SAINT-BRIEUC-DES-IFFS

CARTE COMMUNALE

1. Rapport de présentation

Partie 3 :

Justification des choix retenus

Approuvé le 27 février 2020

ATELIER DÉCOUVERTE
URBANISME - ARCHITECTURE - PAYSAGE
Léon ROBERT - URBANISTE

DM EAU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Bretagne romantique

SOMMAIRE

Sommaire 3

1. La commune en bref 4

2. La carte communale en bref 5

3. Les motivations et le contexte de la révision de la carte communale 6

4. Traduction des objectifs communaux 6

5. Le rapport de présentation : contexte législatif 7

6. Articulation de la carte communale avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes : 8

7. Prévisions démographiques de la commune de Saint-Brieuc-des-Iffs à l'horizon 2032 : 9

7.1 Rappel de l'évolution et de la structure de la population :9

7.2 Estimation de la population en 2019 10

7.3 Le maintien de la population en place : 10

7.4 Prospective démographique à l'horizon 2032 11

8. Définition des besoins de logements pour répondre aux objectifs de croissance de la commune : 12

8.1 Quantité de logements nécessaire pour maintenir la population en place : 12

8.2 Quantité de logements nécessaire pour répondre à un objectif de croissance de 0,8% par an à l'horizon 2032 : 12

9. Définition des secteurs constructibles 13

9.1 Délimitation des secteurs constructibles de l'enveloppe urbaine actuelle : 13

9.2 Localisation des secteurs pouvant accueillir de nouveaux logements : 14

9.3 Bilan des secteurs constructibles 22

10. Les secteurs non constructibles 24

10.1 Délimitation des secteurs non constructibles : 24

10.2 Le règlement applicable dans la zone 24

11. Le bilan des surfaces 25

12. Impact du projet sur l'environnement 26

12.1 Incidences des choix sur les milieux naturels et leur prise en compte : 26

12.2 Incidences des choix sur l'agriculture et sa prise en compte 29

12.3 Incidences des choix sur les ressources naturelles et leur prise en compte 29

13. Les Servitudes d'utilités publiques 31

1. LA COMMUNE EN BREF

Quelques réservoirs complémentaires de biodiversité :
Fôret , bocage, cours d'eau, zones humides

Le bourg
--> Des zones humides sur sa façade Est

--> Une grande masse boisée sur sa partie Sud

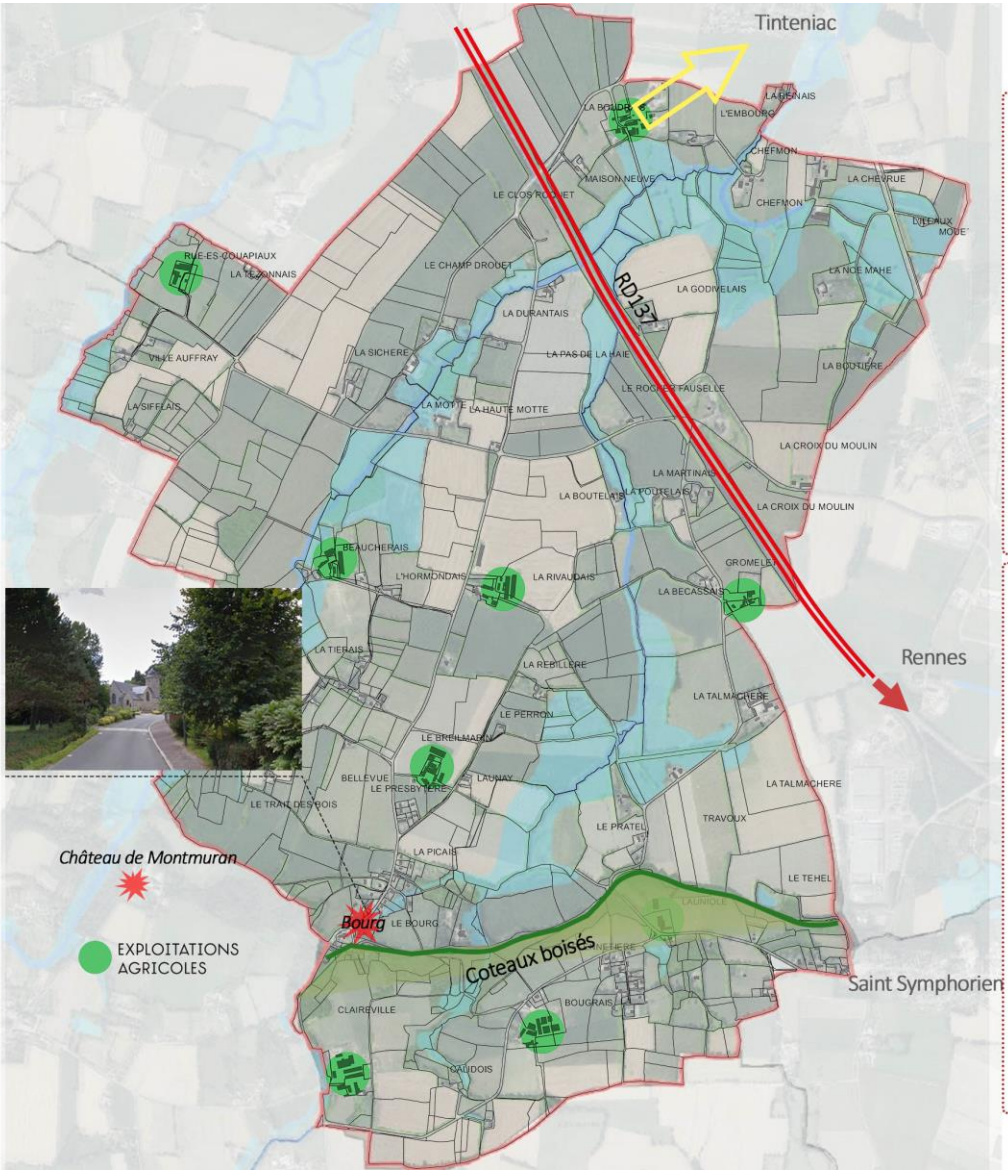
Profil majoritaire agricole :
Céréales et élevages de Bonvins

8 sieges d'exploitation sur le territoire

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

Des barrières physiques qui ségmentent le territoire :
La RD137 :
Bien qu'elle soit peu perceptible dans le paysage, elle laisse sont empreinte sonore.

Les coteaux boisés des collines de Becherel :
Ils séparent le territoire au Sud. Il 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 comune
Conséquence :
--> Vieillissement de la population
--> Baisse de la population communale (plus de départs que d'entrées sur le territoire)

