement résidentielle. De ce fait, il y a beaucoup plus d'actifs à sortir du territoire que d'entrants.

ANALYSE DES FLUX ENTRANTS ET SORTANTS DE SAINT-BRIEUC-DES-IFFS



La localisation de la commune favorise les déplacements vers les principales villes desservies par la D137 (Axe Rennes – Saint Malo). Elle permet également de rejoindre rapidement Tinténiac, pôle d'emplois important de la Communauté de communes Bretagne romantique.

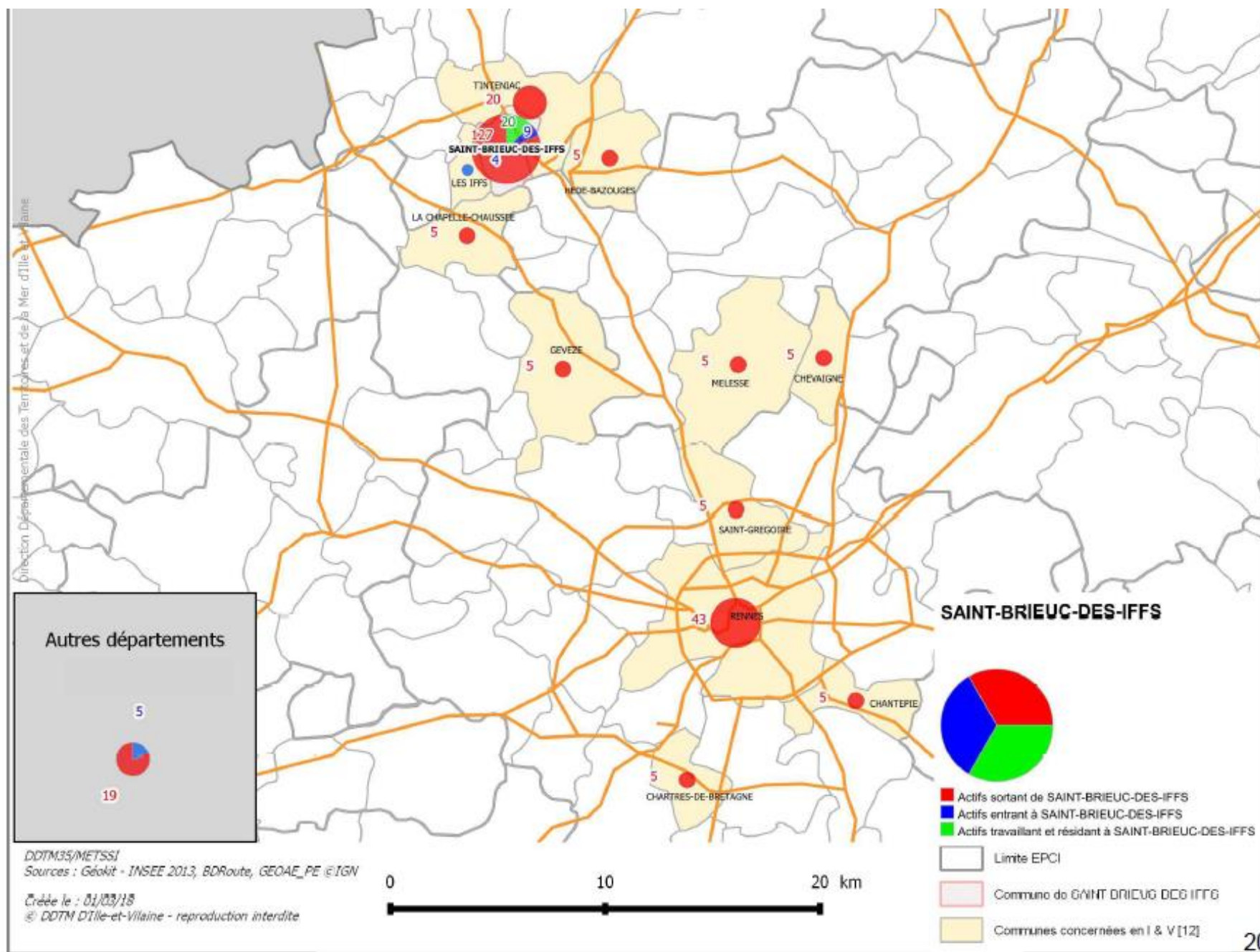
POLES D'ATTRACTIVITES POUR LES DEPLACEMENTS DOMICILES-TRAVAIL



Les moyens de transports utilisés pour se déplacer reflètent l'attachement et la dépendance à la voiture individuelle en milieu rurale (83%). Les solutions de bus ou de train sont en effet peu concurrentielles, en termes de fréquence et de temps de trajet.

MOYENS DE TRANSPORT DES ACTIFS, SORTANT DE :
SAINT-BRIEUC-DES-IFFS





8.2 La desserte en transports en commun

8.2.1 Desserte ferroviaire

Les gares les plus proches (environ 25km) sont Montfort-sur-Meu, Montreuil-sur-Ille et Combourg. Le train est un moyen de transport peu attractif pour les déplacements domiciles-travail.

8.2.2 Aéroports

Pour la desserte aérienne, les aéroports les plus proches sont ceux de Rennes et de Dinard-Pleurtuit.

8.2.3 Bus

