Département
d'ILLE-ET-VILAINE

Commune de
Roz-Landrieux

ROZ-LANDRIEUX

Révision du
PLAN LOCAL
D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	19.05.2022	15.02.2024	21.05.2025

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 2.1

Code affaire : 20-0175
Resp. étude : ALN

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

INTRODUCTION 7

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE 8
1.1 Principes généraux 8
1.2 Les objectifs de la révision du PLU 8
1.3 La démarche d'evaluation environnementale 9
ELEMENTS CONTEXTUELS 10
1.4 Le contexte géographique 10
1.5 Le contexte géographique 10
PROFIL DEMOGRAPHIQUE 11
1.6 Une croissance démographique constante et élevée depuis les années 1980 11
1.7 Une croissance ralentie principalement par la baisse du solde migratoire 12
1.8 Une population jeune mais légèrement vieillissante 13
1.9 Une desserement démographique modéré 14
1.10 Un territoire relativement attractif pour les ménages 14
EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS 15
1.11 Un parc de logements dominé par les résidences principales 15
1.12 Un rythme de construction ralentit 18
1.13 Un parc de logements peu diversifié 19
1.14 Un prix de l'immobilier abordable 21
1.5 Des besoins spécifiques 22
LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE 23
1.6 Population active et emploi 23
1.6.1 L'activité agricole 28
1.7 Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale ... 33
LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS 35
1.8 Une capacité des équipements à anticiper 35
1.9 Les réseaux 38
1.9.1 la gestion des eaux usées 38
1.9.2 la gestion des eaux pluviales 42
1.9.3 L'eau potable 42
1.9.4 La desserte numérique 44
LES SERVITUDES 45
MOBILITES ET ACCESSIBILITE 47
1.10 Les infrastructures routières 47
1.10.1 Un réseau routier dense 47
1.10.2 L'inventaire des capacités de stationnement 48
1.11 Les transports collectifs 52
1.11.1 Les transports en commun : une offre absente sur le territoire communal 52
1.11.2 Le covoiturage 53
1.12 Des liaisons douces denses à valoriser 53

CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 56

LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS » 57
1.13 Le milieu physique 57
1.14 Climat 59
1.14.1 Le type de climat 59
1.14.2 Le réchauffement climatique 60
DEVELOPPEMENT URBAIN 62
1.15 Les caractéristiques des tissus urbanises 62
1.16 Consommation d'espace GOBALE 67
1.17 Consommation d'espace depuis l'approbation du scot 74
1.18 Analyse de la densité 75
1.19 Analyse de la capacite de densification 76
1.20 Les grands ensembles naturels du territoire 84
1.21 Le patrimoine naturel reconnu 88
1.22 La trame verte et bleue 91
CYCLE DE L'EAU 99
1.23 Gestion de l'Eau 99
1.24 Place de l'eau sur le territoire 100
1.25 Usages de l'eau 102
1.26 Qualité de l'eau 109

1.27 Grands éléments paysagers 111
1.28 Le patrimoine bâti 115
Patrimoine archéologique 122
LA QUALITÉ DE L'AIR & ENERGIE 123
1.29 Evaluation de la qualité de l'air 123
1.30 Les émissions de gaz à effet de serre 125
1.31 La séquestration carbone 126
1.32 L'énergie 126
1.32.1 Bilan de la consommation d'énergie du territoire 127
1.32.2 Consommation énergétique A L'ECHELLE DU SCOT DU PAYS DE SAINT-MALO 128
1.33 Bilan de la production d'énergie du territoire 130
1.33.1 LE SOLAIRE PHOTOVOLTAIQUE 131
1.33.2 LE SOLAIRE THERMIQUE 132
1.33.3 L'EOLIEN TERRESTRE 132
1.33.4 LE BOIS ENERGIE 133
1.33.5 LA METHANISATION 134
1.33.6 POTENTIEL ENERGIE RENOUVELABLE 134
LES DÉCHETS 139
RISQUES ET NUISANCES 140
1.34 Les risques majeurs recensés par le DDRM 140
1.35 Les risques naturels 141
1.36 Les risques technologiques 145