2. LA CARTE COMMUNALE EN BREF

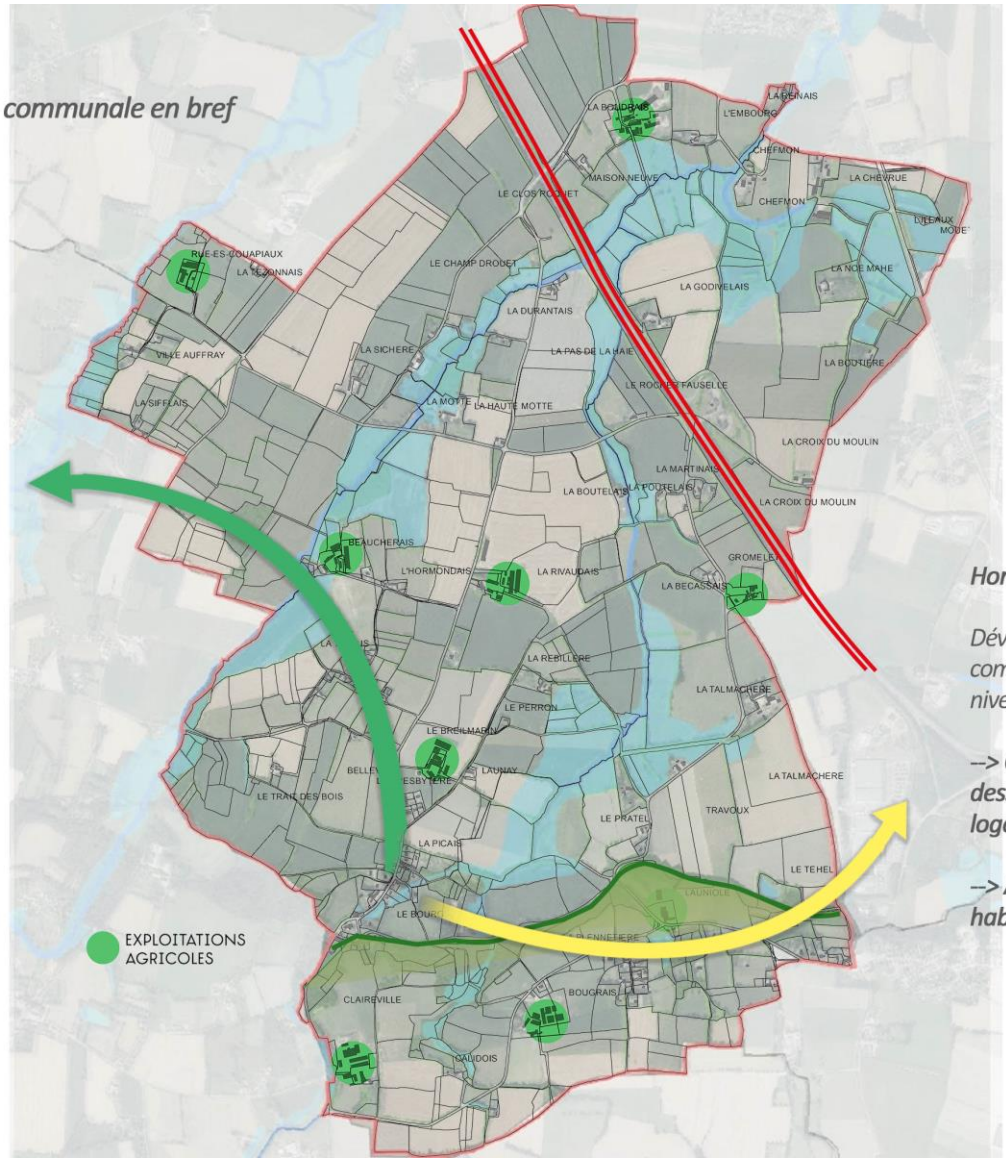
La carte communale en bref

Préservation des espaces agricoles et naturels

--> Recentrer l'urbanisation autour du bourg

--> Prise en compte des zones humides dans la délimitation des secteurs constructibles

--> Inconstructibiliter des hameaux
(sauf exceptions prévues par le règlement National d'Urbanisme)



Horizon 2032 :

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

--> Compensation du desserement des ménages : 9 logements

--> Acueil de 39 nouveaux habitants
--> 15 logements

3. LES MOTIVATIONS ET LE CONTEXTE DE LA RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Par délibération du 10 Octobre 2017, le conseil municipal a décidé de réviser sa carte communale approuvée le 27 Octobre 2003. L'intérêt communal est de maîtriser l'urbanisation future pour **préserver le cadre de vie et mettre en valeur son territoire.** Cette révision permet par ailleurs de se **mettre en compatibilité avec le SCOT des communautés du Pays de Saint Malo** qui a été approuvé le 8 décembre 2017.

La compétence « PLU et documents lui en tenant lieu » a été transférée à La Communauté de communes Bretagne romantique le 1er janvier 2018. La communauté de communes poursuit donc, depuis lors, la révision de la carte communale. La Communauté de communes Bretagne romantique a par ailleurs prescrit l'élaboration d'un PLU intercommunal le 31 Mai 2018.

La municipalité a choisi d'établir son projet d'aménagement à l'horizon du SCOT(2032). Cette réflexion pourra ainsi servir à l'élaboration du PLUi.

4. TRADUCTION DES OBJECTIFS COMMUNAUX

Au vu des objectifs communaux, les membres de la commission urbanisme 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.

5. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION : CONTEXTE LÉGISLATIF

Article R161-2 :

Le rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 101-1 et L. 101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et justifie, en cas de révision, les changements apportés, le cas échéant, à ces délimitations ;

3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

6. ARTICULATION DE LA CARTE COMMUNALE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES :

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

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

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

7. PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE DE SAINT-BRIEUC-DES-IFFS À L'HORIZON 2032 :

Le document d'urbanisme permet de gérer la constructibilité du territoire. Pour définir les surfaces constructibles, la commune identifie ses besoins pour une période donnée. La carte communale est ici définie à l'horizon 2032, afin d'établir un projet dans la même temporalité que le SCOT.

Cette partie, permet d'identifier les besoins communaux en matière d'habitat, pour répondre à son objectif de croissance à l'horizon 2032.

7.1 Rappel de l'évolution et de la structure de la population :

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.

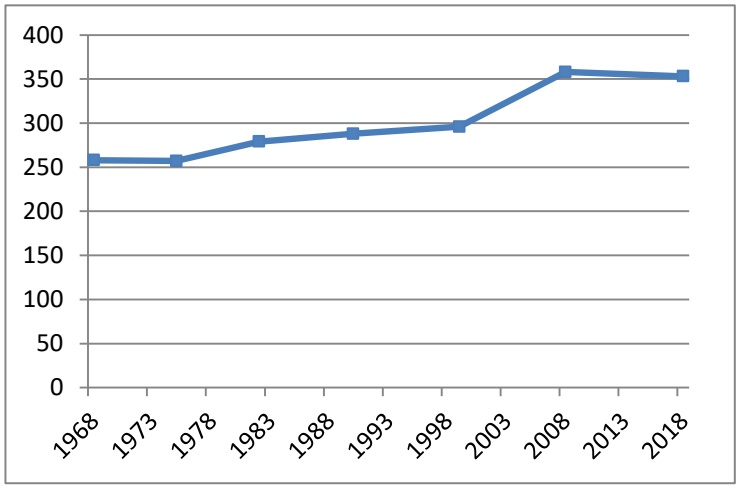
Entre 1999 et 2008, les ménages d'actifs travaillant au sein de l'agglomération rennaise cherchent à bénéficier d'opportunités immobilières (coût du foncier et de l'immobilier), tout en accédant à un cadre de vie plus apaisé que l'environnement urbain. Saint-Brieuc –des-Iffs, de par son caractère rural et sa facilité d'accès, est une commune répondant tout à fait à ces critères.

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

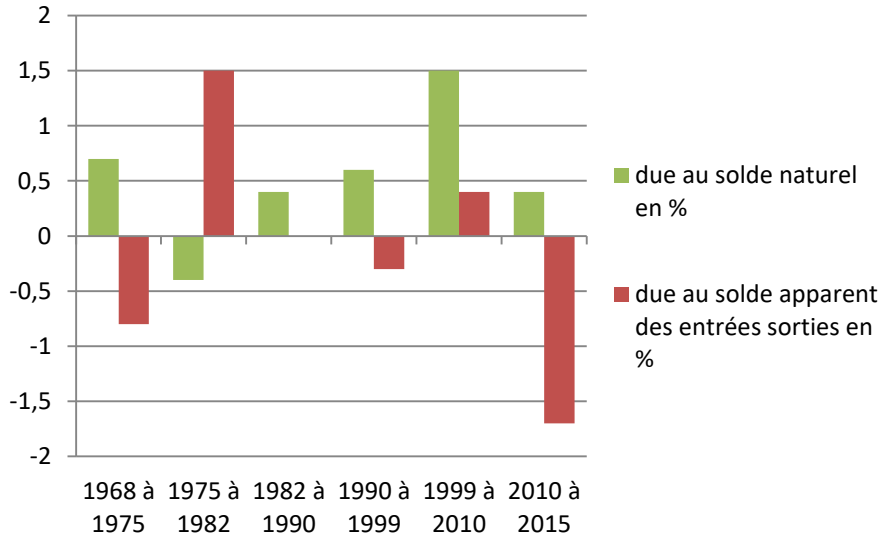
A partir de 2008, la commune connaît un arrêt des constructions neuves lié à un déficit de terrain à vendre. Le phénomène naturel de décohabitation n'est alors plus compensé par l'accueil de nouvelles populations.

.

EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE ENTRE 1968 ET 2018



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



7.2 Estimation de la population en 2019

La population est de 353 habitants au 1er janvier 2018. (Source communale)

Les fluctuations de la population rendent difficilement quantifiable les évolutions de la population. La carte communale se base sur une stagnation de la population entre 2018 et 2019, soit 353 habitants en 2019.

7.3 Le maintien de la population en place :

7.3.1 Influence de la taille des ménages sur les besoins en logement d'un territoire :

En quoi la taille des ménages est-elle un indicateur important ? Quelle influence sur le parc immobilier de Saint-Brieuc-des-Iffs ?

Un ménage, dans la statistique française, est une unité de logement indépendante. Moins vous avez de personnes par logement, plus il vous faut de logements pour une population donnée.

Ainsi, si la taille des ménages diminue à l'horizon 2030, il faut une quantité de logement plus importante pour maintenir la population en place.

D'une manière générale, la taille des ménages diminue sur l'ensemble des territoires français. Plusieurs facteurs ont poussé à la baisse. Vers la cinquantaine, s'amorce le départ des enfants : les ménages âgés sont de taille réduite et leur part dans la population s'accroît avec l'allongement de la vie. Une fois quitté le domicile familial, les jeunes attendent plus longtemps pour former un couple. Des couples qui, par la suite, se défont plus souvent qu'autrefois. La part des personnes seules a progressé dans la population. La taille moyenne des familles diminue. Au total, la proportion de ménages d'une seule personne est passée d'un cinquième à un tiers du total entre les années 1960 et les années 2000. Dans le même temps, celle des ménages de trois personnes s'est réduite de 20 à 15 % et la proportion de ceux de six personnes ou plus s'est effondrée de 10 à 1,7 %.

