

## Commune de Roz-Landrieux

### Réalisation d'un programme d'aménagement d'un nouveau quartier

### Zone 1AUc - Impasse de l'église

*Procédure menée par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne  
pour le compte de la commune de Roz-Landrieux*

**Dossier de demande d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

### **NOTICE EXPLICATIVE**

Version du 11/10/2022

# Sommaire

1. Contexte de l'opération.....	3
1.1. Situation de la commune.....	3
Présentation générale de la commune.....	3
Objectifs de l'opération d'aménagement.....	5
Contexte règlementaire.....	5
Contexte relatif aux documents de planification.....	6
1.2. Contexte du périmètre de projet.....	7
Zonage.....	7
Périmètre de projet.....	7
Justification de cet emplacement.....	10
1.3. Intervention de l'Etablissement public foncier de Bretagne.....	10
2. Objet de l'opération.....	11
2.1. Descriptif et périmètre de l'opération.....	11
Objet.....	11
Périmètre d'intervention de l'EPF Bretagne.....	122
Périmètre de la DUP.....	12
2.2. L'émergence du projet.....	12
2.3. Programme prévisionnel de l'opération.....	133
2.4. Compatibilité avec les documents supra-communaux.....	144
Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT).....	14
Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH).....	15
le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Roz-Landrieux.....	16
1. Le règlement.....	16
2. Les Orientations d'Aménagement.....	16
3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	17
La procédure applicable.....	17
3. Justification de l'Utilité Publique – Bilan coûts / avantages.....	188
3.1. Avantages.....	18
3.2. La nécessité de recourir à l'expropriation.....	199
3.3. Inconvénients.....	19
3.4 Bilan coûts/avantages.....	21

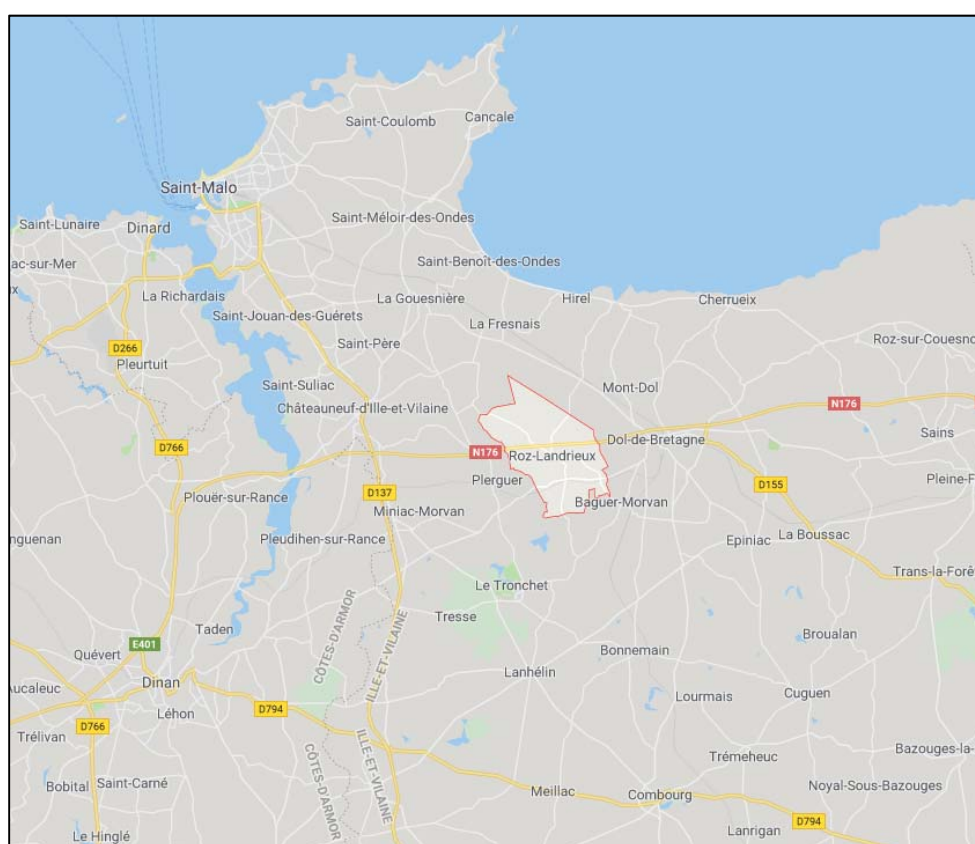
# 1. Contexte de l'opération

## 1.1. Situation de la commune

### Présentation générale de la commune :

La commune de Roz-Landrieux est une commune du nord du département d'Ille-et-Vilaine, faisant partie de la communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel qui regroupe 19 communes pour un total de 23 533 habitants. La commune compte 1 349 habitants en 2018 (INSEE) et se situe à environ 25 kilomètres de Dinan et Saint-Malo, 65 kilomètres de Rennes et seulement 6 kilomètres de Dol-de-Bretagne, la polarité de la communauté de communes.

Le territoire communal de Roz-Landrieux dispose d'une bonne accessibilité de par sa situation géographique à proximité du tracé de la RN 137 assurant la liaison entre Rennes et Saint-Malo et sur le tracé de la RN 176 assurant la liaison entre Dinan et Pontorson et se situe à proximité des pôles d'emplois de Dol-de-Bretagne, Saint-Malo, Dinan et Rennes,



**Figure 1 : Plan de situation Commune de Roz-Landrieux**

Roz-Landrieux présente un taux de variation annuel moyen de sa population de +0,39% entre 2013 et 2018, taux légèrement supérieur au taux de variation intercommunal (+0,29%). Sur la commune de Roz-Landrieux, ce taux de variation positif s'explique par le solde naturel à +1,27%, le solde d'entrée-sortie étant négatif à -0,88%. La population est donc en croissance et relativement jeune avec davantage de naissances que de décès sur le territoire.

Le bourg se situe au centre du territoire communal. Il s'est progressivement développé à partir d'un noyau ancien concentré autour de l'église dont le bâti édifié essentiellement au XIX<sup>ème</sup> siècle présente les caractéristiques suivantes :

- à l'exception des bâtiments institutionnels (mairie, salle communale, école) et des maisons de notables (le Prieuré, la Cour), un bâti accolé implanté à l'alignement des voies,
- des formes et volumes assez homogènes (plan rectangulaire, hauteur R+1) avec ça et là des variations, reflet de l'époque de construction et de la fonction des bâtiments (habitat, annexes agricoles, commerces),

- des matériaux homogènes (maçonneries de schiste, encadrements de baies généralement en granit).

A partir de ce noyau ancien, le développement de l'urbanisation s'est ensuite effectué sous forme pavillonnaire, dans un premier temps par l'intermédiaire de voies nouvelles, perpendiculaires aux axes principaux, puis dans les espaces interstitiels, ou en diffus le long des routes. D'autres extensions pavillonnaires plus récentes se sont ensuite installées aux entrées Est et Ouest, sur un système urbain particulier et peu connecté au noyau ancien, dont elles ont rompu la logique d'étalement linéaire.