PITRE – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 155

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 157
1.1 Préambule : du scénario « au fil de l'eau » au scenario communal. 157
1.1.1 Les principes du scénario « au fil de l'eau » 157
1.1.2 Construction du scénario « au fil de l'eau » 157
1.1.3 Conclusions du scénario au fil de l'eau 159
1.2 Synthèse du projet communal : les axes du PADD 160
1.3 Le scénario communal : population & logement 160
1.3.1 La dynamique démographique & les besoins en logements 160
1.3.2 La spatialisation des besoins en logement 163
1.3.3 La programmation de logements à vocation sociale 176
1.3.4 L'étalement dans le temps de l'offre en logements 176
1.4 Le scénario communal : équipements 177
1.4.1 Approche au plan foncier 178
1.5 Le scénario communal : activités économiques 178
1.5.1 Commerces et services de proximité 178
1.5.2 Artisanat et industrie 179
1.5.3 Approche au plan foncier 179
2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 180
2.1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 182
2.1.1 Mesures d'optimisation du foncier à vocation principale d'habitat 182
2.1.2 Maîtrise de la consommation d'espace dans le temps 183
2.2 RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS . 184
2.3 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES 185
2.4 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX 186
2.5 Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé 186
2.6 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE 188
3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT) 189
3.1 Bilan des superficies 189
3.2 Exposé des motifs de délimitation des zones 190
3.2.1 Les zones U 190
3.2.2 Les zones AU 192
3.2.3 Les zones A 193
3.2.4 Les zones N 195
3.3 Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit 196
3.3.1 Esprit du règlement écrit 196
3.4 Les autres outils réglementaires mobilisés 209
3.4.1 La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue 209

3.4.2 La préservation de l'identité locale et des paysages 213
3.4.3 Eléments relatifs à la programmation 225
3.4.4 Prise en compte des enjeux liés aux mobilités 225
3.4.5 La Prévention des Risques d'Inondation 226

CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 227

1 MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA LOI "CLIMAT & RESILIENCE" 227
1.1 Préambule : évaluation quantitative par rapport aux PLU antérieurs 227
1.2 Evaluation au regard du « ZAN » 228
1.3 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat 232
1.3.1 Sur le plan de la localisation de l'habitat 232
1.3.2 Sur le plan de la consommation d'espace 233
1.3.3 Sur le plan de la prise en compte des principes de densification / renouvellement urbain 233
1.3.4 A travers une mise en œuvre d'objectifs de densité ambitieux et différenciés .. 233
1.3.5 Du point de vue temporel 234
1.4 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'équipements 234
1.5 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'activités 234
1.6 Conclusion : maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain, intégration de l'objectif « ZAN » 236
2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE: UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE 236
2.1 L'IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS 236
2.2 Des choix attentifs aux impacts sur l'agriculture 236
2.2.1 Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation 236
2.2.2 Les impacts au niveau de l'agglomération 237
2.3 Une constructibilité encadrée en campagne 241
2.3.1 STECAL 241
2.3.2 L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination 244
2.3.3 Les possibilités d'intervention pour l'habitat existant 244
2.4 Conclusion 245
3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE 246
3.1 A l'échelle du territoire communal, un niveau de préservation adapté aux enjeux 246
3.1.1 Concernant les impacts sur les réservoirs de biodiversité 246
3.1.2 Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques 248
3.1.3 Concernant spécifiquement la trame noire 249
3.1.4 Conclusion : une intégration très satisfaisante des enjeux liés à la Trame verte et bleue, à l'échelle communale 250
3.2 A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement : inventaire zones humides, étude faune – flore et enjeux liés 251
3.2.1 Les secteurs à vocation d'habitat en densification / renouvellement urbain 251
Les secteurs à vocation d'habitat en extension de l'enveloppe urbaine 257
3.2.2 Le secteur à vocation d'équipements 261
3.2.3 Conclusion : Les secteurs à enjeux d'aménagement 262
3.3 Au niveau des bâtiments identifiés au titre du changement de destination, une absence d'incidences 262
3.4 Incidences sur Natura 2000 263
3.4.1 Protection du site Natura 2000 dans son périmètre 264
3.4.2 Prise en compte des sites Natura 2000 au-delà de leur périmètre 265
3.4.3 indicences sur Natura 2000 : synthèse 266
3.5 Trame verte, bleue et noire : conclusion 266
4 CYCLE DE L'EAU: UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX 266
4.1 L'assainissement des eaux usées 266
4.2 La qualité des eaux 273
4.3 Le volet pluvial 273
4.4 L'eau potable 274
4.5 Zones humides et cours d'eau 276
5 PAYSAGES & PATRIMOINE: UNE ATTENTION CLAIRE 276
5.1 Préserver l'identité communale 276
5.2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET 277
5.3 Paysages & patrimoine : conclusion 277

