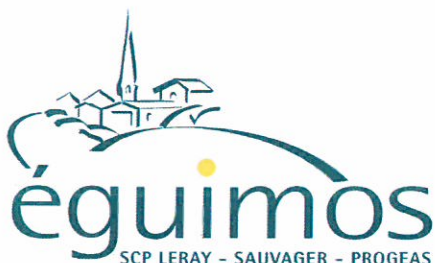


16 ER
7



Experts • Géomètres • Urbanisme
Ingénierie • Maîtrise d'Œuvre • Syndic

82 avenue du général Patton
B.P. 7053
35 470 BAIN DE BRETAGNE

Tél. : 02-99-43-76-06
Fax : 02-99-43-92-09
Email: Isbain@club-internet.fr

Approuvé le :

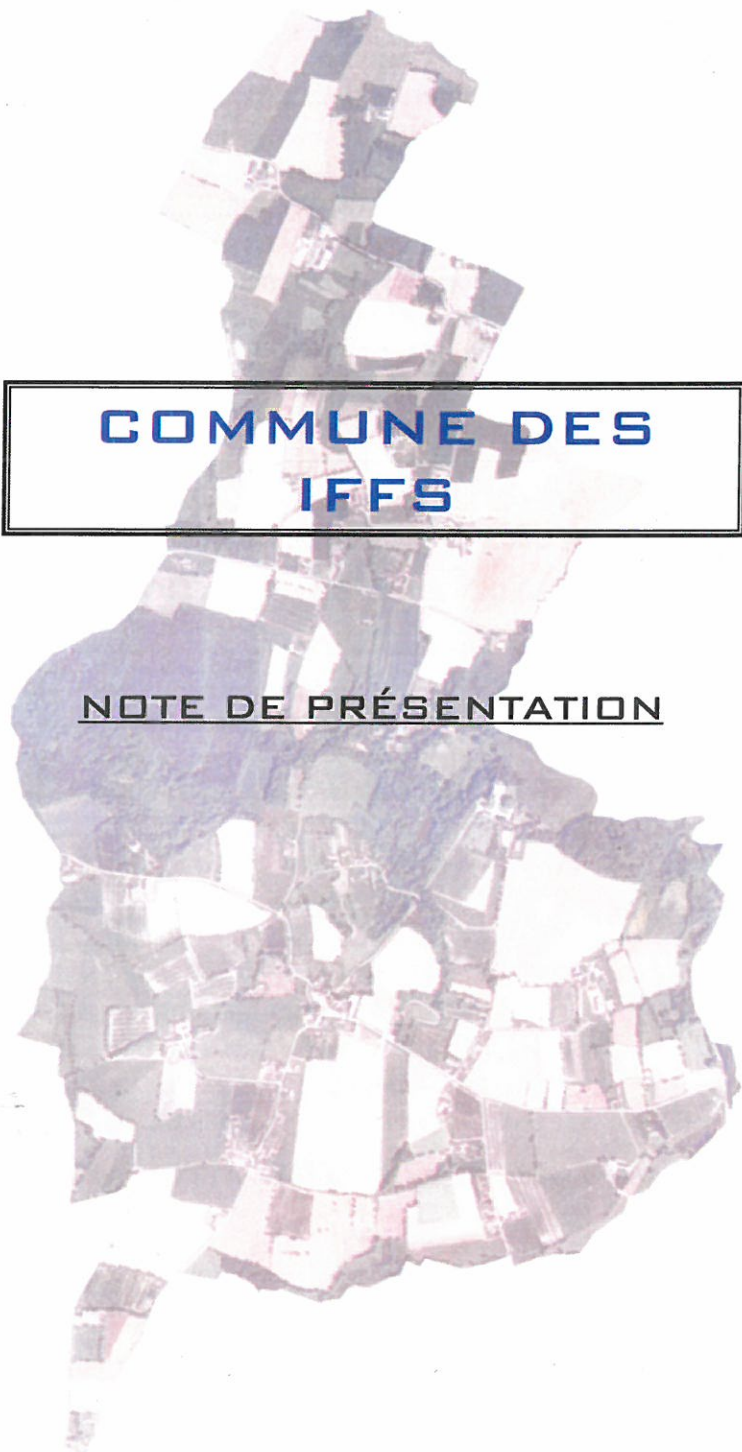
Modifié le :