*Figure 2 : Développement de l'urbanisation à Roz-Landrieux*

**Au regard du dernier référencement INSEE, la commune de Roz-Landrieux augmente régulièrement (environ 2.5%/an)**

	2013	%	2018	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 323</b>	<b>100,0</b>	<b>1 349</b>	<b>100,0</b>
<b>0-14 ans</b>	<b>292</b>	<b>22,1</b>	<b>301</b>	<b>22,3</b>
<b>15-29 ans</b>	<b>217</b>	<b>16,4</b>	<b>201</b>	<b>14,9</b>
<b>30-44 ans</b>	<b>290</b>	<b>21,9</b>	<b>283</b>	<b>21,0</b>
<b>45-59 ans</b>	<b>273</b>	<b>20,6</b>	<b>268</b>	<b>19,9</b>
<b>60-74 ans</b>	<b>186</b>	<b>14,1</b>	<b>220</b>	<b>16,3</b>
<b>75 ans et +</b>	<b>64</b>	<b>4,9</b>	<b>77</b>	<b>5,7</b>

**POP T0 - Population par grandes tranches d'âges. INSEE, 2018**

**Il ressort du recensement de la population établi en 2018 par l'INSEE que la population est en**



augmentation mais qu'elle est également vieillissante. La commune, outre l'adaptation des logements à cette catégorie de population, souhaite également attirer de jeunes ménages. Sur la période 2013-2018 la population âgée de 0 à 14 ans a baissé d'environ 8 % alors que dans le même temps la population âgée de 60-74 ans a augmenté d'environ 20 %.

#### **Objectif de l'opération d'aménagement :**

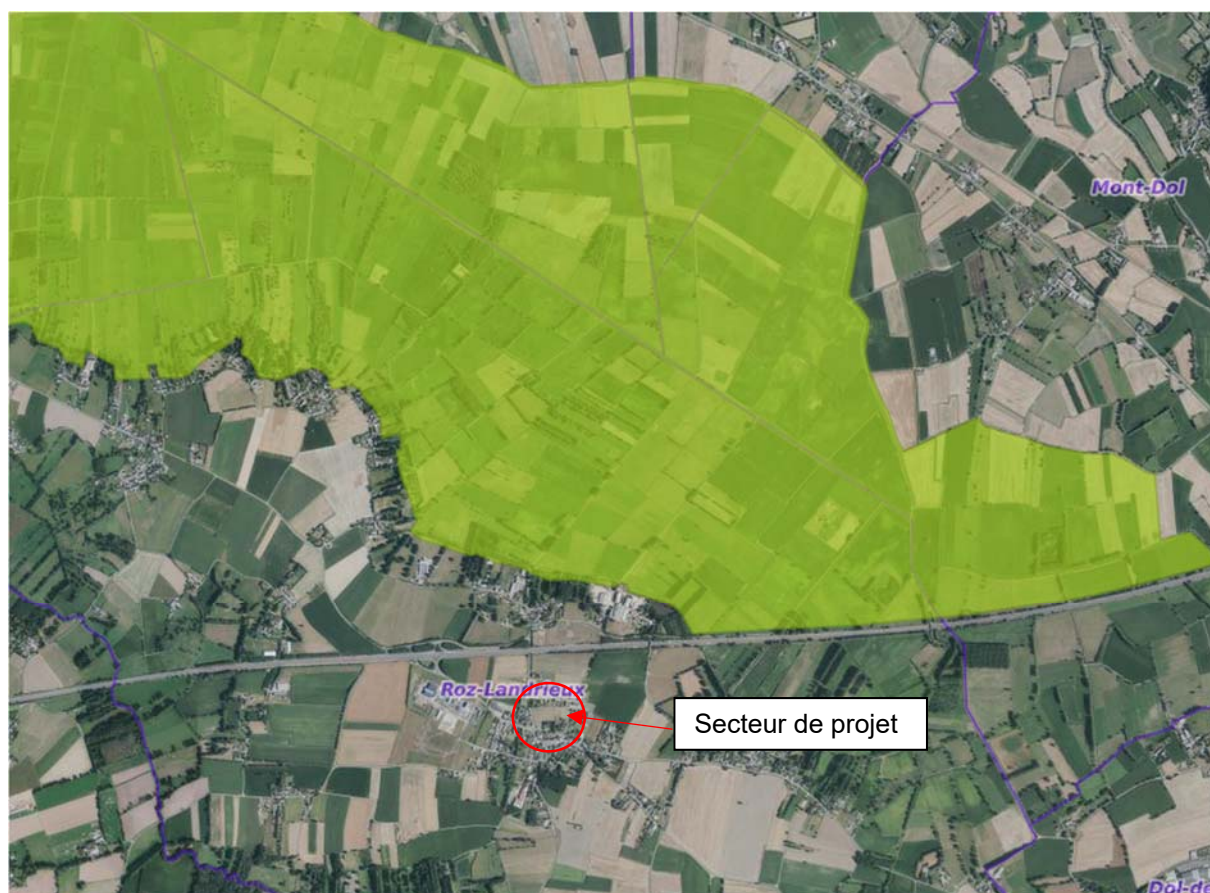
La commune de Roz-Landrieux ne dispose plus aujourd'hui de terrains disponibles pour réaliser l'opération projetée dans les conditions envisagées. C'est-à-dire notamment dans des conditions permettant de produire une offre nouvelle et diversifiée de logements sur son territoire (logements sociaux et privés, individuels et collectifs à vocation de mixité sociale) et permettant l'accueil de nouveaux habitants en centre-bourg tout en veillant à limiter la consommation foncière en périphérie de l'enveloppe bâtie existante. La collectivité souhaite conduire une opération d'aménagement insérée dans le tissu urbain de centre-bourg et vertueuse du point de vue de la diversité des formes urbaines, de la mixité sociale et de l'optimisation foncière.

Le foncier, objet du projet constitue, dans ce contexte, une possibilité foncière dont l'aménagement est prévu à court terme dans le document de planification (zonage 1AUc). L'apport d'une nouvelle population en cœur de bourg, à travers cette opération, concourra également au maintien des 2 écoles (maternelle et primaire) existantes et participera à la dynamisation des commerces présents.

#### **Contexte réglementaire :**

La commune de Roz-Landrieux est à la limite entre deux grandes unités de paysage identifiées à l'échelle départementale : celle du Bassin de Pleine-Fougères, et celle du Marais de Dol.

Suite à l'Arrêté Ministériel du 5 janvier 2006 portant désignation de la baie du Mont- Saint-Michel en tant que site Natura 2000, la partie nord de la commune de Roz-Landrieux dont la limite s'arrête à la RN 176 est classée Natura 2000. Le site de projet situé au sud du tracé de la RN 176 n'est pas concerné par ce classement.