Saint-Brieuc-des-Iffs est desservie par la ligne 15 Rennes – La Mezière – Saint-Brieuc-des-Iffs, du réseau Illenoo du Département.

Cependant, la fréquence et surtout les temps de trajet sont trop longs pour être attractifs pour des trajets quotidiens. En condition de trafic normal, ils mettent une heure pour rejoindre Rennes, quand en voitures il faut 25min. En heure de pointe, aucun aménagement ne permet au bus d'aller plus vite qu'une voiture.

Pour les transports scolaires, des lignes assurent la desserte des établissements de La Chapelle-Chaussée, Romillé et Tinténiac. Les temps de trajet varient entre 10 et 30 minutes selon le circuit et l'horaire.



8.3 Les transports routiers

8.3.1 Echelle départementale

A l'échelle départementale, le principal point d'attraction de la commune est la métropole rennaise, en tant que pôle majeur d'emplois, de commerces et de services. Les zones d'activités de Saint-Grégoire et Montgermont le sont particulièrement par leur proximité (20 minutes).

Dans une moindre mesure, Saint-Malo et, au niveau intercommunal, Combourg et Tinténiac jouent également un rôle attractif pour la commune.

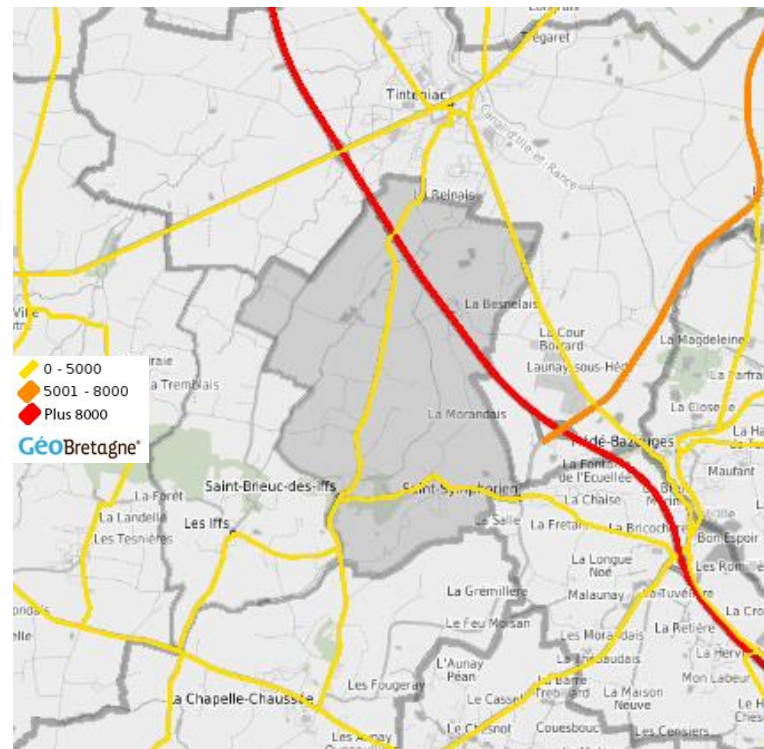
En termes de desserte routière, Saint-Brieuc-des-Iffs est traversée par la 2x2 voies Rennes / Saint-Malo (D137).