Révisé le :



Commune des Iffs
Mairie
35 116 LES IFFS
tél. : 02-99-45-83-69
Fax : 02-99-45-80-01

CARTE COMMUNALE



COMMUNE DES IFFS

NOTE DE PRÉSENTATION



A-OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE :

A-1.GÉNÉRALITES :

En matière d'Urbanisme, lorsqu'une commune n'est pas dotée d'un Plan d'occupation des Sols, opposable, elle est soumise aux règles Nationales d'Urbanisme (R.N.U.) régies par les articles R111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme (C.U.)

En outre, toute commune où s'applique le R.N.U. est également soumise à la règle de constructibilité limitée à l'article L 111-1.2 du même code (voir ci-après)

Article L 111-1.2 (L.n ;83-8, 7 janvier 1983 – L.n. 95-115, 4 février 1995)

En l'absence de Plan d'Occupation des Sols opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seule sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- 1 L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- 2 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national,
- 3 Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes,
- 4 Les constructions ou installations, sur délibération motivée du Conseil Municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1^{er} ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Le document a une durée de validité de quatre années, et est renouvelable par délibération du Conseil Municipal.

A-2.IMPLICATION POUR LA COMMUNE DES IFFS :

La Carte Communale des IFFS délimite les secteurs du territoire communal traduisant la notion de Parties Actuellement Urbanisées (P.A.U.) auxquels il est fait référence au 1^{er} paragraphe de l'article L 111-1.2 du C.U. Ils ont été délimités sur les plans constituant les documents graphiques de la carte communale.

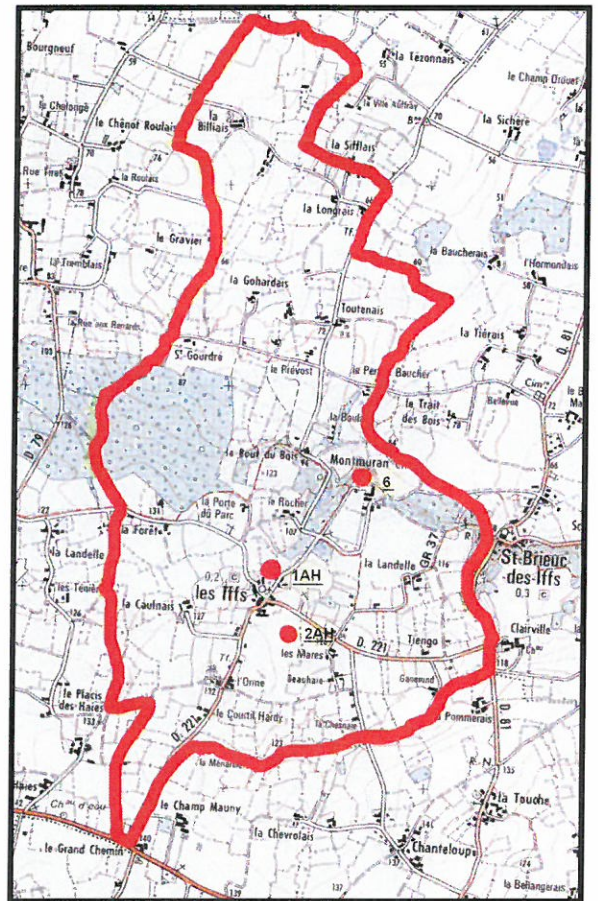
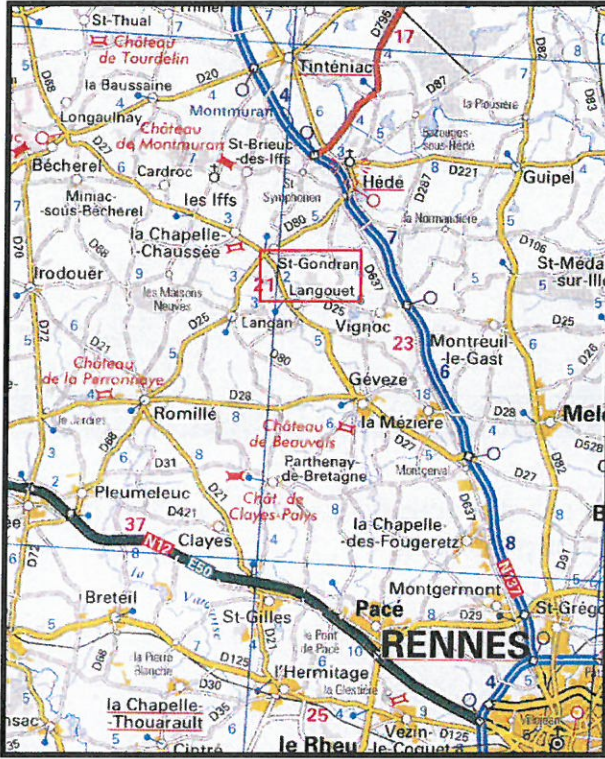
Quelques-unes de ces zones ont été agrandies afin de permettre l'édification de constructions nouvelles.