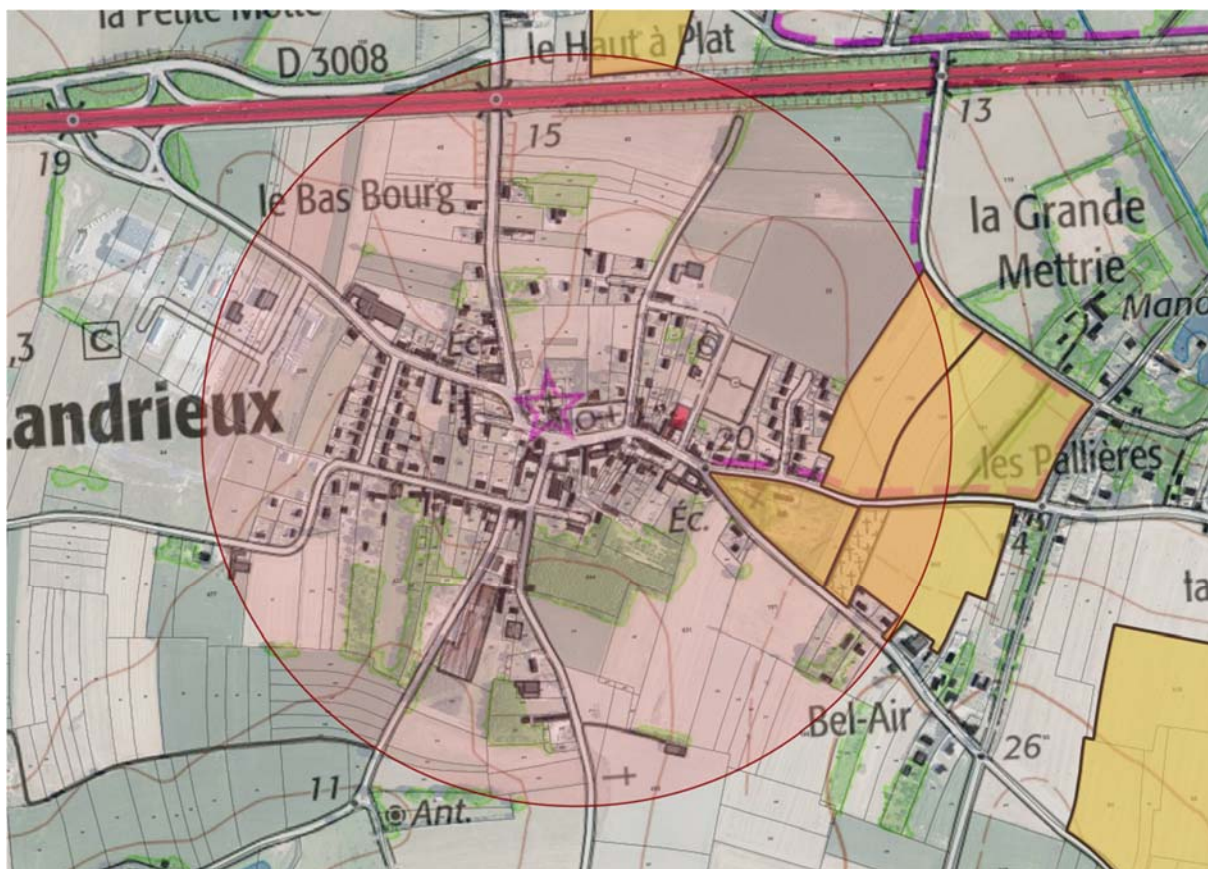
**Figure 3 : Périmètre sites Natura 2000**

Le projet n'emporte aucun impact au titre de la réglementation Natura 2000, les parcelles concernées par le projet étant éloignées du périmètre de la zone Natura 2000.

La baie du Mont-Saint-Michel est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO en 1979. Une partie du territoire de la commune est concerné par le périmètre UNESCO. Le site de projet situé au sud du tracé de la RN 176 n'est pas concerné par ce classement.

Le centre-bourg est concerné par une servitude AC1 de protection des monuments historiques, institué par la loi du 31/12/1913 et concernant la croix de cimetière du XVI<sup>ème</sup> siècle inscrite par arrêté préfectoral du 02/03/1912. Cette servitude génère un périmètre de protection de 500 m couvrant l'ensemble du centre-bourg.

De ce fait, l'avis de l'architecte des bâtiments de France sera donc requis pour toute demande d'autorisation d'urbanisme liée au projet.



*Figure 4 : Périmètre des monuments historiques*

#### **Contexte relatif aux documents de planification :**

Roz-Landrieux est située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo, approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 06 mars 2020. La commune de Roz-Landrieux est classée dans la catégorie des communes rurales et périurbaines dans l'armature territoriale du Pays de Saint-Malo (secteur géographique – secteur rural). Le SCOT fixe un objectif de densité moyenne de 18 logements/ha. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT indique que cet objectif de densité constitue une moyenne qui doit être tenue, au vu de l'ensemble de la production de logements projetée à l'échelle de la commune, tant en renouvellement urbain, qu'en extension urbaine.

## 1.2. Contexte du périmètre de projet

### Zonage :

Le site se trouve au pied de l'église et de la mairie et est classé en zone 1AUc au PLU approuvé par délibération en conseil municipal le 16/11/2009, dont la dernière modification a été approuvée le 04 mars 2020. Une procédure de modification simplifiée n°4 est actuellement en cours portant sur le règlement de la zone 1AUC pour permettre la prise en compte de l'évolution des modes de construction sur des parcelles de petite taille et visant une bonne intégration du bâti dans le tissu traditionnel et permettant la constitution d'extensions du bourg sous forme de rues et ruelles. Celle-ci devrait être approuvée d'ici la fin d'année 2022.

La zone 1AU est une zone non aménagée destinée à court terme à être ouverte à l'urbanisation sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation. L'utilisation du sol est donc subordonnée à la réalisation d'un aménagement d'ensemble comprenant notamment la définition des caractéristiques des différents réseaux et le phasage de leur réalisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

Les dispositions réglementaires de la zone 1AUC applicables pour les articles 2 à 14 sont celles de la zone U correspondante soit la zone UC prenant en compte les conditions particulières du règlement du PLU pour la réalisation des nouvelles opérations.

### Périmètre de projet :

Le secteur du projet se compose de 4 parcelles cadastrées K 85, 86, 96 et 400 représentant une surface foncière totale de 15.716 m².

Commune de Roz-landrieux	
Références cadastrales <i>Suffixe "p" : partie de parcelle</i>	Contenance cadastrale à acquérir
K 85	5 470 m <sup>2</sup>
K 86	4 225 m <sup>2</sup>
K 96	4 125 m <sup>2</sup>
K 400	1 896 m <sup>2</sup>
Contenance cadastrale totale	<b>15 716 m<sup>2</sup></b>





**Figure 5 : Périmètre de l'opération**

En 2018, l'EPF Bretagne avait sollicité la SAFER pour la réalisation d'une étude d'impact agricole dans le cadre de la préparation du conventionnement à intervenir entre la commune et l'EPF. Le site était alors partiellement cultivé (cultures céréalières et herbe - 6044 m<sup>2</sup> concernés sur les 15716 m<sup>2</sup> de projet) (cf Annexe A.3 – Etude d'impact SAFER de 2018).

Les parcelles K 85, 86 et 96 ont été acquises par l'EPF Bretagne auprès de leur propriétaire, libres de toute location et de toute occupation. La parcelle K 400 semble toujours louée par un exploitant agricole.

Vue satellite des parcelles concernées :





**Figure 6 : Périmètre de déclaration d'utilité publique**



**Figure 7 : Vue du périmètre de projet depuis la Rue des Marais à l'Ouest**



*Figure 8 : Vue du périmètre de projet depuis l'Impasse de l'église à l'Est*

#### **Justification de cet emplacement :**

Le foncier support de la réalisation du projet d'aménagement constitue une dent creuse de grandes dimensions dans le tissu urbain du bourg, bordée au nord par des habitations pavillonnaires, à l'ouest et à l'est par deux voies (rue des Marais et Impasse de l'église) et au sud par l'église et ses abords bâtis.

Cet emplacement permet de répondre au besoin en logements sur le territoire de la Commune tout en évitant l'étalement urbain et en optimisant la consommation d'espace.

En outre, cet emplacement conjugué au zonage précité permet via le projet d'aménagement objet des présentes d'organiser un espace structuré de bâti multifonctionnel à dominante d'habitat (logements locatifs sociaux, logements privés, équipements publics, commerces, services) et d'organiser des espaces publics (espaces verts, voiries, stationnement, infrastructures de réseaux...) ayant pour objectifs de requalifier les entrées Ouest et Nord du bourg et de créer de nouvelles fonctions sur cet espace.