6 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE 277
7 DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS 278
8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES 278
8.1 Le risque inondation par submersion marine 278
8.2 LeS risqueS Liés à la nature du sol et du sous-sol 279
8.2.1 Exposition au risque radon (risque naturel) 279
8.2.2 Exposition au risque sismique (risque naturel) 280
8.2.3 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (risque naturel) 280
8.3 Les risques, nuisances et pollutions liés aux activités 280
8.4 Les risques et nuisances liés aux déplacements 281
8.4.1 Le risque TMD & les risques liés aux déplacements 281
8.4.2 Les nuisances sonores 281
9 BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 282
9.1 Appréciation des incidences sur la santé humaine 282
9.2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES 282
9.3 Croisement des thématiques : approche en termes d'incidences cumulées 283
9.4 Conclusion de l'Evaluation environnementale 283

CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES 285

1 LE SRADDET 285
2 LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS 290
3 LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE 290
4 LE PGRI 293
5 LA SLGRI 294
6 LES PPRSM 296
7 LE SCOT DU PAYS DE SAINT-MALO 296

CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI 355

CHAPITRE 7 – RESUME NON TECHNIQUE 359

1 INTRODUCTION 359
2 CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC 360
2.1 Population 360
2.2 Evolution et composition du parc de logements 360
2.3 La dynamique économique 361
2.4 La capacité des équipements 361
2.5 Mobilités et accessibilité 361
3 CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 362
3.1 Consommation foncière 362
3.2 Capacité de densification 362
3.3 Milieux naturels et biodiversité 364
3.4 Cycle de l'eau 365
3.5 Paysages et patrimoine 366
3.6 Qualité de l'air, gaz à effet de serre, énergie, déchets 366
3.7 Risques et nuisances 367
4 CHAPITRE 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 367
4.1 Synthèse du projet communal 367
4.2 Le scénario communal : population & logement 368
4.2.1 La dynamique démographique & les besoins en logements 368
4.2.2 La spatialisation des besoins en logement 370
4.2.3 L'étalement dans le temps de l'offre en logements 375
4.3 Le scénario communal : équipements 376
4.3.1 Approche au plan foncier 377
4.4 Le scénario communal : activités économiques 377
4.4.1 Commerces et services de proximité 377
4.4.2 Artisanat et industrie 377
4.4.3 Approche au plan foncier 377
4.5 Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 378
4.6 Les choix retenus pour établir le règlement (écrit et graphique) 379
4.6.1 Bilan des superficies 379
4.7 Exposé des motifs de délimitation des zones 379