B-PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

B-1-SITUATION

La Commune des IFFS se situe au Nord Ouest du département de l'Ille et Vilaine à environ, 20km au Nord de Rennes et à environ 7km à l'Est de Becherel, Canton dont elle fait partie intégrante. Elle est entourée par les communes de Tinténiac, Saint Brieuc des Iffs, La Chapelle Chaussée, Cardroc et la Baussaine.



La Commune des IFFS s'étend sur environ 410 hectares, elle mesure environ 3,6 km du Nord au Sud et 1,8 km d'Est en Ouest.

B-3-TOPOGRAPHIE

La commune des IFFS présente un relief vallonné. Les altitudes s'échelonnent de 140m N.G.F. à l'extrémité Sud à proximité du lieu-dit « Le Grand Chemin », à 55m N.G.F. au niveau du lieu-dit « Perray » à l'extrémité Nord de la commune.

Le bocage est resté relativement bien préservé. Un bois est situé à l'Ouest de la commune se prolongeant sur la Commune de Cardroc. Sa superficie sur le territoire des IFFS est d'environ 37 hectares, avec deux autres bois situés de part et d'autre de Montmuran, il forme une bande boisée qui traverse la Commune d'Est en Ouest



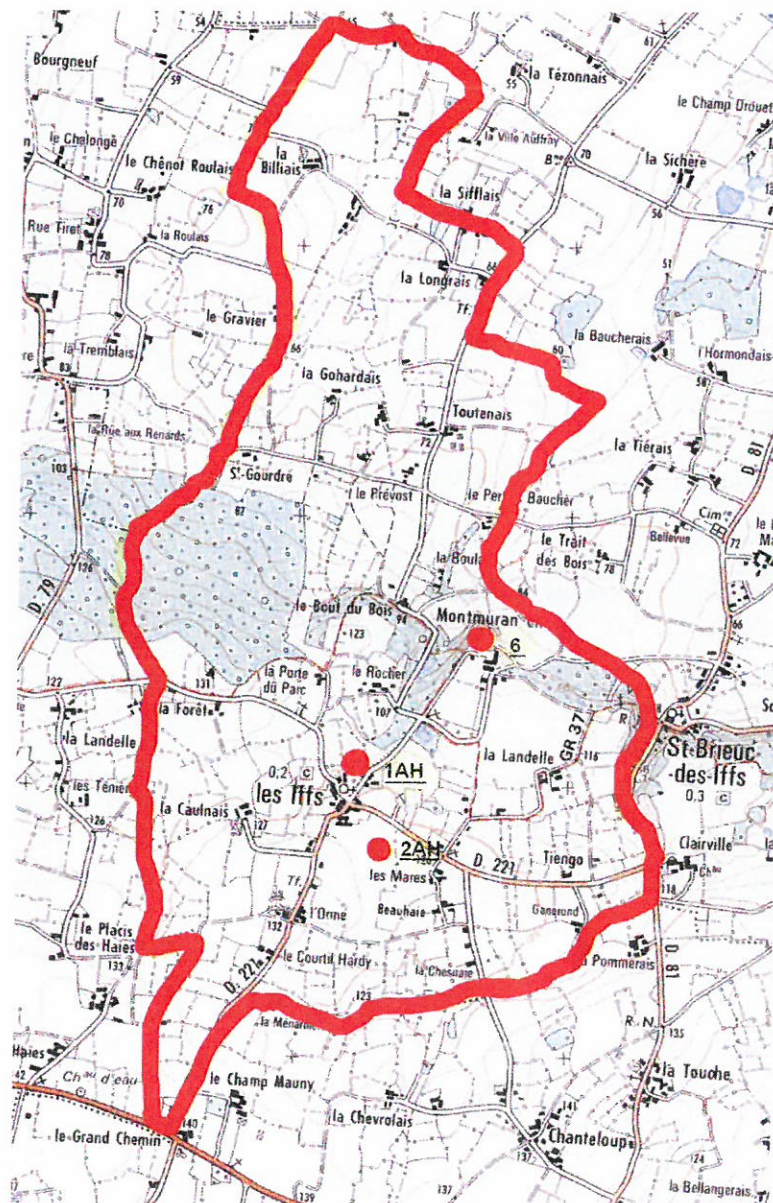
Service Régional de L'archéologie de Bretagne
(jeudi 15 janvier 2004)