Ce foncier est donc le seul permettant d'atteindre la redynamisation de cette dent creuse et la réorganisation de l'espace public en même temps.

### **1.3. Intervention de l'Etablissement public foncier de Bretagne**

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) est un établissement public foncier d'Etat créé par décret du 8 juin 2009 et régi par les articles L 321-1 et suivants et R 321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il a pour vocation d'accompagner et de préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales (communes, communauté d'agglomération, communautés de communes...) à toutes acquisitions foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter les opérations d'aménagement.



Ses principaux axes thématiques d'intervention, définis au sein de son PPI2021-2025, sont :

- L'habitat et la mixité fonctionnelle ;
- Le développement économique ;
- La transition écologique, les risques naturels et technologiques.

Ces axes thématiques sont complétés de quatre problématiques transversales :

- La redynamisation des centralités ;
- Le traitement des friches urbaines et industrielles ;
- Faire avec l'existant ;
- La trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).

L'EPF Bretagne assiste les collectivités à plusieurs niveaux : études pré-opérationnelles, acquisitions foncières par tous moyens, portage foncier, travaux de proto-aménagement (déconstruction, dépollution, etc.).

L'article 4 du décret du 8 juin 2009 indique que « *Pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2, et après avoir passé convention avec les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale sur le territoire desquels il doit intervenir, l'établissement public foncier peut agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévues par ledit code ainsi que le droit de préemption prévu au 9° de l'article L. 143-2 du code rural* ». Cette disposition est reprise dans l'article L 321-4 du Code de l'Urbanisme.

L'action de l'EPF Bretagne est coordonnée par la signature d'une convention-cadre avec l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Précédemment, l'EPF Bretagne a ainsi signé une convention-cadre avec la communauté de communes du Pays de de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont-Saint-Michel le 26/10/2018, dont les effets ont été prolongés jusqu'au 31/12/2021 par arrêté du Président de la communauté de communes en date du 08/12/2020.

Depuis le 01/01/2022, à défaut de renouvellement du partenariat avec l'EPF Bretagne, le territoire de la communauté de communes n'est plus couvert par une convention cadre active. Une nouvelle convention cadre pourrait prochainement être concrétisée, au cours de l'année 2022.

Les acquisitions se font sur la base d'une convention opérationnelle indiquant les modalités d'acquisition, de portage et de cession des biens. Une telle convention a été signée entre l'EPF Bretagne et la commune de Roz-Landrieux le 12/11/2019. Elle confie à l'EPF la mission d'acquérir par tous moyens (négociation amiable, préemption, expropriation) les emprises foncières nécessaires à la réalisation de l'opération d'habitat prévue.

## 2. Objet de l'opération

---

### 2.1. Descriptif et périmètre de l'opération

#### **Objet :**

Ainsi qu'il a été dit, dans l'enveloppe agglomérée du centre-bourg, au nord de l'église, la commune de Roz-Landrieux abrite un ensemble de 4 parcelles cadastrées K 85, K 86, K 96 et K 400, représentant une surface totale de 15.716 m<sup>2</sup> et classées en zone 1AUc au PLU du 16 novembre 2009, dont la dernière modification a été approuvée le 04 mars 2020 et faisant actuellement l'objet d'une modification simplifiée. Ce foncier a tenté d'être exploité par des aménageurs privés (Cap Aménagement et SACIB). Cap Aménagement avait déposé un permis d'aménager en 2017, mais le projet a été depuis abandonné du fait d'un refus du permis d'aménager (avis défavorable de l'ABF et non-respect de certaines règles d'urbanisme). La commune de Roz-Landrieux a souhaité disposer de la maîtrise foncière de cet ensemble foncier stratégique dans l'enveloppe agglomérée du bourg pour développer une opération mixte à dominante d'habitat incluant du logement et notamment du logement social et des cellules commerciales. La commune s'est entourée de l'EPF pour y parvenir.

La dernière opération de lotissement remonte aux années 1980 et la commune souhaite débloquent la situation de ces terrains situés en dent creuse dans le centre-bourg.

## Périmètre d'intervention de l'EPF Bretagne :

Sur le périmètre opérationnel défini ci-après, l'EPF Bretagne est conventionnellement autorisé par la Commune à :

- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers, ainsi que les biens meubles qui en seraient l'accessoire (fonds de commerce notamment). Cette autorisation ne fait pas obstacle à l'acquisition directe par la Collectivité d'un bien compris dans ce périmètre si elle le juge utile ;
- procéder, à la demande de la Collectivité ou de sa propre initiative à toute étude, diagnostic technique, etc., éventuellement en faisant appel à des prestataires extérieurs ;
- réaliser les travaux de proto aménagement (déconstruction/dépollution).

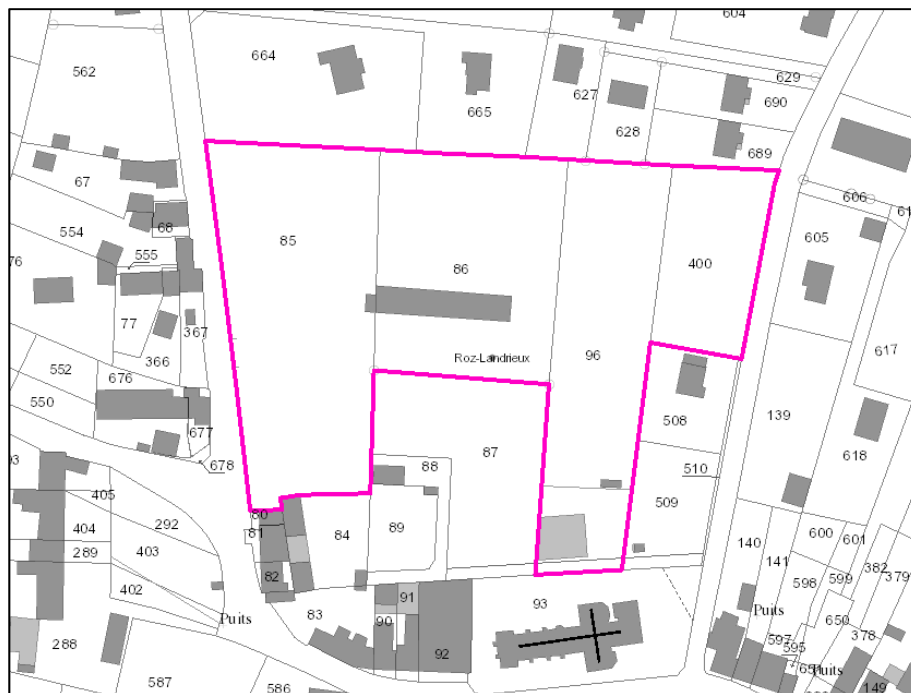


Figure 9 : Périmètre de la DUP correspondant au périmètre de la convention opérationnelle signée entre la commune et l'EPF Bretagne

## Périmètre de la DUP :

Le périmètre de la DUP est le même que celui inscrit à la convention opérationnelle d'action foncière du 12 novembre 2019.

### 2.2. L'émergence du projet

Dans un souci d'assurer une cohérence d'ensemble du centre-bourg, de limiter l'étalement urbain et de répondre aux besoins de logements, la commune a sollicité l'EPF de Bretagne et a entamé avec son concours (ainsi que celui de différents partenaires) une étude de faisabilité et de programmation.