Un changement depuis 10 ans

Depuis dix ans, ces facteurs jouent moins. La vie en solo semble se stabiliser. Le taux de divorce n'augmente plus. La taille des familles se stabilise. Au bout du compte, la baisse du nombre de personnes par ménage est beaucoup moins nette depuis 2007.

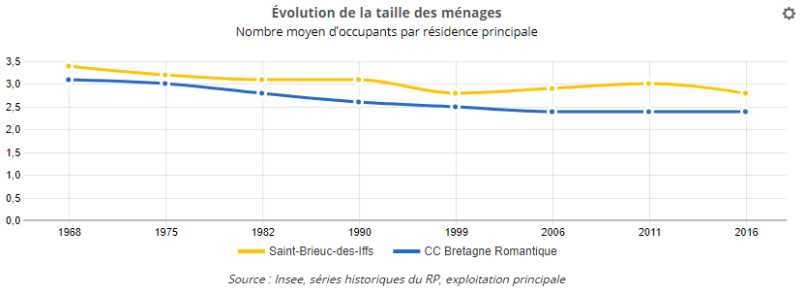
(Source : extrait / http://www.observationsociete.fr/population/taille-des-menages-vers-une-stabilisation.html)

7.3.2 Quelle dynamique pour Saint Brieuc-des-Iffs ?

La structure des ménages

La taille des ménages de Saint-Brieuc-des-Iffs est globalement supérieure à la Communauté de communes Bretagne romantique (2,6 contre 2,4 en 2016). Depuis ces vingt dernières années la taille des ménages de la commune est fluctuante. Elle oscille en fonction des pics d'arrivés et des naissances.[1]

[1] *Les indicateurs statistiques fluctuent 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*



7.3.3 Taille des ménages projetée en 2032

Estimation de la taille des ménages en 2019 :

La taille des ménages actuelle n'est pas connue. Toutefois, la population a augmenté entre 2015 et 2019, en ayant accueilli une seule construction. La taille des ménages a donc dû réaugmenter.

Au vu du nombre d'habitants et du nombre de logements, la taille des ménages en 2019 devrait être approximativement à 2,9 habitants par logement.

Estimation de la taille des ménages en 2032 :

En 2016, plus de 25% de la population sont des enfants de moins de 15 ans (93 au total). Potentiellement, une très grande partie de ces 93 enfants et adolescents n'habitera plus chez leurs parents d'ici à 2032. Ce phénomène de décohabitation va statistiquement diminuer la taille des ménages.

L'hypothèse part donc sur une taille des ménages de 2,7 habitants par ménage à l'échéance de 2032 (contre 2,9 aujourd'hui).

Ainsi, dans le bilan de la carte communale, la taille des ménages est estimée à 2,9 en 2019 et à 2,7 en 2032.

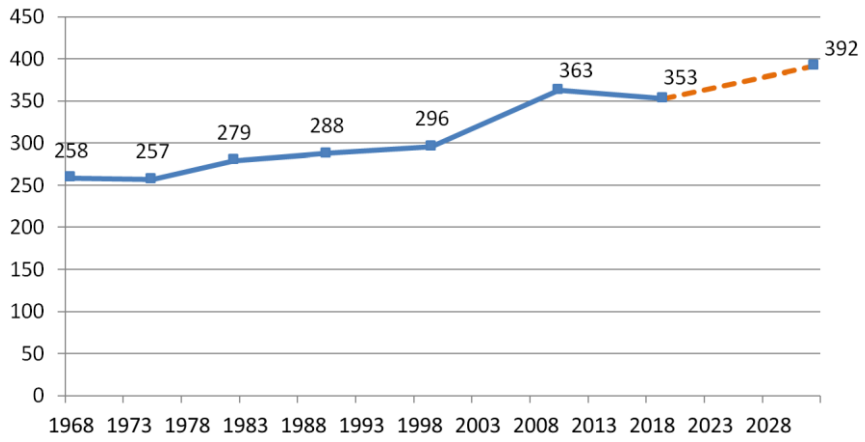
7.4 Prospective démographique à l'horizon 2032

La carte communale est établie sur la base du SCoT approuvé en décembre 2017. Le SCOT projette un taux de croissance annuel moyen de +1,40 % à l'horizon 2032 sur le territoire intercommunal. La taille moyenne des ménages est estimée à 2,33.

A l'échelle communale, sur les 20 dernières années (1999-2019), le taux de croissance annuel moyen atteint +0,88%.

Saint-Brieuc-des-Iffs, de par son caractère rural, n'a pas les mêmes ambitions à se développer que d'autres communes de la Communauté de communes Bretagne romantique. Elle souhaite donc s'appuyer sur le développement moyen de ces vingt dernières années, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,8% à l'horizon 2032.

Schéma de l'évolution de la population à l'horizon 2032 :



8. DÉFINITION DES BESOINS DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DE CROISSANCE DE LA COMMUNE :

8.1 Quantité de logements nécessaire pour maintenir la population en place :

Le desserrement des ménages représente une baisse du nombre d'habitants par foyer. Il implique une diminution de la population pour un nombre de logements constants. La réalisation de nouveaux logements est donc nécessaire pour compenser ce phénomène.

Calcule des besoins de logements nécessaires au maintien de la population en place :

2019 : 353 habitants à 2,9 habitants par logement

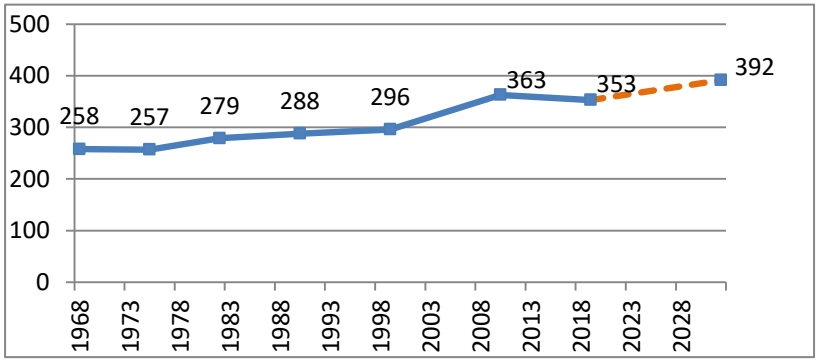
→ 122 logements

2032 : 353 habitants à 2,7 habitants par logement

→ 131 logements

→ **9 logements** sont nécessaires pour le maintien de la population actuelle (131-122 logements)

8.2 Quantité de logements nécessaire pour répondre à un objectif de croissance de 0,8% par an à l'horizon 2032 :



Un objectif de croissance de 0,8% par an porte la population municipale à 392 habitants en 2032, soit un apport de 39 habitants.

A raison de 2,7 habitants par foyer en 2032, 15 logements sont nécessaires pour accueillir cette population.

Au total, vingt-quatre logements sont nécessaires pour répondre au maintien de la population en place et au développement raisonné de la commune.

9. DÉFINITION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

Les secteurs constructibles sont localisés uniquement dans le bourg. L'objectif est de préserver l'espace rural et naturel, et de conforter le bourg.

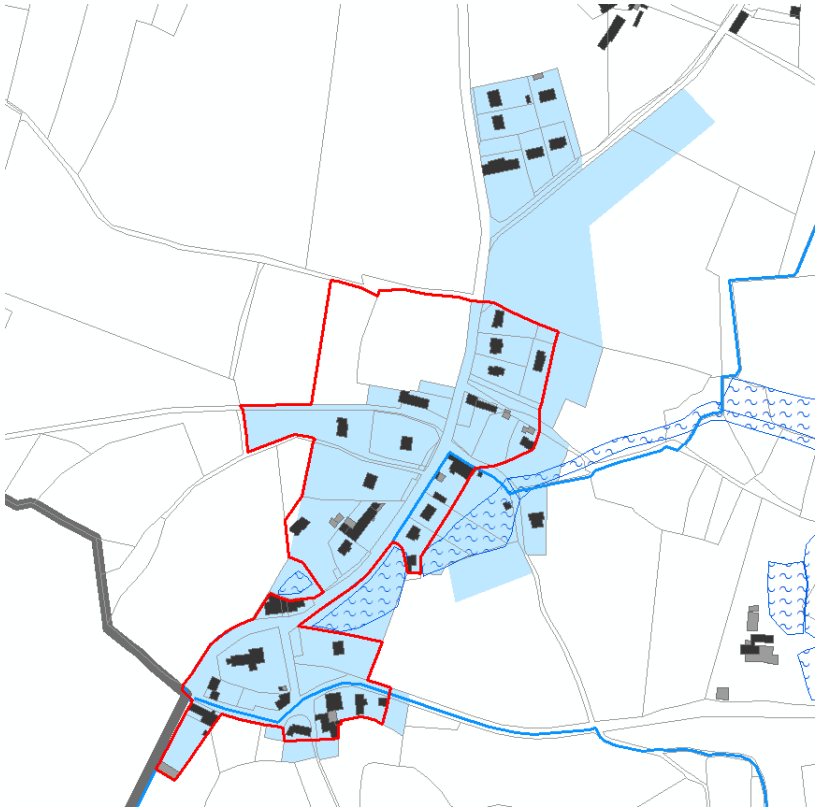
9.1 Délimitation des secteurs constructibles de l'enveloppe urbaine actuelle :

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

La révision de la carte communale ajuste ce périmètre :

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

Superposition des zones constructibles en centre bourg des cartes communales de 2012 et de 2019



Légende

- Secteurs constructibles CC 2012
- Secteurs constructibles CC2020
- zone humide sage rfbb

9.2 Localisation des secteurs pouvant accueillir de nouveaux logements :

La commune s'est fixé un objectif de croissance de 0,8% à l'horizon 2032. Pour répondre à cet objectif, 24 logements doivent être réalisés.