Commune : 35-134 LES IFFS

N° site	Nom du Site	Lieu-dit	Périodes	Structures	Années	Section-Parcelles	Degrés de Protection*
1 AH		Le Bourg	Gallo romain	Élément d'habitat	1934	A2-608 ; A2-609; A2-610	1
2 AH		La Bouessière	Gallo romain	Gisement de surface	1934	A2-588	1
6.	Château de Montmuran	Montmuran	Médiéval	Château fort			Classement Monument Historique

*Degré de protection : -1 Application du décret 86-192 du 5 février 1986

-2 Application du décret 86-192 du 5 février 1986 et classement en Zone ND du P.O.S.



B-7 ANALYSE DE L'HABITAT

On peut constater que la majorité des habitants de la Commune est propriétaire de son logement à hauteur de 79%, et que 15% de la population résident dans un logement loué, 23 personnes au total.

En moyenne, entre zéro et un permis de construire est délivré chaque année sur le territoire communal.

Résidences principales selon le statut d'occupation				
	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	80	100,0 %	8,1 %	232
Propriétaires	63	78,8 %	8,6 %	200
Locataires	12	15,0 %	0,0 %	23
dont :				
Logement non HLM	12	15,0 %	9,1 %	23
Logement HLM	0	0,0 %	-100,0 %	0
Meublé, chambre d'hôtel	0	0,0 %	///	0
Logés gratuitement	5	6,3 %	25,0 %	9

Source : INSEE

La Commune ne comporte aucun logement collectif, elle est constituée pour l'essentiel de :

- maisons de bourg,
- de fermes en exploitation ou non,
- de maisons de hameaux.

type de logement	époque d'achèvement de la construction							Total
	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	
Maison indiv., ferme	34	4	2	5	12	8	15	80
Logt ds imm collect	0	0	0	0	0	0	0	0
Logem foyer pers âgé	0	0	0	0	0	0	0	0
Chambre d'hôtel	0	0	0	0	0	0	0	0
Habitation fortune	0	0	0	0	0	0	0	0
Pièce louée	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	34	4	2	5	12	8	15	80

Source : INSEE

Répartition des habitations :

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	96	100,0 %	5,5 %
dont :			
Résidences principales	80	83,3 %	8,1 %
Résidences secondaires	12	12,5 %	-7,7 %
Logements occasionnels	0	0,0 %	///
Logements vacants	4	4,2 %	0,0 %
dont :			
Logements individuels	96	100,0 %	5,5 %
Logements dans un immeuble collectif	0	0,0 %	///