4.7.1 Exposé des motifs de délimitation des zones 379
4.8 Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit 383
4.8.1 Esprit du règlement écrit 383
4.9 Les autres outils réglementaires mobilisés 384
4.9.1 La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue 384
4.9.2 La préservation de l'identité locale et des paysages 385
4.9.3 Les éléments relatifs à la programmation 385
4.9.4 Prise en compte des enjeux liés aux mobilités 385
4.9.5 Prise en compte du risque de submersion marine 385
5 CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 386
5.1 Evaluation au regard du « ZAN » 386
5.2 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat 388
5.2.1 Sur le plan de la prise en compte des principes de densification / renouvellement urbain 388
5.2.2 A travers une mise en œuvre d'objectifs de densité ambitieux et différenciés .. 388
5.2.3 Du point de vue temporel 389
5.3 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'équipements 389
5.4 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'activités 389
5.5 Des choix attentifs aux impacts sur l'agriculture 390
5.5.1 Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation 390
5.5.2 Les impacts au niveau de l'agglomération 391
5.6 Une constructibilité encadrée en campagne 392
5.6.1 STECAL 392
5.7 La préservation de la trame verte, bleue et noire 393
5.7.1 Concernant les impacts sur les réservoirs de biodiversité 393
5.7.2 Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques 395
5.7.3 Concernant spécifiquement la trame noire 396
5.8 A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement : inventaire zones humides, étude faune – flore et enjeux liés 397
5.9 Incidences sur Natura 2000 397
5.9.1 Protection du site Natura 2000 dans son périmètre 397
5.9.2 Prise en compte des sites Natura 2000 au-delà de leur périmètre 398
5.10 Cycle de l'eau 399
5.11 Paysages et patrimoine 401
5.12 Qualité de l'air, énergie, gaz à effet de serre, déchets 402
5.13 Une intégration des risques et des nuisances 402
5.13.1 Exposition au risque de submersion marine 402
5.13.2 Exposition au risque radon 402
5.13.3 Exposition au risque sismique 402
5.13.4 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES 403
5.13.5 Le risque nuisance et pollutions liés aux activités 403
5.13.6 Le risque TMD & les risques liés aux déplacements 404
5.13.7 Les nuisances sonores 404
6 CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES 405
7 CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI 405

INTRODUCTION

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

1.1 PRINCIPES GENERAUX

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

1.2 LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

La commune de Roz Landrieux est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 16 septembre 2009. Elle a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 19 mai 2022.

La délibération de prescription précise les raisons pour lesquelles la révision du PLU a été prescrite :

- Doter la commune d'un document de planification conforme aux prescriptions de la loi du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2 et de la loi ALUR du 24 mars 2014, et en cohérence avec les objectifs du SCOT du Pays de Saint-Malo,
- Répondre aux enjeux d'un aménagement durable, et notamment : préserver à long terme les espaces naturels et agricoles qui constituent la richesse essentielle de la commune,
- Préserver la biodiversité et les continuités écologiques,
- Prendre en compte les risques naturels,
- Définir les modalités d'une répartition équilibrée des différentes composantes du développement, notamment par l'économie de la consommation foncière,
- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants en proposant une offre de logements diversifiée, dans un objectif de parcours résidentiel, de cohésion sociale et de mixité,
- Préserver l'identité paysagère de la commune et la qualité de son cadre de vie,
- Promouvoir et favoriser la cohérence des offres alternatives de déplacements avec les aménagements, ['habitat, les équipements et les activités économiques.
- La commune définit les modalités de concertation qui doit être mises en œuvre pour les raisons suivantes :
- Donner accès à l'information tout au long de la procédure,
- Sensibiliser la population aux enjeux du territoire,
- Permettre à la population de formuler des observations sur les travaux d'élaboration du projet de PLU,
- Echanger sur les réponses à apporter,
- Favoriser l'appropriation du projet par l'ensemble des acteurs.