Le bureau d'étude Gwenaél MASSOT – ULTREYA – ADEPE a été retenu par la commune. L'étude menée a permis d'aboutir à un premier scénario. Cette étude a intégré une participation du public sous la forme d'un parcours-débat organisé le 12/04/2019, puis d'un atelier de co-construction avec les habitants qui s'est tenu le 29/05/2019. Le projet a également été présenté à l'Architecte des Bâtiments de France le 17/07/2019.

A l'issue de l'étude, une concertation formalisée sur le projet a été organisée par la commune de Roz-Landrieux entre juillet et septembre 2021. Cette concertation a pris la forme d'une communication sur



le site internet de la commune, de la mise à disposition du public d'un registre d'observations consultable en mairie et de réunions ouvertes au public les 26 juillet et 26 août 2021 entre 17h et 19h. Une délibération en conseil municipal du 07/07/2021 a fixé les modalités de la concertation pour le projet. Une autre délibération en conseil municipal du 29/09/2021 a tiré le bilan de la concertation. La concertation a permis au public d'accéder aux informations relatives au projet. Aucune remarque, observation ou suggestion n'a cependant été formulée dans ce cadre afin de faire évoluer le projet ou l'enrichir (cf. volet concertation joint au dossier de demande de DUP)

Dans la continuité de cette première étude de faisabilité, et en lien avec les démarches précédentes, plus récemment, le projet a été complété et précisé par une mission de maîtrise d'œuvre en vue du dépôt d'un permis d'aménager sur le site, mission confiée par la commune à ERSILIE. Dans ce cadre une nouvelle rencontre avec l'ABF a été organisée afin de présenter les derniers éléments de projet.

### 2.3. Programme prévisionnel de l'opération

L'esquisse de permis d'aménager réalisée par ERSILIE en 2021-2022 prévoit la réalisation de 25 lots pour un programme de 29 logements, une micro-crèche ainsi que des commerces/services en cours de définition, répartis de façon suivante :

- 21 lots dévolus au parc privé en terrains libres à bâtir ;
- 2 lots de 556 et 590 m<sup>2</sup> pour des opérations de 3 et 5 logements (soit 8 logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI) au total) ;
- 1 lot de 499 m<sup>2</sup> pour un projet de micro-crèche (indiqué en commerces/services sur le plan – lot n°24) ;
- 1 lot de 512 m<sup>2</sup> pour un projet commerces/services.

Le bâti de ces deux derniers éléments de programmation rentre en ligne de compte pour l'atteinte du critère de densité attendu au titre de la convention opérationnelle signée entre la commune et l'EPF Bretagne à raison de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement).

À cela s'ajoute la création de voiries, stationnements, espaces verts et infrastructures de gestions des eaux (noues). Les parcelles, du fait de leur configuration devront en effet supporter la création de réseaux et d'accès, notamment internes (*voir pièces constitutives PC5.3 et PC5.4 : plan des réseaux souples et plan des réseaux assainissement et pièce constitutive PC3. Plan général des travaux*).

Par suite, c'est ainsi que le scénario global suivant à été retenu :



Figure 10 : Plan – Projet Impasse de l'église

**Légende :**

- Les lots en jaune correspondent aux terrains libres à bâtir ;
- Les lots en bleu/violet correspondent aux emprises d'implantation des futurs logements locatifs sociaux ;
- Les lots en rose concernent les emprises du projet de micro-crèche et d'opération commerces/services.

## 2.4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

### Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) :

Approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020, le SCOT du Pays de Saint-Malo prévoit au sein de son PADD :

« Afin d'assurer un équilibre entre la gestion économe des espaces, la maîtrise de l'urbanisation, la protection des paysages et les besoins des populations, plusieurs objectifs sont identifiés en termes de densités moyennes en logement, de surfaces potentielles d'extension urbaine, et de surfaces potentielles de renouvellement urbain. »

Ainsi le PADD et le DOO du SCoT ont notamment pour objectifs :

- Eviter la consommation foncière ;

- Limiter l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat tout en densifiant les centralités ;
- Préserver la qualité de vie des habitants et leur maintien sur le territoire ;
- La densification du tissu urbain par le comblement des dents creuses ;
- L'augmentation du volume du parc de logements aidés ;
- La création de logements diversifiés à coûts abordables.

Dans un contexte de sobriété foncière prévu par la loi Climat et Résilience de 2021 et son objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette), les communes doivent pouvoir continuer à proposer des logements en centre-bourg pour accompagner la dynamique démographique. Ainsi, le projet permet d'aménager cette dent creuse, et de fait d'éviter la consommation foncière d'autres parcelles en dehors du bourg.

Associé à l'objectif d'accueil de nouveaux habitants, les grandes orientations de ce PADD s'attachent à préserver une qualité de vie agréable pour les habitants actuels de manière à assurer leur maintien sur le territoire dans des conditions optimales. L'arrivée de nouveaux habitants s'effectuera en garantissant la qualité de vie des habitants actuels.

Le document d'objectifs et d'orientations (DOO) du SCoT fixe un objectif global de densification du tissu urbain via le comblement des dents creuses. Le projet s'inscrivant dans le tissu urbain étant constitutif d'une dent creuse, il répond parfaitement audit objectif défini par le SCoT.

De plus, ledit document fixe également des objectifs de densification des centralités, de maîtrise de l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et de l'augmentation du volume du parc de logements aidés.

Pour les communes rurales et périurbaines du Pays de Saint-Malo, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT prévoit dans son objectif 14 que ces communes garantissent un accueil diversifié à travers l'identification des secteurs existants et potentiels d'accueil de logements à coût abordable. La proximité des équipements, services, commerces et transports collectifs est également recherchée. Ces objectifs sont remplis au vu du projet qui accueillera des commerces en marge du lotissement, mais aussi la cohabitation entre le parc privé et le parc social.

Le SCoT du pays de Saint-Malo entend permettre, favoriser et accompagner l'accueil de nouveaux habitants. Ce scénario est détaillé dans le DOO. Il est bâti sur une hypothèse d'une population de plus de 200 000 habitants en 2030. Cette hypothèse s'appuie sur les perspectives de croissance démographique de la région Bretagne, sur le maintien de la place du pays de Saint-Malo au sein de l'espace régional, ainsi que sur un fort regain d'attractivité de Saint-Malo, la ville « centre » du pays.

Ainsi, le projet de développement du territoire anticipe une croissance de 18 180 résidences principales sur 14 ans, dont 2 760 pour la CC du pays de Dol et de la Baie du Mont Saint Michel.

La commune de Roz-Landrieux appartient au secteur rural tel que défini par le DOO du Scot du Pays de Saint-Malo, qui prévoit un objectif de densité moyenne de 18 logements/hectare.

Le positionnement du secteur de projet dans le centre-bourg de Roz-Landrieux, représente l'opportunité d'atteindre une densité supérieure à l'objectif de densité moyenne à atteindre sur la commune fixée dans le SCOT. Du fait du portage foncier opéré par l' Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) et dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'objectif de densité minimale retenu dans le projet s'élève à 20 logements/ha minimum.

Au regard de l'ensemble des objectifs du Scot, il ne fait aucun doute que le projet d'aménagement est parfaitement compatible avec ce dernier.

### **Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) :**

La commune de Roz-Landrieux n'est pas couverte par un Plan Local de l'Habitat (PLH). Elle fait partie de la communauté de communes Pays de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont-Saint-Michel, qui ne dispose pas de ce document.

La commune s'insère cependant dans la dynamique du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) d'Ille-

et-Vilaine pour la période 2020-2025, avec la volonté de proposer une offre de logements diversifiée et permettant une dynamisation du centre-bourg. Le SCOT fixe sur 14 ans l'objectif de production de 3220 logements sur le territoire de la CC Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel, soit 230 logements/an.