La D137 est une voie express classée à grande circulation. En 2017, son trafic moyen journalier annuel était de 27 787 véhicules par jour.

Le covoiturage

Un schéma des aires de co-voiturage est actuellement en cours d'élaboration à l'échelle du Pays de Saint-Malo.

Trente places de stationnements sont dénombrées au sein du bourg et dans un rayon de 5 km, elles offrent des espaces de covoitages informels. Deux aires de covoitages sont recensées près de la RD137, une aire de covoiturage « sauvage » près de l'échangeur de la Morandais une aire de covoiturage près de l'échangeur à Tinténiac.



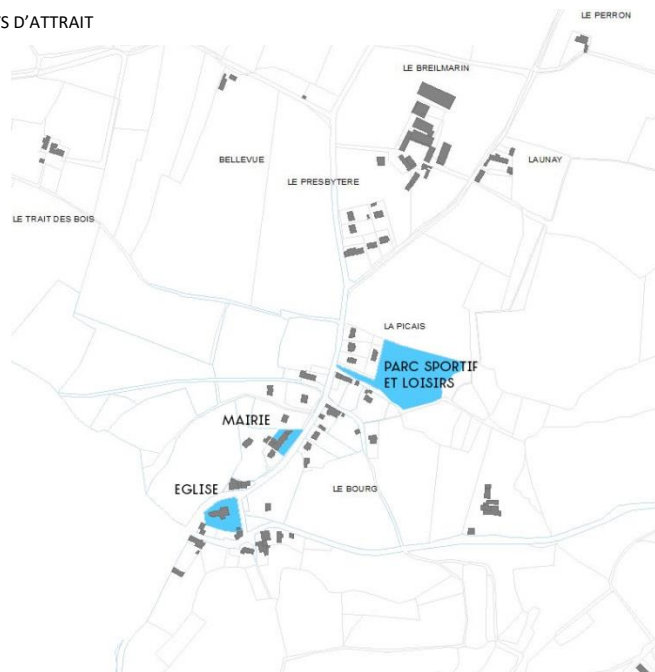
8.3.2 Echelle Communale

Points d'attrait

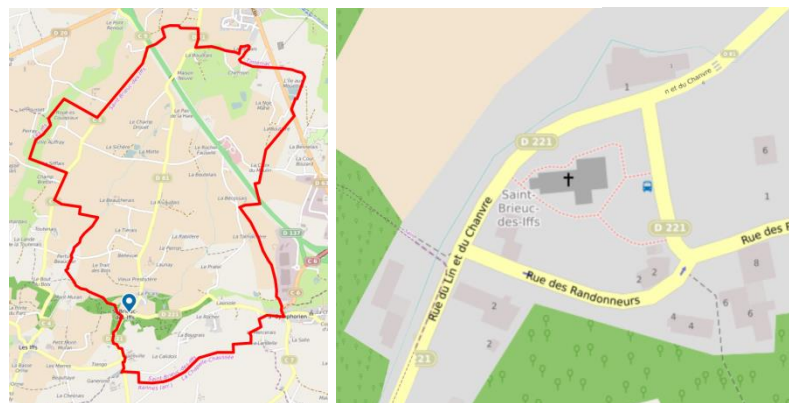
Les principaux points d'attrait en termes de déplacements sont les entités génératrices de flux quotidiens :