L'implantation de ces nouveaux logements peut se faire grâce à :

- *La reconquête du bâti vacant,*
- *L'implantation de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine (en dent creuse ou en densification).*
- *L'extension du bourg si cela est nécessaire.*

9.2.1 Le bâti vacant :

La commune de Saint-Brieuc-des-Iffs a en 2015 un pourcentage de bâti vacant de 6,8% (source INSEE). Ce pourcentage est légèrement supérieur au seuil de rotation normal lié au marché de l'immobilier.

En 2019, la commune identifie quatre bâtiments vacants dans le bourg. Une longère en entrée de bourg a un projet de restauration. Une famille devrait donc s'y installer d'ici 2032.

➔ 1 logement sera donc potentiellement reconquis

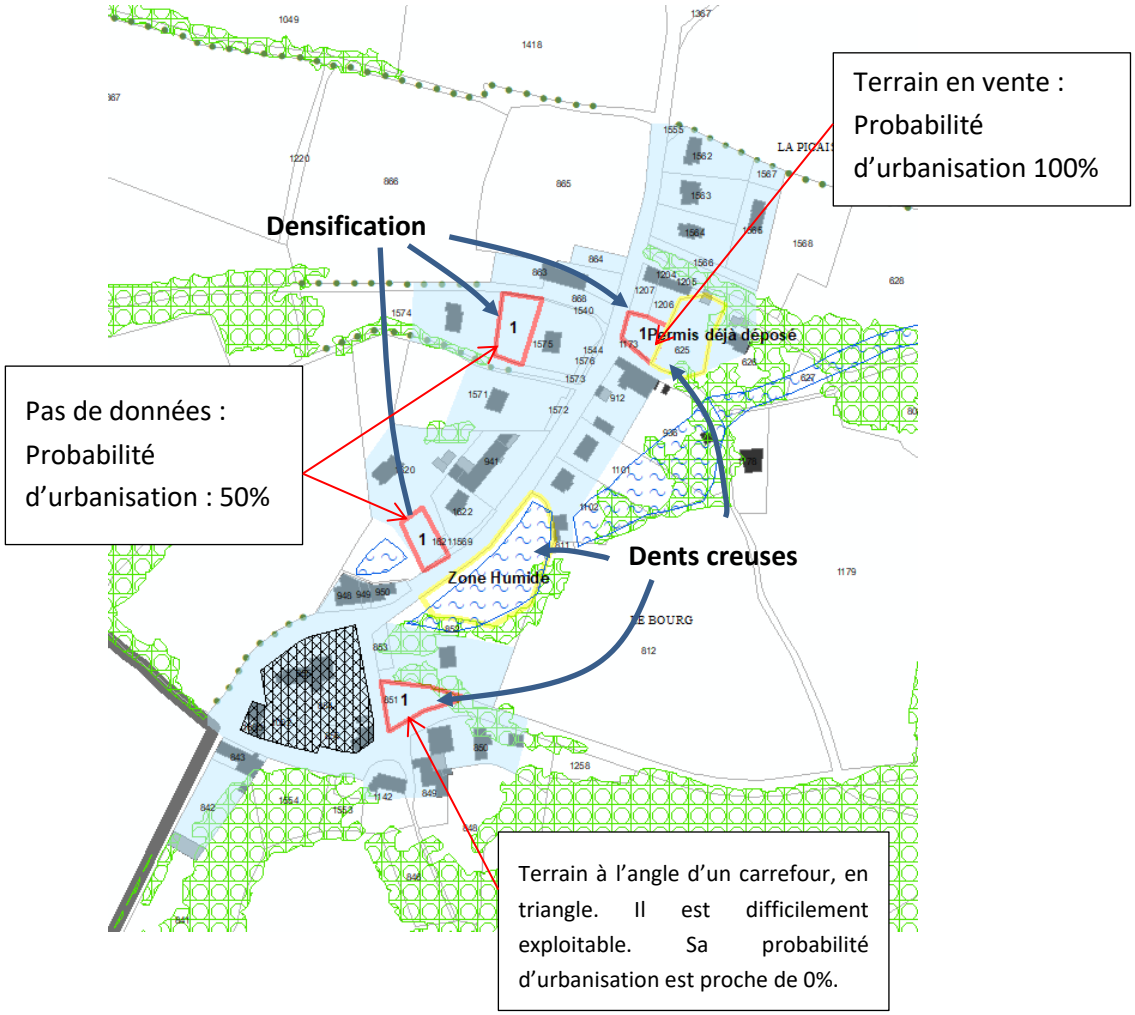
9.2.2 Les secteurs potentiels de développement en dent creuse et en densification :

Le tissu urbain du bourg de Saint-Brieuc-des-Iffs comporte quelques espaces pouvant faire l'objet de densification. Ces espaces, qui se composent de dents creuses, de jardins pouvant être densifiés, ou de maisons pouvant être requalifiées, peuvent accueillir de nouvelles constructions à l'horizon 2032 grâce à des initiatives privées. Dans l'objectif de réduction de la consommation des terres agricoles, la carte communale recense ces espaces. Elle évalue la quantité de logements pouvant être accueillis au sein de l'enveloppe urbaine.

Méthode de recensement :

Le tissu urbain a dans un premier temps était analysé sur plan et photo aérienne puis une campagne de terrain a permis de confirmer les secteurs localisés.

Analyse des dents creuses et des potentiels de densification au sein du bourg :



Légende

- Enveloppe du bourg
- Densification potentielle
- Secteur non pris en compte dans le bilan des dents creuses
- zone humide sage rfbb
- Boisements
- Haies1
- Corridor terretre
- Corridor aquatique

Les dents creuses :

Parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit. Espace vide entouré de constructions. (source :fncaue)

Le bourg comprend trois dents creuses. *(cf. carte : Analyse des dents creuses et des potentiels de densification au sein du bourg)*

Parcelle *A625 :* Un permis de construire a déjà été déposé

Parcelle A852 : Zone humide (Recensement des zones humides SAGE Rance Frémur Baie de Baussais).

Parcelle A 851 : parcelle en triangle située à proximité de l'église, à l'angle d'un carrefour. La construction d'une habitation et d'un système d'assainissement semble difficile.

Aucune construction ne peut se réaliser sur un terrain nu dans le bourg.

Les secteurs de densification :

Les secteurs de densification correspondent à des jardins susceptibles d'accueillir une maison supplémentaire.

Parcelle A 1662: Le terrain a déjà été divisé et est actuellement en vente. Il devrait accueillir une nouvelle famille d'ici 2032.

Parcelle A 1575 et A1620 : Ces deux parcelles pourraient faire l'objet d'une division parcellaire au vu de leur taille. Aucun projet n'est actuellement envisagé par les propriétaires. L'urbanisation de ces parcelles à une probabilité de 50%.

➔ **Deux constructions seront donc comptabilisées en densification du tissu urbain actuel.**

9.2.3 Bilan des logements pouvant être accueillis au sein de l'enveloppe urbaine.

La reconquête du bâti vacant, l'implantation de nouvelles constructions en dent creuse, et la densification du tissu urbain permettent d'accueillir **3 logements.**

Ceux-ci sont intégrés dans le calcul des potentialités de développement.

9.2.4 Les secteurs potentiels de développement

Le tissu urbain actuel ne permet pas d'accueillir suffisamment de constructions pour répondre aux objectifs de croissance de la commune. Des secteurs constructibles sont donc ajoutés en extension de l'enveloppe urbaine.