Dès lors, le projet est parfaitement compatible avec ce document

## **Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Roz-Landrieux :**

### **1. Le règlement**

Le règlement du PLU de Roz-Landrieux a été approuvé le 16 novembre 2009 et modifié le 27 juin 2011.

Le zonage couvrant le terrain d'assiette de l'opération est la zone 1AU, qui est selon le chapitre 1 du règlement *« une zone naturelle destinée à court terme à être ouverte à l'urbanisation sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation. »*

Le chapitre 1 du règlement précise également que *« Les opérations en zone AUC et AUE devront respecter les principes de programmation des typologies de logement et de mixité sociale établis par le PADD et par les documents supracommunaux en cours de validité (SCOT, PLH). »*

Le projet est situé sur le zonage 1AUc, et vise à remplir une dent creuse situé en centre bourg par un ensemble de logements et de commerces, en préservant la cohérence avec les bâtis déjà existants. L'opération respecte également la diversité des typologies de logement et de mixité sociale, car elle inclut une part de logements privés pour accueillir de nouvelles familles et une part de logements sociaux à destination d'un public senior.

### **2. Les Orientations d'Aménagement**

Le site est également concerné par une Orientation d'Aménagement centre-bourg qui prévoit (extrait Orientations d'Aménagement – pages 9 et 12) :

*« L'espace central du bourg est constitué par la rue de l'Eglise, assez large mais qui n'offre pas, à proprement parlé, une place à l'échelle de la commune. Il s'en suit des problèmes de sécurité dans le partage de l'espace entre les différents flux de circulation, piétons, voitures, engins agricoles, poids lourds, et surtout un manque de stationnement au service des commerces et des équipements (école, église). L'engorgement de cet espace est à prévoir à terme avec l'évolution de la commune en réponse au développement économique et démographique du Pays de Saint Malo et du Pays de Dol va induire une augmentation des flux et de la fréquentation du bourg. Des parcelles agricoles sont situées dans l'axe de la rue des Masses, à l'entrée ouest du centre bourg, entre la rue des Marais et l'impasse de l'Eglise. Leur mutation à terme peut permettre d'envisager l'amélioration du fonctionnement général du centre bourg, en regard du projet de développement de la commune : accueil à moyen terme d'une zone d'activités intercommunale de 14,4 ha, 28 ha en tout à long terme, programmation d'environ 10,1 ha à moyen terme en habitat, secteur d'équipement à proximité immédiate, ...*

*En épaisseur du noyau ancien central :*

- *organiser un espace public structuré par du bâti cohérent reprenant les gabarits du bourg (maisons de ville) ;*
- *requalifier l'entrée ouest dans le bourg en provenance de la RN 176 ;*
- *organiser une continuité dans l'axe de la rue des Masses (mise en perspective, incitation à pénétrer dans ce nouveau secteur et à y laisser sa voiture...) ;*
- *identifier de nouvelles fonctions : stationnement, commerces, services, habitat... ;*
- *créer un front de rue homogène rue des Marais, structuré soit par du bâti, soit par de l'espace public et des plantations pour requalifier l'entrée nord, liaison vers le marais et la RN176 ;*
- *créer des liaisons piétonnes vers la rue de l'église et les équipements publics ainsi que vers le secteur à urbaniser au nord ;*



- *mettre en valeur l'église en refermant visuellement l'espace qui l'entoure, dans l'esprit de l'enclos paroissial, et en aménageant un espace public traversant, simple et végétal (alignement planté, jeux de boules, départ de randonnée...).* »

Le document graphique de l'Orientation d'Aménagement figure en annexe A1 – Plan OAP.

### 3. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

D'autre part, le PADD du PLU répond à deux objectifs majeurs :

- L'équilibre social ;
- La dynamique économique ;

L'enjeu de l'équilibre social vise à répondre à la demande de logements sur le Pays de Saint Malo afin d'accueillir une population nouvelle en favorisant une mixité sociale. Celle-ci prendra forme en proposant selon le PADD, une typologie de logements variés (taille, individuelles et groupées, accession et locatif conventionné ou libre), en assurant une répartition équilibrée au sein du bourg fondée sur la notion de quartiers et d'unités de voisinage homogènes. Le projet présenté ici répond à ses objectifs, grâce à la diversité des logements proposés, mais aussi à l'implantation de commerces et services de santé.

Ensuite, l'objectif de dynamique économique se partage entre la préservation de l'activité agricole actuelle, la favorisation de nouveaux commerces et l'implantation d'artisans. Le projet est en accord avec le développement de cet axe, avec l'implantation prévue de nouveaux commerces ainsi que de services de santé au plus près des nouveaux logements.

Aucune autre parcelle sur la commune ne permettait d'atteindre l'ensemble des objectifs d'accueil de nouvelle population et de nouveaux logements en centre-bourg et, *in fine*, de réaliser un projet de lotissement dans des conditions équivalentes.

Le projet est donc encore compatible avec ce document.

#### La procédure applicable au dossier :

L'Établissement Public Foncier de Bretagne est mandaté par la Ville de Roz-Landrieux pour élaborer les dossiers d'enquête publique relatifs à la déclaration d'utilité publique et à la déclaration de cessibilité.

La déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité sont sollicités au profit de l'Établissement Public Foncier de Bretagne.

Le projet n'étant pas soumis à enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement (L. 123-2 du Code de l'environnement), le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est composé conformément à l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ces enquêtes conjointes sont organisées conformément à l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui s'applique lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les emprises à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires.

**Article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

*« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »*

Les enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire sont organisées par le Préfet du Finistère, autorité compétente pour déclarer d'utilité publique le projet d'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation du projet de requalification et déclarer cessibles les parcelles concernées. Cette demande a été précédée d'une procédure de concertation dont les délibérations d'ouverture et de fermeture et son bilan sont joint au présent dossier.

### 3. Justification de l'Utilité Publique – Bilan coûts / avantages

---

Afin de déterminer si une opération peut être légalement déclarée d'utilité publique, il convient d'opérer un bilan entre les avantages et les inconvénients de la réalisation du projet envisagé.

Les inconvénients communément retenus par la jurisprudence, dans le cadre d'une expropriation pour cause d'utilité publique, sont les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics que comporte le projet.

Cependant, dès lors que ces inconvénients ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt que présente l'opération, l'utilité publique de cette dernière peut être déclarée.

#### 3.1. Avantages

Le projet répond à plusieurs considérations d'intérêt général justifiant son caractère d'utilité publique et répondant aux objectifs de la commune.

Le périmètre de l'opération constitue l'un des derniers sites à l'échelle du bourg de Roz-Landrieux permettant de répondre à plusieurs objectifs tout en comblant une dent creuse. Sa localisation à proximité des principaux services de la Commune (commerces, école) s'avère particulièrement intéressante dans le cadre d'un projet urbain réfléchi.

En intégrant une offre en habitat diversifiée, cette opération permettra d'accroître la vitalité de la Commune de Roz-Landrieux. En effet, l'accueil de nouveaux habitants dans les 29 logements prévus remplira l'objectif d'offrir des logements adaptés pour permettre le retour dans le centre-bourg de personnes situées sur les extérieurs ou les nouveaux arrivants, et de répondre à la dynamique démographique attendue.