- Lieux d'emplois et aire de parking
- Equipements et services
- Hameaux à l'écart du bourg

POINTS D'ATTRAIT



ARRET DE BUS



Hiérarchie viaire

Il est possible de dissocier les différentes routes en 4 catégories :

- Route de transit : la 2x2 voies Rennes / Saint-Malo (D 137)
- Voies primaires de liaisons intercommunales
- Voies secondaires de liaisons inter-quartiers
- Impasses.

D137

Il y a deux options pour accéder à l'échangeur pour rejoindre la D137, le sens Nord-est ou Est de la commune. L'échangeur Nord-est se situe après 5km de la route vers Tinténac. Cette position de l'échangeur est appropriée pour les personnes prenant la direction de Saint-Malo. En revanche, pour prendre la direction de Rennes, il est plus rapide via le

sens Est, prenant la route vers Saint-Symphorien (3 km) jusqu'à son échangeur.

En termes de voies primaires intercommunales, la commune est desservie par :

- La D221 permettant de rejoindre Saint-Symphorien à l'Est, pour accéder à Combourg ou pour prendre l'échangeur de la 2x2 vers Rennes. Aussi il est possible de la suivre vers l'Ouest, sens Les Iffs, jusqu'à Montauban-de-Bretagne.
- La D81, vers le sens Sud arrive à la Chapelle-Chaussée et vers le sens Nord à Tinténiac jusqu'à Bonnemain.
- La route vers Tinténiac, une option pour aller aussi vers Combourg ou accéder l'échangeur vers Saint-Malo.
- La D637 croise rapidement le Nord-est de la commune, sans liaison directe avec la commune, permettant juste d'accéder à deux lieux-dits (Le Noé Mahé et La Boutière). Mais elle est structurante à l'échelle intercommunale.

Les voies secondaires permettent un maillage complet de la commune par la desserte des équipements et zones d'habitat.

La commune présente quelques impasses, dans certains hameaux.

HIERARCHIE VIAIRE



8.3.3 Capacités de stationnement des véhicules motorisés

Les stationnements se font à cote des équipements publics ou des voies. Il y a à peu près 30 places disponibles dans ces espaces.



8.4 Les circulations actives

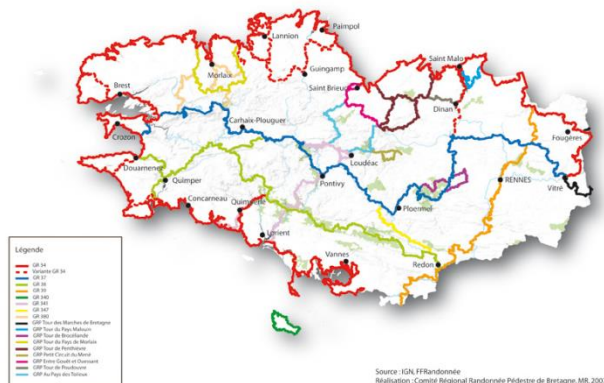
8.4.1 Maillage piéton et cyclable

On peut distinguer les déplacements actifs selon deux grands motifs de déplacement :

- Les déplacements de balade ou de randonnée
- Les déplacements quotidiens : pour se rendre au travail, faire ses courses, emmener ses enfants à l'école... Sur ses déplacements, les modes actifs sont une réelle alternative aux déplacements automobiles.