Rappel :

- Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de la population et le maintien de la population en place : **24 logements d'ici à 2032.**
- Nombre de logements au sein du tissu urbain : **3 logements**

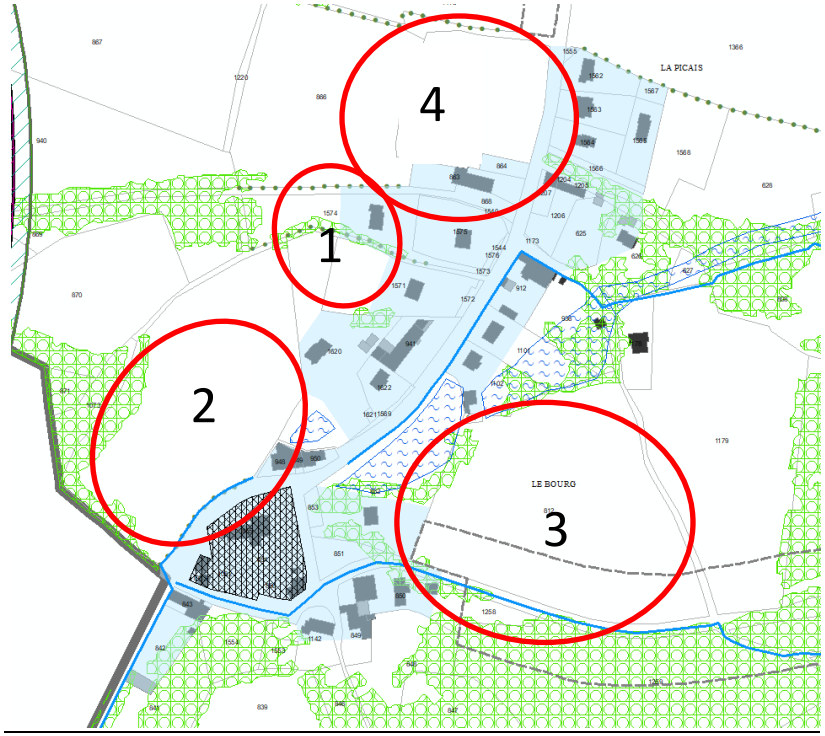
➔ **21 logements** doivent donc être définis en extension de l'enveloppe urbaine.

Le SCOT fixe une densité minimale de 15log/ha. La municipalité souhaite se conformer à cette densité.

➔ **Une superficie de 1,4ha est donc nécessaire pour accueillir 21 logements à l'horizon 2032.**

Dans le cadre de la révision de la carte communale, quatre secteurs potentiels de développement ont été analysés.

Secteurs potentiels de développement étudiés dans le cadre de la carte communale :



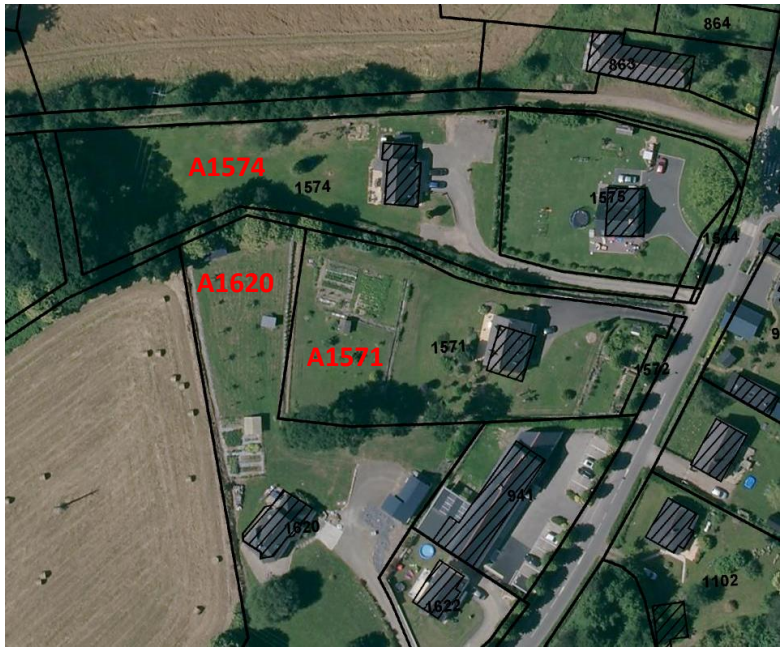
Légende

- Enveloppe du bourg
- Secteurs potentiels de développement
- zone humide sage rfbb
- Boisements

La municipalité s'est orientée vers les secteurs n°1 et 4.

Raison du choix du secteur 1 :

Le secteur 1 représente trois fonds de terrains déjà urbanisés situés en extérieur de l'enveloppe urbaine. Il regroupe les parcelles A1574, A1571, et A1620. Les parcelles A1574 et A1571 sont intégrées aux secteurs urbanisables car elles représentent un gisement foncier qui n'impacte pas sur le milieu agricole et naturel. En revanche, la partie Nord de la parcelle A 1620 reste inconstructible afin de maintenir le verger actuellement en place.



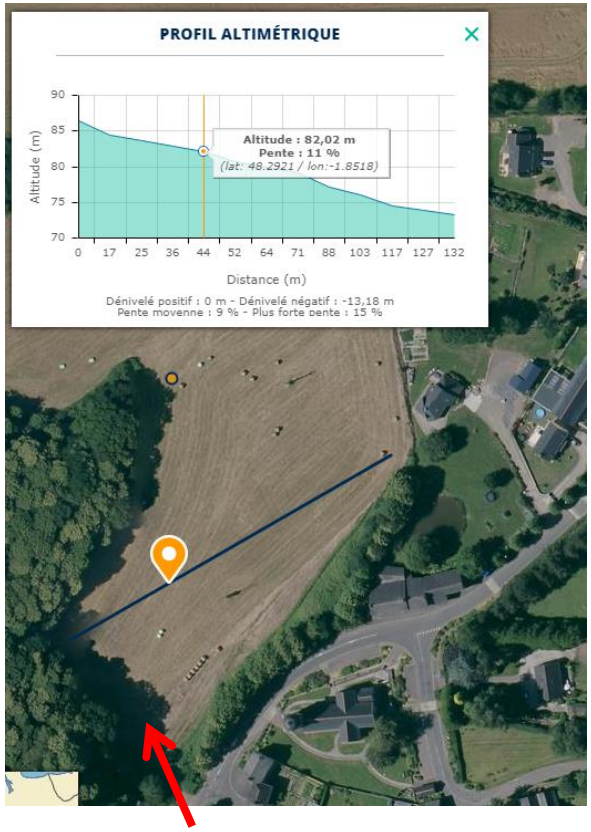
Ces deux terrains représentent une superficie urbanisable d'environ 3200m²

Raison du rejet du secteur 2 :

Le secteur 2 est en continuité de la partie ancienne du bourg. L'urbanisation dans ce secteur aurait permis de venir épaissir le bourg.

Plusieurs caractéristiques physiques rendent toutefois l'urbanisation de ce secteur difficile.

- Le terrain présente une pente moyenne de 9% avec des pentes pouvant aller jusqu'à 15%.



Profil altimétrique du secteur

Source : géoportail

- Un seul accès permet de desservir l'ensemble de la zone, et celui-ci a une pente de 12%.

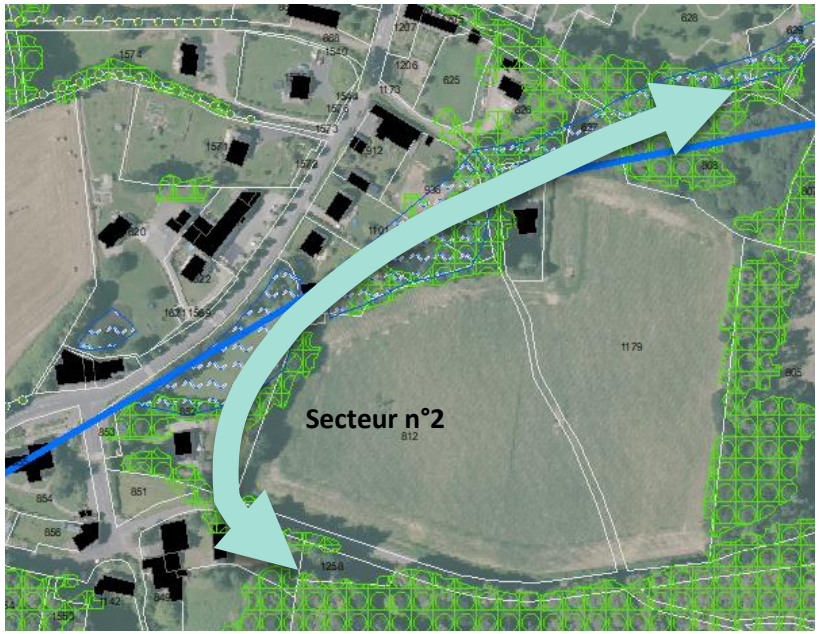
Accès difficile au secteur

- D'un point de vue paysager, l'urbanisation du coteau serait visible depuis le lointain. Il pourrait potentiellement avoir un fort impact dans le grand paysage.