Source : INSEE

Tableau récapitulatif extrait du recensement agricole 2000

■ Nombre d'exploitations	9
dont nombre d'exploitations professionnelles	5
■ Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	10
■ Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	11 personnes
■ Nombre total d'actifs sur les exploitations	9 UTA (équivalent temps plein)
■ Superficie agricole utilisée des exploitations	254 ha
■ Terres labourables	234 ha
■ Superficie toujours en herbe	20 ha
■ Nombre total de vaches	107
■ Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	23

Source : AGRESTE Recensement Agricole 2000

D'après les renseignements pris auprès de la mairie au moment de l'élaboration de la carte communale, il existe en 2005, 5 exploitations encore en activité, situées à LA HAUTE BILLIAIS (vaches laitières), à LA BASSE BILLIAIS (porcs et vaches pour la viande), TOUTENAIS (porcs), LONGRAIS (fin d'exploitation en 2006), CAULNAIS (petite exploitation de vaches à viande)

B-9- ASSAINISSEMENT :**B-9-1- Consommation d'eau potable :**

L'alimentation en eau potable des IFFS est assurée par le Syndicat des Eaux de Tinténiac. La Gestion du réseau d'eau potable est assurée par la SAUR France.

Le volume total consommé par les 95 abonnés du service d'eau en 2000 est de 9 782m³.

B-9-2- Gestion des Eaux Usées :

La Commune des IFFS ne possède pas de système d'assainissement collectif ; les habitations sont pourvues d'équipements d'assainissement individuel.

Une visite du territoire communal, réalisée par le bureau d'étude BICHA en juin 2002, a permis de recenser 112 logements ou activités actuellement traités en assainissement non collectif.

Source : Recensement de la population 1999 - Exploitation principale et complémentaire - INSEE

évacuat. usées	époque d'achèvement de la construction							Total
	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	
Tout-à-l'égout	0	0	0	0	0	0	2	2
Fosse septique	28	4	1	5	10	8	12	68
Autre	6	0	1	0	2	0	1	10
Total	34	4	2	5	12	8	15	80



C- URBANISME ET JUSTIFICATION DE ZONAGE :

C-1- LE BOURG :

Une attention toute particulière a été consacrée à l'étude du Bourg des IFFS. En effet, celui-ci, se distingue par un cadre de vie très agréable et rare du fait de son ensemble de constructions anciennes de caractère et de son église.

**PROTECTION DE L'HOMOGENÉITÉ :**

Afin de préserver au maximum cette homogénéité, de nombreuses solutions ont été envisagées. Il en ressort que la seule façon de protéger le bourg est de créer un P.A.U., mettant en avant le bâti ancien. Ainsi, par conséquent il n'y aura pas d'autorisation de construction nouvelle à l'intérieur de ce P.A.U. Ces constructions ne pouvant s'intégrer au site par leurs matériaux récents.

En effet, toute nouvelle construction viendrait dénaturer « l'entité bourg », cette étude a été menée en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, qui appuie le désir de la commune de sauvegarder son bourg.

Il a été décidé, en collaboration avec la commission d'urbanisme et les différents services de l'État de ne pas autoriser de construction nouvelle autour du P.A.U., du centre bourg, afin de préserver au maximum les perspectives de l'entrée du bourg vers son cœur, c'est à dire son église.



Il est aussi à noter, que l'ensemble du bourg est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques, et que deux sites archéologiques y sont repérés, et qu'il faut, par conséquent, tenir compte de la législation en vigueur.

C-2- LES HAMEAUX :

Conformément à l'article L-111-1-2 du Code de l'Urbanisme et à la jurisprudence applicable, les hameaux répondant aux critères de Parties Actuellement Urbanisées, ont été identifiés. Ces P.A.U. sont au nombre de 12.

Les PAU ont été définis de manière à ne pas créer de linéaire le long des voies, et à ne pas former des zones urbaines trop denses, afin de maintenir un certain cadre de vie et de conserver les vues sur le paysage.