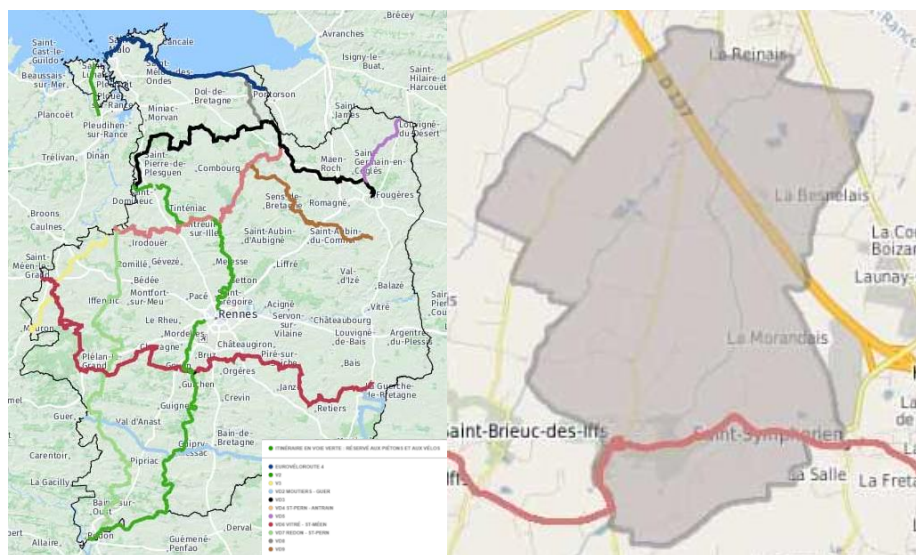
En termes de balade et randonnée, dans la commune passe un important sentier randonnée, le GR 37, qui relie Vitré à Douarnenez. Il traverse les départements d'Ille-et-Vilaine, du Morbihan, des Côtes-d'Armor et du Finistère et il fait 555 km. Saint-Brieuc-Des-Iffs est dans le km 88 à partir de Vitré.

Les itinéraires GR® et GRP® de Bretagne



Pour les randonnées moins longues, l'association Rando Breizh propose la Balade de MontMuran pour connaître les alentours de cette commune. La balade fait environ 13km.

En plus, il y a la Véloroute, qui est un itinéraire qui emprunte des petites routes départementales et communales peu fréquentées. Sur ces itinéraires, la route est partagée entre vélos et voitures sans aucun aménagement spécifique, si ce n'est des panneaux de direction. Les véloroutes permettent de découvrir le patrimoine, les sites et lieux d'intérêt touristique ou culturel. Proposées par le Conseil général d'Ille-et-Vilaine, la véloroute départementale VD4 emprunte l'axe central de la commune. La VD4 départ d'Antrain et longue de 70 km, conduit à Saint-Pern près de Becherel en Pays de Brocéliande.



8.4.2 Pôles structurant

Les principaux pôles d'attractivités se situent au sein du bourg. Ils correspondent aux services et équipements.

Pôle majeur de la commune : Bourg

Attrait en termes de loisirs : Pôle sportif et loisirs

8.5 Enjeux

→ Mettre en valeur et renforcer le réseau piéton et cyclable

→ Développer et optimiser le covoiturage

9. ENJEUX

Analyse sociodémographique

→ Maîtrise de l'évolution démographique

Analyse de l'habitat

→ Diversifier l'offre d'habitat

Analyse économique

→ Développement en lien avec les loisirs et tourisme

→ Maintien des activités agricoles

Analyse foncière

→ Préservation des espaces agricoles et naturels

→ Recentrer l'urbanisation dans les centres bourgs

Analyse paysagère

→ Préservation des percées visuelles sur le grand paysage

→ Préserver les haies et boisements présentant un intérêt paysager

→ Valorisation des entrées de bourg

→ Minimiser les nuisances de la RD 137

Analyse urbaine

→ Renforcer la centralité des bourgs par l'habitat et les équipements

→ Préservation du patrimoine bâti et du petit patrimoine de la commune

→ Préservation des espaces naturels et agricoles

→ Préservation d'une cohérence architecturale propre aux communes rurales

Déplacements et mobilité

→ Mettre en valeur et renforcer le réseau piéton et cyclable