En ce sens, la commune a fixé les modalités de concertation suivantes :

- Organisation de 2 réunions publiques,
- Mise à disposition d'un registre laissant la possibilité aux habitants d'inscrire leurs observations aux heures et jours habituels d'ouverture de la Mairie. Ce registre sera mis à disposition du public dès la publication de la délibération prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, et ce jusqu'à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme,
- Mise à disposition d'un dossier contenant différents documents relatifs à la Révision générale du PLU, aux heures et jours habituels d'ouverture de la Mairie,
- Organisation d'une exposition évolutive,
- Communications dans la presse et sur le site internet de la commune.

1.3 LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le territoire communal de Roz Landrieux présente un **site Natura 2000**.

L'article 40 de la loi ASAP du 7 décembre 2020 ajoute les plans locaux d'urbanisme (PLU) dans la liste, fixée à l'article L. 104-1 du code de l'urbanisme, des plans et programmes qui sont soumis à une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive européenne du 27 juin 2001. De ce fait, la révision du PLU de Roz Landrieux est directement soumise à **Evaluation environnementale**.

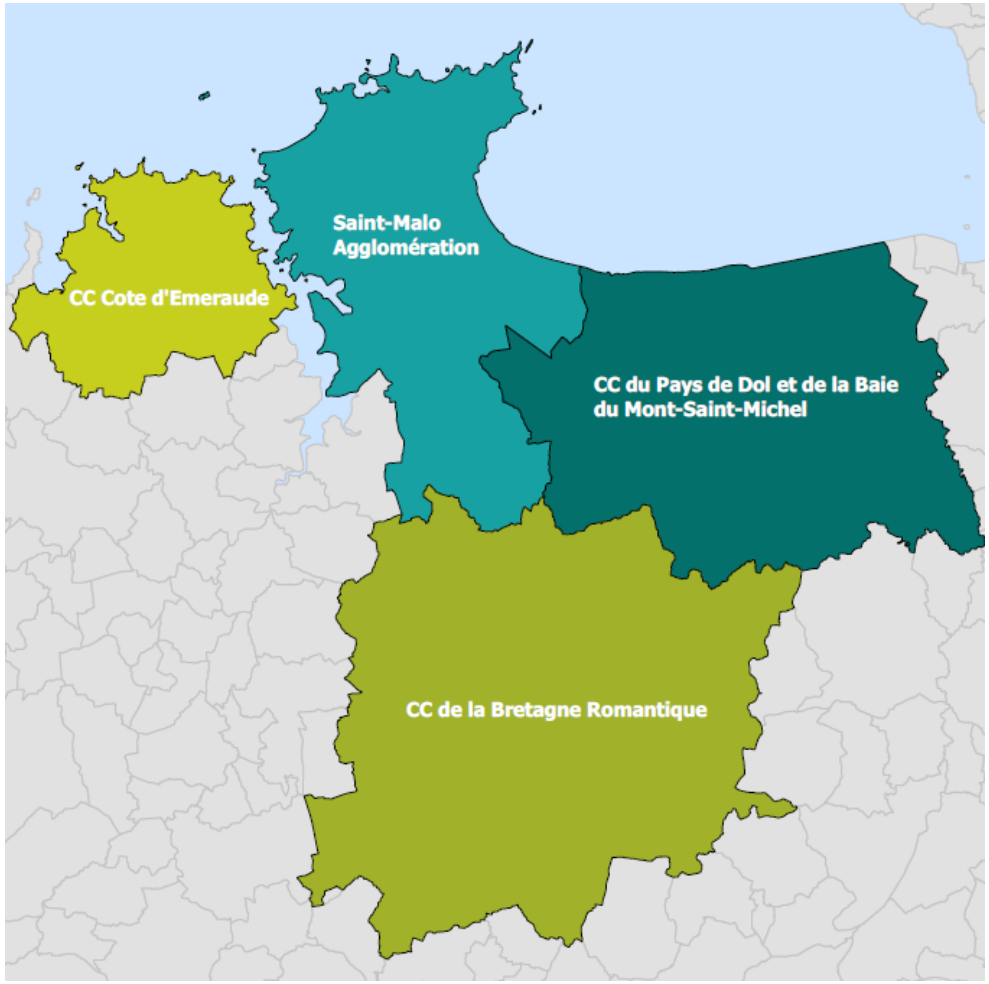
ELEMENTS CONTEXTUELS