Coteau, vu sur le grand paysage

C'est pour l'ensemble de ces raisons que le secteur 1 n'a pas été retenu.

Secteur à proximité du bourg



Devers en fond de parcelle

Raison du rejet du secteur n°3 :

Le secteur n°3 correspond à des terres agricoles situées le long de la rue des randonneurs. Il est géographiquement proche de l'église.

Malgré sa proximité, les boisements et le corridor aquatique déconnecte ce secteur du bourg, tant dans les fonctions que dans les perceptions. L'espace a un caractère naturel et agricole. Il se niche dans un écrin de verdure.

Par ailleurs, la topographie et la proximité du cours d'eau, laisse pressentir un fond de secteur humide.

Par conséquent, ce secteur n'a pas été retenu.

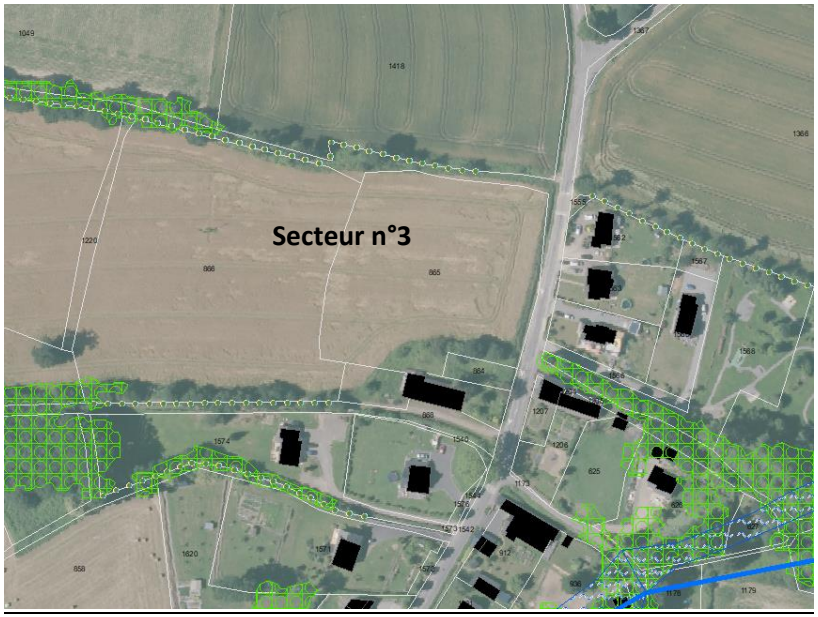
Parcelle en dessous du niveau de la route, présence d'un fossé.

Espace déconnecté du bourg dans les fonctions et les perceptions

Raison du choix du secteur 4 :

Ce secteur a été privilégié, car il peut facilement s'intégrer dans le grand paysage. Le terrain est plat, il n'est pas visible dans le lointain sauf depuis le château de Montmuran. La commune prévoit, à cet effet, de reconstituer une haie bocagère en limite d'opération Ouest, via les opérations de breizh bocage.

En s'implantant en face de l'urbanisation existante, l'urbanisation future vient conforter l'armature urbaine existante. Les aménagements piétons sont déjà réalisés pour rejoindre le cœur de bourg. Le terrain est par ailleurs à proximité immédiate du parc de loisirs communal. Une superficie de 1,06ha est délimitée afin d'accueillir 16 nouveaux logements d'ici à 2032.



Secteur n°3, sortie Nord du bourg

Vue du secteur n°3 depuis la RD 81

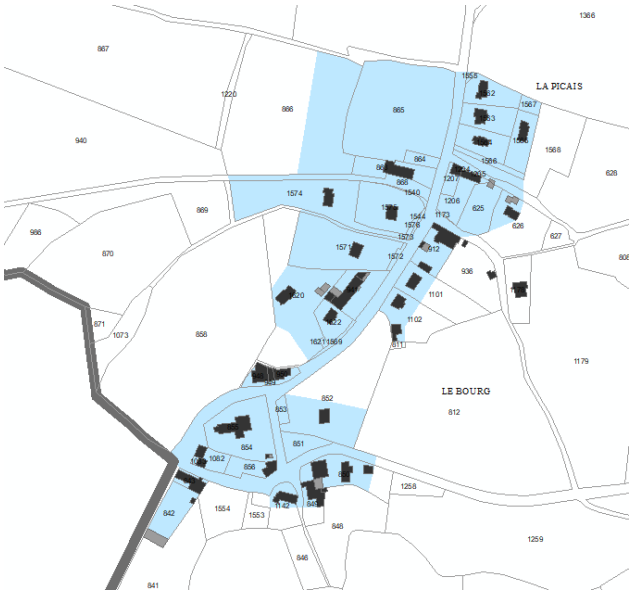
Secteur de
développement
Château de Montmuran
Échelle 1 : 5 000
0
100 m

9.3 Bilan des secteurs constructibles

9.3.1 Le zonage des secteurs constructibles de la carte communale :

Le zonage de l'enveloppe constructible du bourg :

L'enveloppe constructible du bourg délimite le bâti du bourg, les dents creuses, les secteurs pouvant être densifiés (1100m²), un secteur de développement sur des parcelles bâties de 3300m² et un secteur de développement de 1,06ha en extension de l'urbanisation. Le tout permet d'accueillir, au minimum, vingt-quatre constructions à l'horizon 2032. [2]



Délimitation des secteurs constructibles de la carte communale

[2] Au sens de l'objectif 10 du SCOT, les surfaces potentielles de renouvellement urbain représentent une superficie de 4400m², soit 14,6% de 3ha (objectif 7 du SCOT).

Le projet envisagé pour le secteur de développement en extension de l'urbanisation:

La commune souhaite se porter acquéreur des parcelles A865 et A 866 (en partie) afin de s'assurer :

- de la qualité du projet (insertion paysagère, qualité architecturale et qualité environnementale),
- du respect du programme (minimum 15 log/ha)
- de respect de l'échelonnement du projet dans le temps

La commune souhaite par ailleurs être accompagnée par l'architecte conseil du département afin de s'assurer de la qualité du projet.

Enfin, le PLUi devrait être approuvé à l'horizon 2022, il intégrera dès lors des OAP veillant à la qualité et au programme du projet.

Le zonage des secteurs constructibles sur l'espace rural :

La carte communale en vigueur, zone des espaces constructibles autour des hameaux. Quatre d'entre eux, ont un zonage permettant les constructions nouvelles.

Au total, 3 maisons individuelles ont été construites sur une superficie de 3285m² depuis 2003. (cf. diagnostic/ analyse de la consommation d'espaces)

Les lois SRU, Grenelle II, ALUR, tendent à limiter l'urbanisation anarchique et le mitage des espaces agricoles. Le SCOT reprend

cette orientation. Il prévoit de conforter les centralités et d'assurer le développement de l'habitat économe en espace.

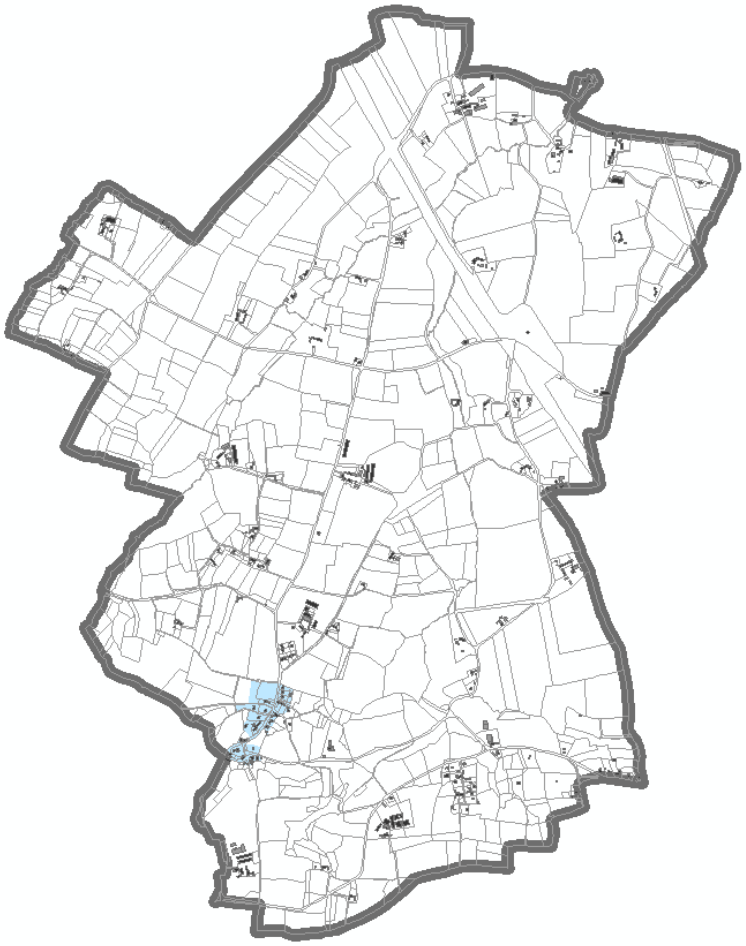
La présente carte communale ne délimite donc aucun secteur constructible sur l'espace rural. Le document tend ainsi à préserver son territoire agricole et naturel.