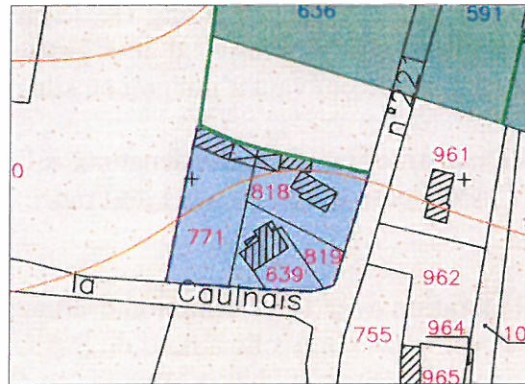
C-2-1- « Basse Orme » :

Ce hameau est situé, à l'entrée Sud du bourg, il est inclus dans les périmètres de protection des monuments historiques.

Le P.A.U. a été légèrement élargi afin de laisser possible la construction d'un nouveau bâtiment sur la parcelle 771.

En ce qui concerne l'assainissement, il pourra se faire sur le futur réseau collectif prévu pour l'assainissement du bourg.

La superficie du PAU est d'environ 32a25ca.

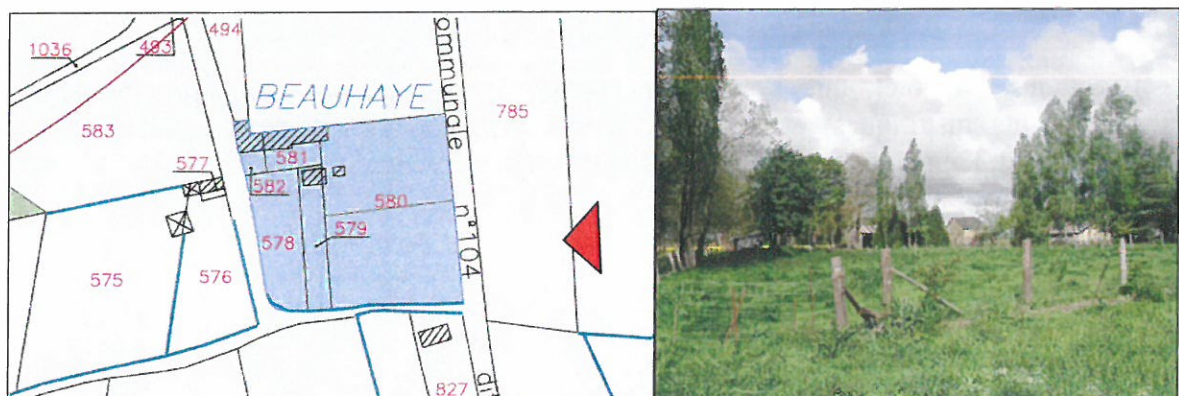


C-2-2- « Beauhaye » :

Ce hameau se situe au Sud Est du Bourg, il n'est pas touché par le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Le P.A.U. a été conçu de manière à laisser la possibilité de créer une construction nouvelle, son assainissement devra être autonome cependant aucun sondage n'a été effectué par le bureau d'étude Bicha à cet endroit.

La superficie du PAU est d'environ 67a85ca.



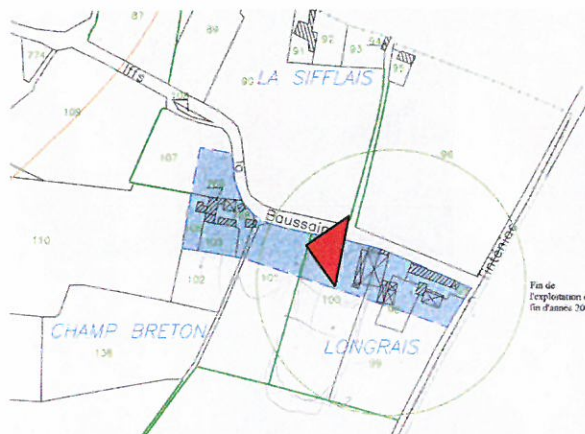
C-2-3- « Champ Breton »-« Longrais » :

Ce hameau se situe au Nord Est de la commune, il n'est pas touché par le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Le périmètre actuellement urbanisé a été élargi pour offrir la possibilité de créer des constructions nouvelles. Cependant, du fait de la présence de l'exploitation actuellement en activité, il faut tenir compte des articles R111-2 et R111-14-1 du Code de l'Urbanisme. Actuellement aucune nouvelle construction n'est possible mais à la fin d'activité de l'exploitation, prévu en 2006, les terrains face à l'exploitation deviendront constructibles.