1.4 LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La Commune de Roz-Landrieux présente une superficie totale de 1800 hectares. Les 1 368 habitants résidant sur le territoire communal sont répartis entre le bourg et les nombreux hameaux et écarts, en particulier les anciennes paroisses de Landrieux et de Vildé-Bidon. La commune de Roz-Landrieux, dans le département d'Ille-et-Vilaine et au sein de la région Bretagne, est située à 6 km à l'ouest de Dol-de-Bretagne, à 25 km de Dinan et de Pontorson. La N176, passant à proximité du bourg, permet de relier Roz-Landrieux à Dinan d'un côté, Dol-de-Bretagne et Pontorson de l'autre.

1.5 LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La commune de Roz-Landrieux est membre de la **Communauté de Communes du pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel**, issue de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de communes de la Baie du Mont St-Michel Porte de Bretagne (Pleine-Fougères), et du Pays de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont St-Michel (Dol-de-Bretagne). Le territoire compte 19 communes, soit près de 24000 habitants. Roz-Landrieux n'est pas concernée par un PLH mais s'inscrit dans le périmètre du **SCoT du Pays de Saint-Malo**, approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020. La révision du SCoT a été prescrite en Conseil Communautaire le 3 mars 2023 avec pour objectif principal d'intégrer les dispositions de la loi dite Climat et Résilience.



SCOT du Pays de Saint-Malo

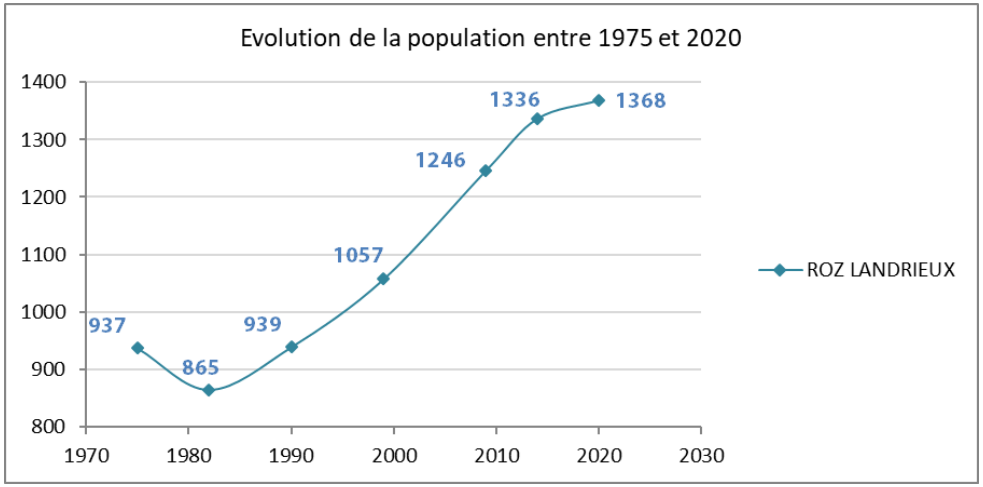
PROFIL DEMOGRAPHIQUE

1.6 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONSTANTE ET ELEVEE DEPUIS LES ANNEES 1980