9.3.2 Le règlement applicable dans la zone

Le RNU fixe trois catégories de règles qui concernent : la localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements (articles R.111-2 à R.111-20 du code de l'urbanisme), la densité et la reconstruction des constructions (articles R.111-21 à R.111-22 du code de l'urbanisme), les performances environnementales et énergétiques (articles R.111-23 à R.111-24 du code de l'urbanisme). Ces règles permettent de définir la nature de l'occupation du sol dans le respect : de l'intégrité des espaces naturels (lutte contre le mitage, protection des terres agricoles...), de la protection du patrimoine esthétique et culturel (sauvegarde des sites et paysages, conservation et mise en valeur des sites et vestiges archéologiques), de la sécurité et de la salubrité. Lorsque le projet de construction ne respecte pas ces règles définies par le RNU, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

10. LES SECTEURS NON CONSTRUCTIBLES

10.1 Délimitation des secteurs non constructibles :



Localisation des secteurs non constructibles de la carte communale(En blanc)

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

10.2 Le règlement applicable dans la zone

C'est également le RNU qui s'applique dans cette zone.

Au vu de l'article L161-4 du code de l'urbanisme, les secteurs dit « non constructibles » ne permettent pas l'implantation de nouvelles constructions, à l'exception :

1°*« De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant »*

2° « *Des constructions et installations nécessaires :*

a) A des équipements collectifs ;

b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;
d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être

autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

11. LE BILAN DES SURFACES

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les treize années à venir, est d'accueillir un quarantaine de nouveaux habitants. Pour atteindre cet objectif, 24 nouvelles habitations doivent être construites.

Carte communale	2003	2019
Superficie des zones constructibles :	Bourg : **8 ,6 Ha** Hameaux : **5,2 Ha** **1,68 %** de la superficie totale communale	Bourg : **5,6 ha** Hameaux : **0 ha** **0,68%** de la superficie totale de la commune
Superficie des secteurs non constructibles :	**807,7 ha**	**815,9 ha**

La totalité des zones constructibles ne représente à terme que 0,68% de la superficie communale.

12. IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, le présent projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission régionale d'autorité environnementale, qui a conclu que la révision de carte communale n'est pas soumise à évaluation environnementale (Décision n° 2019-007121 du 3 juillet 2019).

12.1 Incidences des choix sur les milieux naturels et leur prise en compte :

Aucun des espaces présentant un enjeu écologique ne subira des incidences dommageables du fait de la présente carte communale. En effet, aucun secteur sensible au plan écologique n'est classé en zone constructible. Les incidences indirectes resteront très limitées étant donné que tous les secteurs constructibles :

- sont situés à l'intérieur du tissu urbain existant ou en continuité immédiate et n'interrompront pas de corridor écologique, même à l'échelle communale,
- sont situés en dehors des zones à risque d'inondation,
- restent de dimension très modérée et adaptée aux besoins communaux en matière de développement de l'habitat ;

Pas d'incidence sur les sites Natura 2000 : Aucune zone de protection ou d'inventaire ne se trouve sur la commune.

Les sites les plus proches sont situés à l'est, à plus de 2 km. Il s'agit essentiellement d'étangs protégés en tant que zone Natura 2000 et ZNIEFF, qui n'ont pas de liens fonctionnels direct avec le bourg de Saint-Brieuc-des-Iffs.

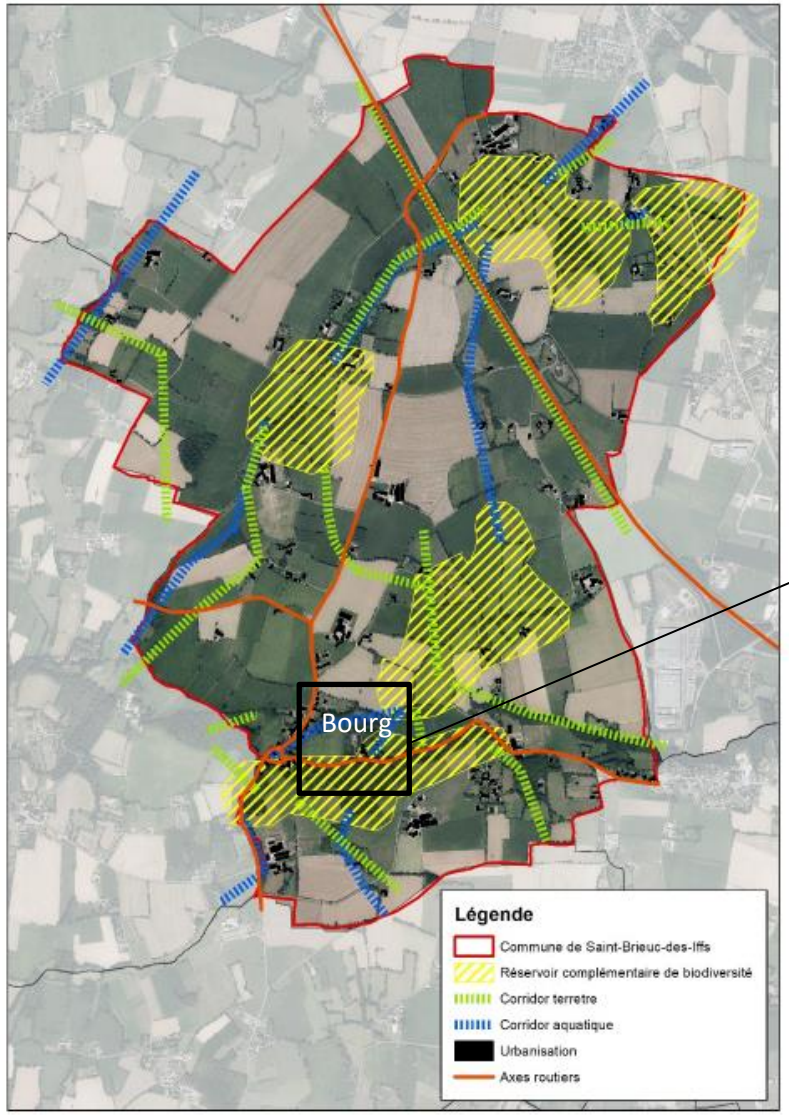
Pas d'incidence sur la trame verte et bleue :

Le schéma régional de cohérence écologique considère le Sud de la commune comme faisant partie intégrante du réservoir régional de biodiversité de la Baie Du Mont-Saint-Michel. Aucun corridor écologique régional (CER) ne traverse le territoire communal.

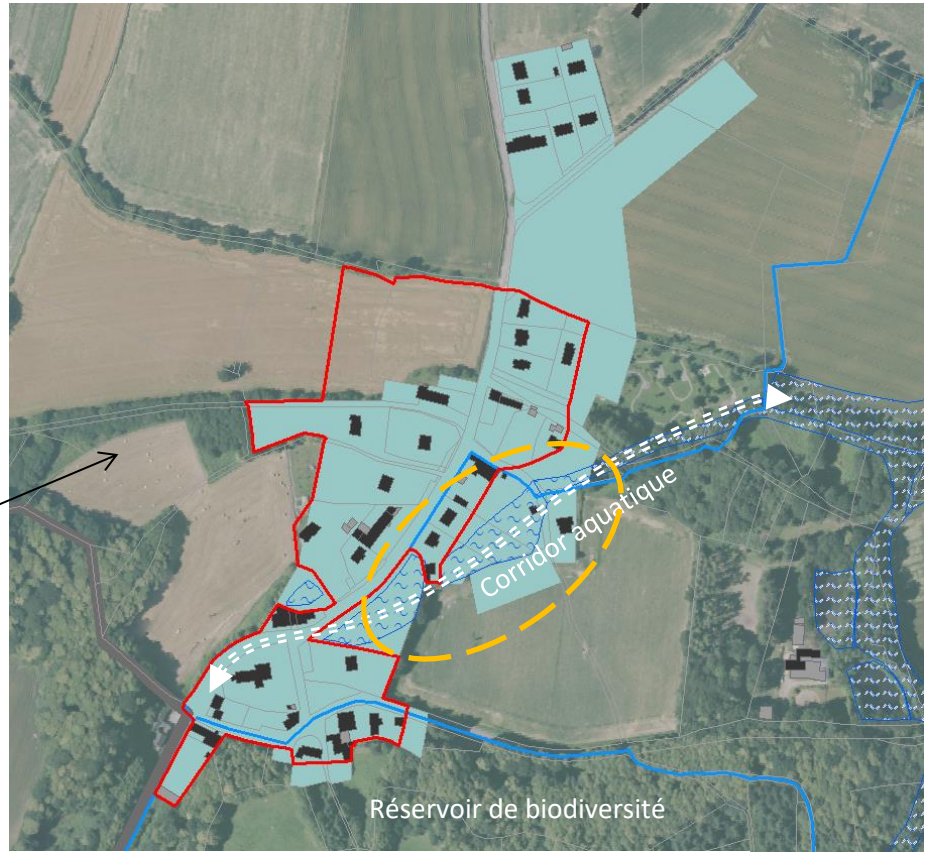
A l'échelle communale, cinq réservoirs de biodiversité ont été recensés, dont un, au Sud du bourg. Des corridors terrestres et aquatiques permettent de relier ces espaces via les cours d'eau et les boisements. A l'Est du bourg, un ensemble de zone humide constitue un corridor aquatique. *(cf. page suivante)*

A l'Est et au Sud du bourg, les surfaces constructibles ont été réduites pour permettre de préserver ces espaces à enjeu. Aucun de ces éléments n'est concerné par l'extension des zones constructibles du projet de carte communale.