Aucun sondage n'a été effectué par le bureau d'étude Bicha dans ce secteur mais il faudra prévoir un assainissement autonome.

La superficie du PAU est d'environ 90a40ca



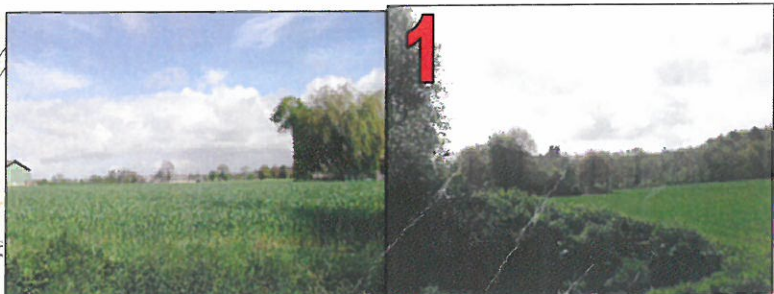
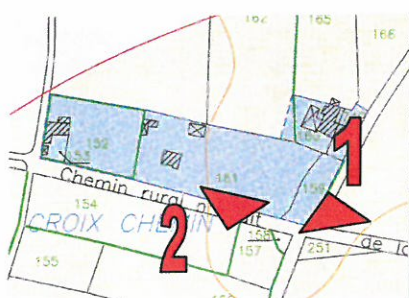
C-2-4- « Croix Chemin » :

Ce hameau se situe à l'Ouest de la commune, il se trouve dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

On y trouve, deux zones de P.A.U. distinctes afin de réduire le risque d'alignement de maisons neuves, toujours dans le souci de préservation du patrimoine existant.

Les constructions nouvelles devront prévoir un assainissement autonome, cependant aucun sondage n'a été effectué par le bureau d'étude Bicha à cet endroit.

La superficie du PAU est d'environ 82a95ca.



C-2-7- « Le Rocher » :

Ce hameau se situe au Nord du bourg, il est inscrit dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Le P.A.U. a été légèrement élargi afin de permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Un sondage réalisé par le bureau d'étude Bicha démontre que le sol est apte à l'assainissement autonome.

A noter également la présence d'un nouveau transformateur électrique sur la parcelle n°324.
La superficie du PAU est d'environ 1ha41a00ca.



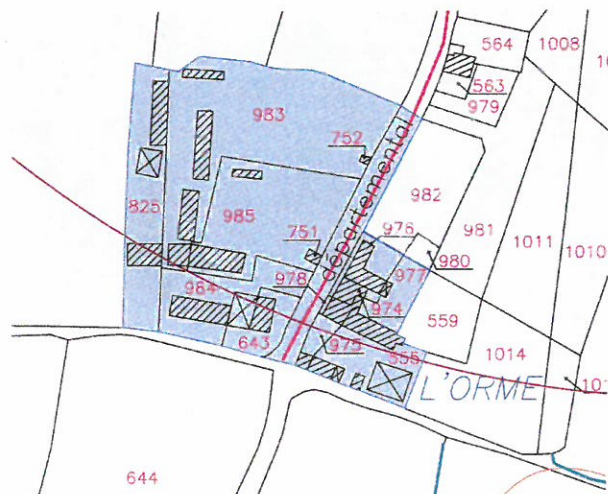
C-2-8- « L'Orme » :

Ce hameau se situe au Sud du bourg, il est inscrit, en grande partie, dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Le P.A.U. a été légèrement étendu, mais il reste modéré afin de ne pas permettre un alignement de nouvelle construction sur la départementale N°221, qui est un des accès principal au bourg des IFFS.

L'assainissement de ces terrains se fera par le futur réseau d'assainissement collectif prévu par la commune.

La superficie du PAU est d'environ 1ha54a70ca.