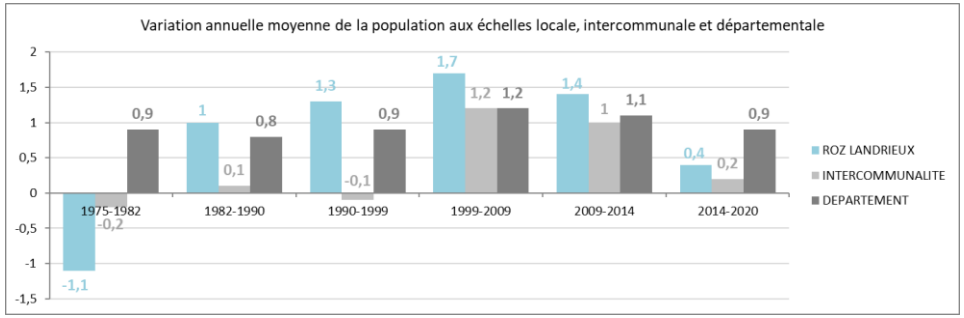
Après une baisse progressive de sa population entre les années 1970 et 1980, la commune observe une croissance constante et importante de sa population depuis les années 1980. La commune est passée de 937 habitants en 1975 à 1368 en 2020, représentant un gain de 431 habitants en plus sur Roz-Landrieux, soit environ 10 nouveaux habitants accueillis par an en moyenne sur les 44 dernières années. Cette tendance s'explique en partie par l'ouverture de la voie express sur le territoire.

Sur les 20 dernières années, soit entre 1999 et 2020, la commune a accueilli 311 habitants supplémentaires sur le territoire communal, soit environ 15 habitants par an en moyenne, correspondant à une croissance renforcée. La population communale est de 1368 habitants en 2020. En 2020, la commune de Roz-Landrieux représente près de 5,8% de la population intercommunale de la Communauté de Communes du pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel (5ème rang à l'échelle de l'intercommunalité).

Si le taux de variation était négatif au début des années 1980, la variation annuelle moyenne de la population est positive et en augmentation depuis les années 1980, malgré une baisse notable récente : 0,4% de croissance annuelle entre 2014 et 2020 contre une croissance **comprise entre 1 et 2% auparavant. Cette dynamique est similaire mais moins importante à l'échelle de l'intercommunalité** depuis les années 2000.