Carte de la trame Verte et Bleue



Superposition des zones constructibles en centre bourg des cartes communales de 2012 et de 2019



Légende

- Secteurs constructibles CC 2012
- Secteurs constructibles CC2020
- zone humide sage rfbb
- Secteur privilégié pour le développement de la biodiversité en milieu bâti

Pas d'incidence sur les zones humides :

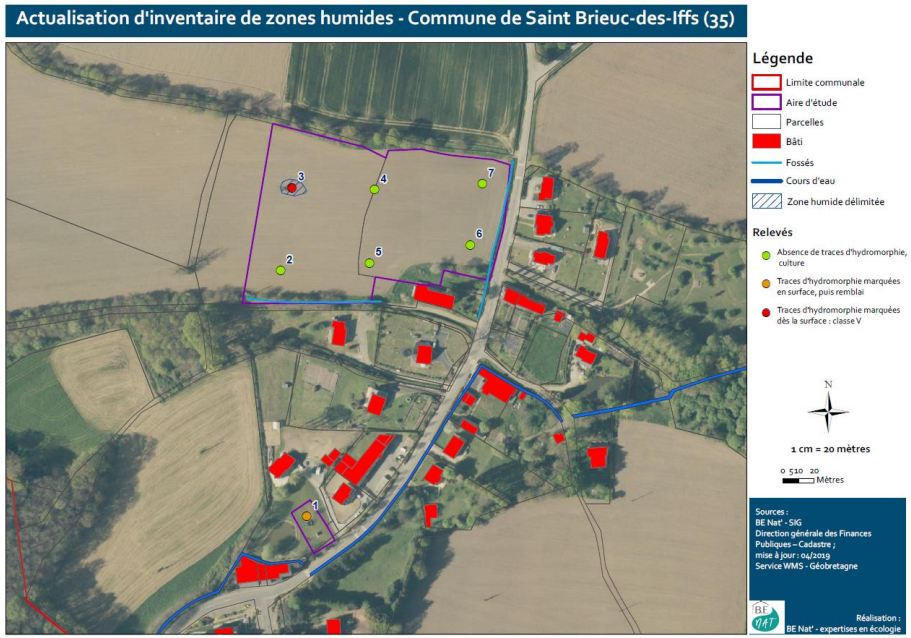
La carte communale n'a pas d'incidence sur les zones humides délimitées par le SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais.

Un complément d'inventaire des zones humides a été réalisé :

Une seule zone humide a été identifiée sur l'aire d'étude. La surface calculée de cette zone humide est de 128 m². Elle correspond à une dépression dans la zone de culture, recueillant les eaux pluviales, dont l'infiltration est ensuite ralentie du fait des argiles.

Cette zone humide peut être considérée comme résiduelle et probablement peu fonctionnelle, du fait de sa taille et de l'absence de connexion avec les autres zones humides et le réseau hydrographique. (cf. Annexe du rapport de présentation : DELIMITATION REGLEMENTAIRE DE ZONES HUMIDES)

La carte communale n'a donc pas d'impact majeur sur les zones humides de la commune.



12.2 Incidences des choix sur l'agriculture et sa prise en compte

Tous les bâtiments d'exploitation agricole sont situés en dehors des zones constructibles du projet de carte communale.

L'urbanisation du secteur Nord-Ouest n'a pas d'impact significatif sur les exploitations en activité :

- La réduction de surfaces d'exploitation : le secteur de projet, aujourd'hui cultivé par M. Demais (La Toutenais, Les Iffs), représente 0, 8% de sa surface totale d'exploitation.

- 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.

- 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.

12.3 Incidences des choix sur les ressources naturelles et leur prise en compte

Consommation d'espace : La consommation d'espace pour l'urbanisation reste modérée et adaptée aux perspectives de développement envisagées. Ainsi 1,4 ha de terrain non urbanisés sont classés en zone constructible auxquels il faut ajouter les constructions en dents creuses et en densification ou la reconquête du bâti vacant, pour un objectif de 24 logements d'ici à 2032. (soit une densité de 15 logements à l'hectare)

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

Eau potable :

La commune de Saint-Brieuc des Iffs fait partie du syndicat intercommunal des eaux de la région de Tinténiac.

Le réseau est alimenté par la station de La Chapelle Chaussée qui traite l'eau d'une ressource souterraine (forage du Rocher) et par un import d'eau en provenance du syndicat mixte de production d'Ille-et-Rance (SPIR). L'eau importée est principalement produite par la station de Saint-Thual qui traite l'eau d'une ressource souterraine (forage de Bleuquen) et de ressources superficielles (retenues de Bobital et de Rophemel). L'exploitation et la gestion de l'ensemble des installations de distribution du Syndicat sont confiées à la SAUR à Mordelles.

Il n'existe pas de captage public destine à la production d'eau potable sur le territoire de la commune ni de périmètres de protection associes a un captage.

La capacité de la ressource en eau potable est largement suffisante pour faire face à l'accroissement de population envisagé : 24 logements nouveaux soit autour de 39 habitants supplémentaires. Par ailleurs la qualité de la ressource n'est pas remise en cause : les secteurs constructibles sont éloignés de tout périmètre de protection de captage.

Eaux usées :

Les eaux usées de la commune sont principalement traitées par assainissement non collectif. Afin de garantir la qualité des rejets liés aux eaux usées, la commune envisage de mutualiser le traitement des eaux usées à l'échelle de l'opération nouvelle, sous maitrise communale.

13. LES SERVITUDES D'UTILITÉS PUBLIQUES

Lorsqu'elles sont géographiques, celles-ci figurent sur le plan de zonage et des servitudes

Catégorie de servitude	Intitulé de la servitude	Date de l'acte d'institution	Observations	Service gestionnaire
A4	Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux	Arrêté préfectoral du 25.03.1907	Cette servitude s'applique à tout le département	DDTM 35
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement	Ces servitudes sont généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorité, par conventions amiables. En cas de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas, elles doivent être reportées au document d'urbanisme, faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers.		COMMUNE ou SYNDICAT
PT1	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.	Décret du 19.09.2011	Station Saint-Brieuc des Iffs/La Croix	SGAMI-OUEST 28, rue de la Pilate 35207 RENNES Cedex 2 **(annexe 09 sur CD joint)**
PT3	Servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunications.	Arrêté préfectoral du 27.02.1992	Voir document d'urbanisme opposable	
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Accord amiable en application du décret du 06.10.1967 ou arrêté préfectoral du 11.06.1970 modifié	Réseau électrique HTA de distribution	ENEDIS 64, Bd. Voltaire - CS 76504 35065 RENNES Cedex **(Fichiers SIG désormais transmis par le gestionnaire aux communautés de communes concernées).**
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	Arrêté et Circulaire du 25.07.1990	Relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation + LF R57	Direction Générale de l'Aviation Civile SNIA/OUEST Pôle de Nantes Zone aéroportuaire CS14321 44343 BOUGUENAIS Cedex **(annexe 10 sur CD joint)**

	Zones de présomption de prescription archéologique	**Arrêté préfectorale le 06.03.2018**	**Vigilance sur des secteurs sensibles susceptibles de receler des vestiges archéologiques**	**Préfecture de la région Bretagne**

Servitude liée à des sites situés sur la commune des Iffs :

AC1	**Servitude de protection des monuments historiques**	**Classement MH AP du 17.09.2003**	**Château de Monturan en totalité, à savoir le logis et le pavillon 18e, les tours 13e, le châtelet et la chapelle ; les façades et les toitures des communes et le mur du potager**	**DRAC/UDAP**