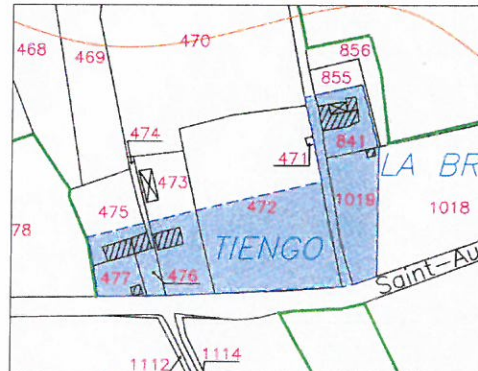
C-2-11- « Tiengo » :

Ce hameau se situe à l'est du bourg, il n'est pas inscrit dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Le périmètre actuellement urbanisé offre la possibilité de créer des constructions nouvelles, sur la parcelle A2 472 et 1019.

Les constructions nouvelles devront prévoir un assainissement autonome, cependant aucun sondage n'a été effectué par le bureau d'étude Bicha à cet endroit.

La superficie du PAU est d'environ 65a00ca.

**C-3- CONCLUSION DE L'ETUDE DES HAMEAUX :**

Les villages ne figurant pas dans la liste ci-dessus, ont fait l'objet d'une étude qui a révélé :

- Que la présence d'une exploitation agricole ne permettait pas la création de nouvelles constructions ;
- Ou que la construction de nouveaux bâtiments dénaturerait l'aspect des lieux et porterait préjudice au patrimoine de la commune.

La volonté communale a été de préserver au maximum le charme de sa commune en limitant le nombre de constructions nouvelles, dans les hameaux, éviter le mitage et les constructions le long des voies.

La Commune a centré toute son attention sur l'aspect paysager, qu'elle veut absolument préserver. La commission chargée du suivi de la carte communale a pris soin d'en tenir compte.



La commune des IFFS, est une petite commune rurale, qui a la chance d'avoir un très beau patrimoine à préserver...



D- RÈGLES D URBANISME APPLICABLES :

Comme indiqué en introduction, les Régies Générales d'Urbanisme restent applicables sur tout le territoire de la commune.

Ces différentes règles sont édictées au Code de l'Urbanisme sous la codification suivante :

- R111-2 à R111-15 : Localisation et desserte des constructions,
- R111-16 à R111-20 : Implantation et volume des constructions,
- R111-21 à R111-24 : Aspect des constructions,
- R 111-25 à R111-26.2 : Dispositions diverses.

ZONES CONSTRUCTIBLES :

A l'intérieur de ces zones la construction est autorisée.

Cependant, des refus peuvent être prononcés en fonction des servitudes éventuelles, des marges de recul imposées sur les Routes Nationales et les Routes Départementales, et sur la base des articles ci-après du Code de l'Urbanisme :

- L 421-3 : constructions non conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords, et l'engagement de respecter les règles générales du chapitre I du titre 1er du livre 1er du Code de la Construction et de l'Habitation,
- L 421-4 : en cas de déclaration d'utilité publique,
- L 421-5 : pas de délai fixé pour la réalisation de travaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution électrique,
- R 111-2 : atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- R 111-3.1 : exposition à des nuisances graves, dues notamment au bruit,
- R 111-3.2 : compromet la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique,
- R 111-4 : desserte en voirie insuffisante,
- R 111-5 : marges de recul par rapport à certaines voies,
- R 111-13 : observation de prescriptions spéciales entraînant un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- R 111-14.1 : compromet les activités agricoles ou forestières, compromet la mise en valeur des substances référencées au Code Minier et des matériaux de carrière,
- R 111-14.2: conséquences dommageables pour l'environnement,
- R 111-15 : contredit l'action d'aménagement du territoire,
- R 111-21 : atteinte à l'intérêt des lieux, sites, paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

La Commune de IFFS est concernée par les articles L 111-1.4 R 111-5 et R 111-6 pour la route départementale N°27 classée route à grande circulation, pour laquelle un recul de 75m est applicable (hameau de Romillaguais).

L'article R 111-2, rédigé comme suit, permet de refuser une nouvelle construction ou un changement de destination à proximité d'exploitations agricoles.