En outre, comme indiqué précédemment, une telle opération permettra également de combler une large dent creuse. Ce dernier a vocation à être urbanisé à court ou moyen terme selon les dispositions du PLU. Au lieu d'étendre le tissu urbain pour répondre à la demande de logement, cette opération viendra limiter l'extension de l'urbanisation en comblant cette dent creuse et favorisera le renforcement de la mixité sociale à raison d'une densité de 20 logements par hectare (en comptabilisant les équivalents logements) au sein du périmètre.

L'ensemble des aménagements d'espaces publics prévus au sein de cette opération vise notamment à relier entre eux les principaux équipements structurants de la collectivité et à sécuriser les déplacements doux, dans un objectif de développement durable et de sécurisation routière du centre-bourg.

Il en découle que cette opération de renouvellement urbain vise à :

- Répondre aux besoins en logements diversifiés sur le territoire de la commune dans la ligne des objectifs des documents d'urbanisme ;
- Assurer l'objectif de comblement des dents-creuses ;
- Préserver de la consommation de foncier ;
- Redynamiser le territoire en renouvellement urbain ;
- Réorganiser les axes d'entrée Ouest et Nord ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants par la création de logements mais également

d'équipements, de commerces et de services ;

- Renforcer l'attractivité du centre-ville mais la vitalité résidentielle économique des services.

### 3.2. La nécessité de recourir à l'expropriation

La commune et l'EPF sont déjà propriétaires des trois parcelles constitutives de la majeure partie du foncier. Or les négociations avec les propriétaires de la dernière parcelle nécessaire au projet sont bloquée. Pour cette raison d'abord l'expropriation s'avère nécessaire.

Ensuite, en toute hypothèse, au regard de la tentative infructueuse précédente, face à la réglementation applicable (PDH, OAP...) et dans la perspective du ZAN il est nécessaire pour la commune de se rendre maître du dernier foncier disponible permettant la création d'une opération répondant à tous les objectifs précédemment décrits.

### 3.3 Inconvénients

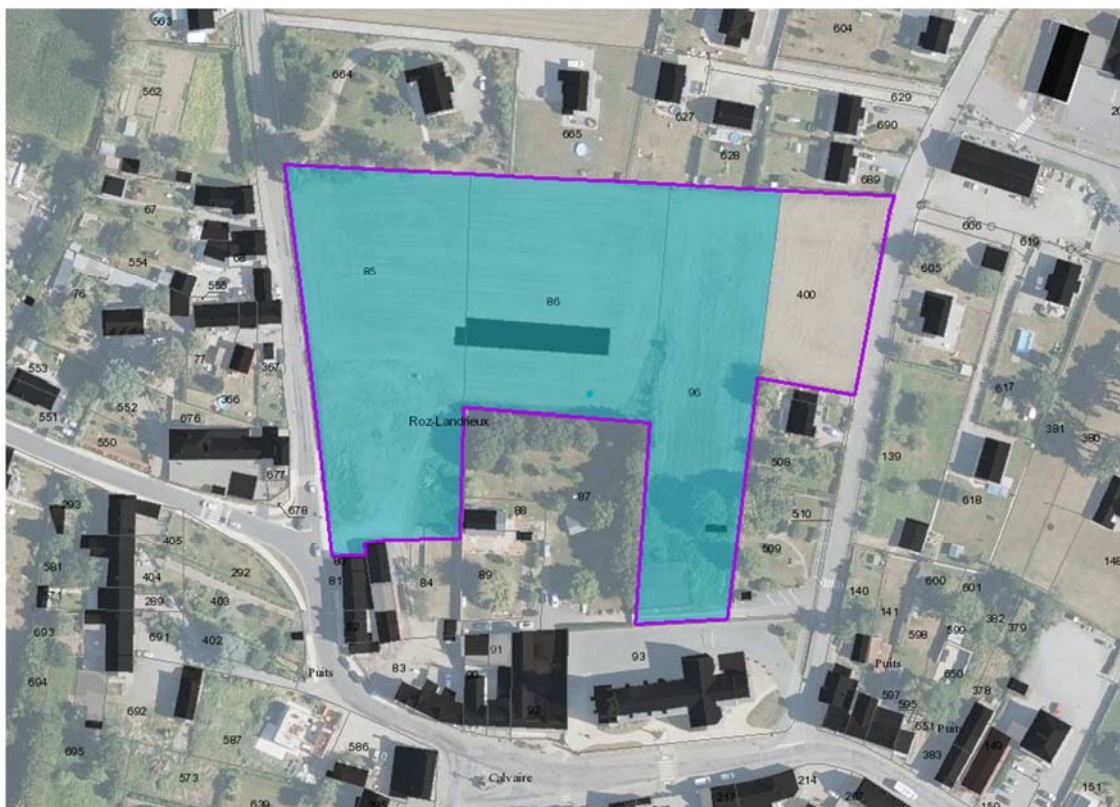
L'opération « Impasse de l'église » concerne des terrains non bâtis à usage agricole dont seule la parcelle cadastrée K 400 est encore exploitée, malgré un zonage ne correspondant plus à cet usage.

Le projet d'aménagement comporte les inconvénients suivants :

- L'atteinte au droit de propriété dans le cadre de la présente procédure d'expropriation :

Une convention opérationnelle d'actions foncières a été signée le 12 novembre 2019 entre la commune de Roz-Landrieux et l'EPF Bretagne. Dans cadre, l'EPF Bretagne a pris contact avec les propriétaires concernés par le périmètre de l'opération pour évoquer avec eux le devenir de leurs biens et engager des discussions sur une cession amiable de ce dernier.

Par suite un accord amiable a été trouvé avec les propriétaires des parcelles K85/K86 dont l'acte d'acquisition a été régularisé chez le Notaire le 23 avril 2021 et la parcelle K96 dont l'acte d'acquisition a été régularisé chez le Notaire le 16 juillet 2021.



Ceci étant, une parcelle reste à acquérir (K 400), aucun accord amiable n'ayant été trouvé. Compte tenu de l'existence de la parcelle cadastrée K400 restant à acquérir, la maîtrise totale de l'emprise foncière du projet d'aménagement implique de recourir à une procédure d'expropriation, en parallèle de la poursuite des démarches amiables qui continuent tout au long de la procédure.

Dans ce contexte, la DUP permettra la maîtrise du foncier, indispensable pour réaliser l'opération urbaine que la Commune de Roz-Landrieux souhaite engager depuis plusieurs années maintenant.

- La perte de surface d'exploitation agricole :

L'urbanisation de cet ensemble foncier doit conduire, à termes, à l'abandon de l'exploitation agricole de la parcelle cadastrée K 400. Cependant, conformément à l'étude d'impact menée par la SAFER courant 2018, cela n'entraîne pas de perte de plan d'épandage pour l'exploitant.

- Les désagréments liés au chantier pour les riverains :

Les riverains devront supporter les éventuels inconvénients liés au chantier de l'aménagement des terrains et aux constructions des logements.

- Le coût financier de l'opération :

Le coût financier de l'opération, repris dans l'appréciation sommaire des dépenses annexée à la présente notice, recouvre l'aménagement d'une opération permettant la construction de 29 logements dont 8 logements locatifs sociaux, une micro-crèche ainsi que des commerces/services, comptant en équivalent-logement.

Le coût total de l'opération est estimé aujourd'hui à : 746.500 € hors taxes (*cf pièce constitutive PC4 : Appréciation sommaire des dépenses*). Ce coût est cependant parfaitement équilibré au regard des budgets publics.



### **Mesures prises afin de compenser les effets de l'expropriation**

Dans le cadre de la procédure d'expropriation, les propriétaires peuvent recevoir une compensation foncière ou, préalablement à la prise de possession par l'EPF Bretagne, une indemnité financière correspondant au préjudice direct, matériel et certain résultant de l'expropriation, déterminée à l'amiable, conformément à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ou à défaut par le juge de l'expropriation.

C'est ainsi que les propriétaires reçoivent, préalablement à la prise de possession par l'EPF Bretagne, une indemnité correspondant à la valeur vénale de leur bien conformément à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ou à la fixation opérée par le juge de l'expropriation.

Une indemnisation au titre de la qualité d'exploitant peut également être versée. En l'espèce, une étude d'impact agricole a été réalisée par la SAFER afin d'indemniser au mieux l'exploitant actuel via des terres de compensation.

A défaut d'accord amiable, les indemnités sont en effet fixées par le juge de l'expropriation, qui est un magistrat de l'ordre judiciaire dont le rôle est de garantir le droit de propriété privée. En cas de désaccord sur le montant des indemnités d'expropriation, les propriétaires sont donc assurés de voir leurs estimations examinées par un juge impartial, indépendant de l'autorité expropriante.

Sauf exception, peut s'ajouter à l'indemnité principale une indemnité de emploi, représentant environ 10% du montant de l'indemnité principale, qui est destinée à couvrir les frais d'acquisition auxquels les propriétaires seront exposés dans le cadre de l'acquisition d'un bien équivalent.

Enfin, sous certaines conditions, les propriétaires peuvent bénéficier d'une exonération d'impôt sur les plus-values si les fonds sont réutilisés dans les douze mois de leur versement dans les conditions prévues par l'article 150 U II 4° du Code Général des Impôts.

### **3.4 Bilan coûts / avantages**

L'opération projetée par la Commune de Roz-Landrieux s'inscrit dans une réflexion d'ensemble de la collectivité qui souhaite utiliser cette emprise foncière localisée en cœur de bourg pour développer une opération à dominante de logements. Outre le fait de répondre aux besoins de la population actuelle et future en termes de logements, cette opération favorisera la vitalité et le dynamisme de son centre-bourg, notamment par l'apport de population et de vie sociale que cette opération générera. Elle permettra également d'être en cohérence avec le zonage ouvrant le tènement à l'urbanisation.

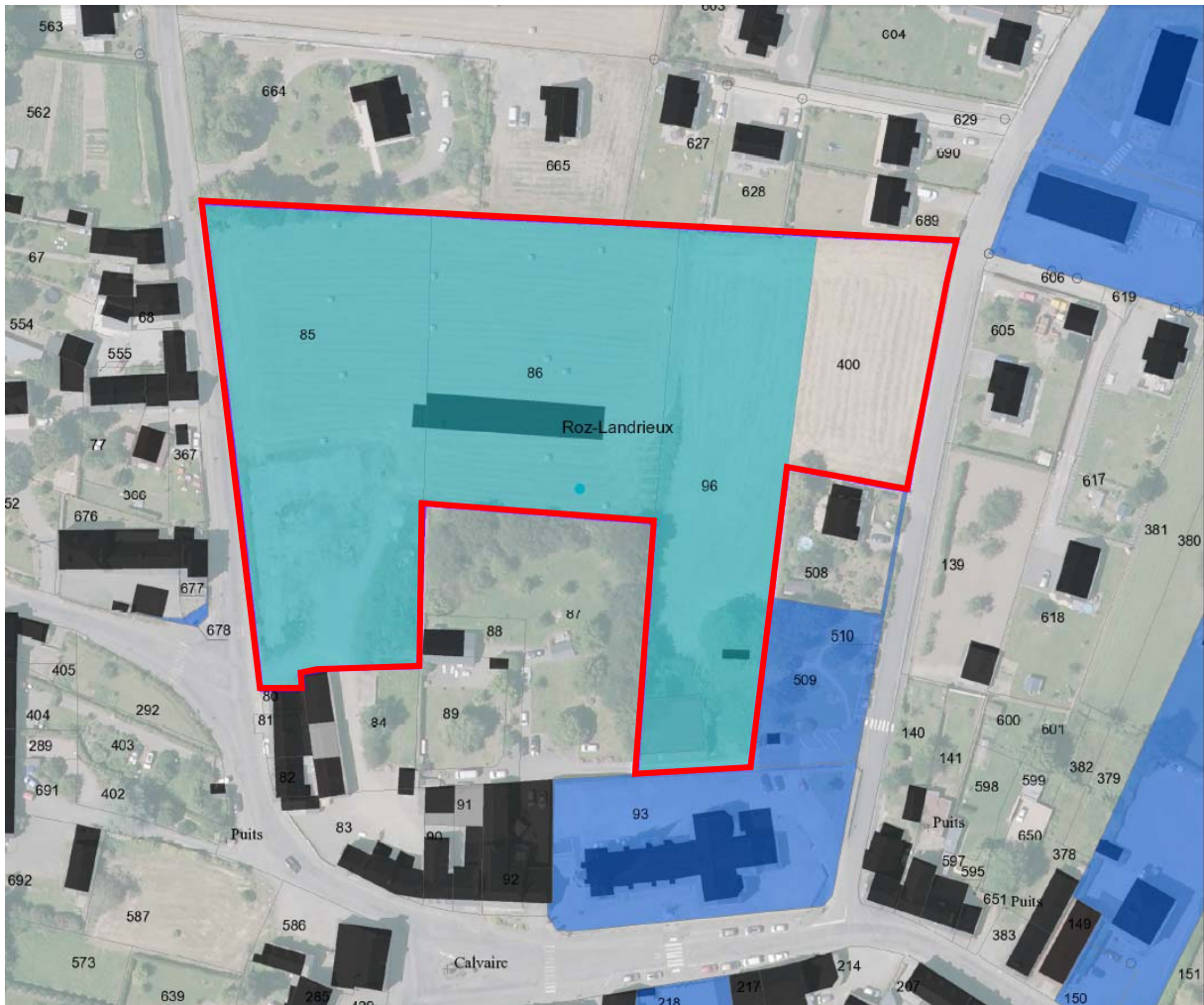
La Commune souhaite maîtriser le foncier dans le but de favoriser une urbanisation harmonieuse et cohérente afin d'éviter les développements disparates et permettre ainsi d'économiser les espaces. Elle entend par cette opération respecter l'objectif de densification fixé dans les documents d'urbanisme ainsi que ceux identifiés dans la convention opérationnelle signée le 12 novembre 2019 avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne (fixant une densité minimale de 20 logements à l'hectare).

Elle respectera par ailleurs un taux minimal de 20% de logements locatifs sociaux (de type PLUS-PLAI), la mixité sociale étant un des objectifs de ces divers documents.

Le périmètre de l'opération constitue l'un des derniers sites en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation à l'échelle du bourg de Roz-Landrieux. Sa localisation à proximité des principaux services de la Commune (commerces, école) s'avère particulièrement intéressante dans le cadre d'un projet urbain réfléchi.

Des démarches de négociation ont été entreprises par la commune de Roz-Landrieux depuis 2019 pour permettre l'acquisition amiable des propriétés incluses dans cette opération. Seuls les propriétaires de la parcelle cadastrée section K n°400 ont refusé les propositions financières qui leur ont été faites.

Cette DUP concerne un périmètre de 15 716 m<sup>2</sup>, représenté en rouge sur la carte ci-dessous :



Il est donc demandé à Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine de déclarer l'utilité publique de l'opération « Impasse de l'église » et de désigner l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) comme en étant le bénéficiaire.