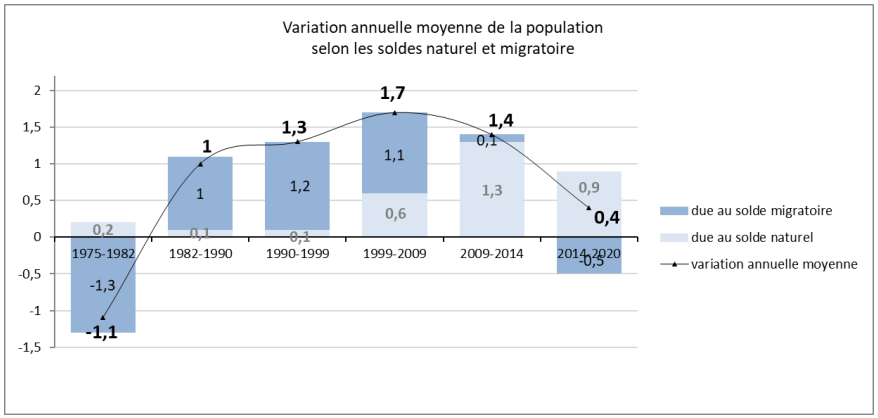
Source : INSEE – RP 2020



Source : INSEE – RP 2020

1.7 UNE CROISSANCE RALENTIE PRINCIPALEMENT PAR LA BAISSE DU SOLDE MIGRATOIRE

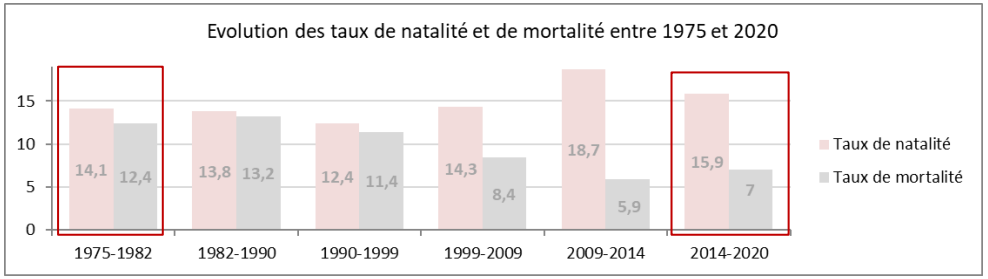
Si à partir des années 1980, la hausse de la population est portée par un solde migratoire particulièrement élevé, ce taux diminue sur la période récente (2014-2020) du fait du départ de ménages du territoire malgré un solde naturel en hausse. Depuis le début des années 2000, la commune connait une croissance importante du solde naturel ainsi qu'une stabilité du solde migratoire jusqu'au début des années 2010 avant une baisse significative milieu des années 2010. Cette **baisse du solde migratoire** s'explique en partie par le manque d'offre en logements sur le territoire pour accueillir de nouveaux ménages (refus de nombreux permis de construire, absence de nouveaux lotissements, projets de nouveaux lotissements sur des communes voisines…). On note une **augmentation significative du solde naturel** sur les 11 dernières années. En effet, le graphique ci-dessous montre un solde naturel particulièrement élevé sur la période 2008-2020 dû à la présence de nombreuses familles sur la commune et qui se poursuit actuellement (22 naissances sur le territoire en 2020).



Source : INSEE – RP 2020

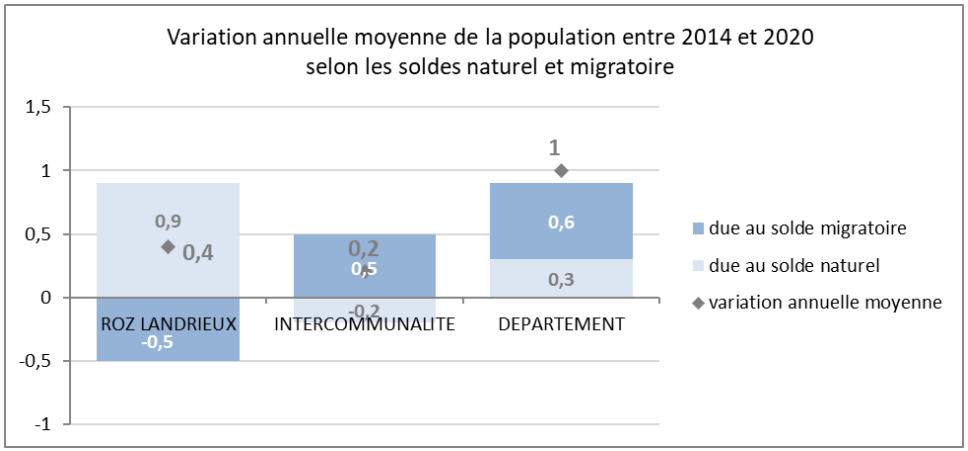
Le taux de mortalité enregistre une baisse constante et progressive depuis les années 1970, passant de 12,4 en 1975 à 7 en 2020. Le taux de natalité quant à lui, a évolué de manière fluctuant sur les 40 dernières années. On note tout de même une baisse progressive entre la période 1975-1999 avec un taux de natalité de 12,4 au plus bas. Depuis 1999, ce taux est en hausse progressive et atteint 15.9 sur la période la plus récente (2014-2020).

Le graphique met en évidence les taux observés sur la période 1975-1982 avec un écart entre le taux de natalité et de mortalité de l'ordre de deux points et les tendances actuelles où le taux de natalité est bien supérieur à celui de la mortalité.



Source : INSEE – RP 2020

Entre 2014 et 2020, la variation annuelle moyenne de la population communale est supérieure à celle observée à l'échelle intercommunale et trois fois plus faible que celle du département. Ceci est en lien avec un solde migratoire négatif malgré un solde naturel largement plus élevé que ceux de l'intercommunalité (négatif) et le département (faible).

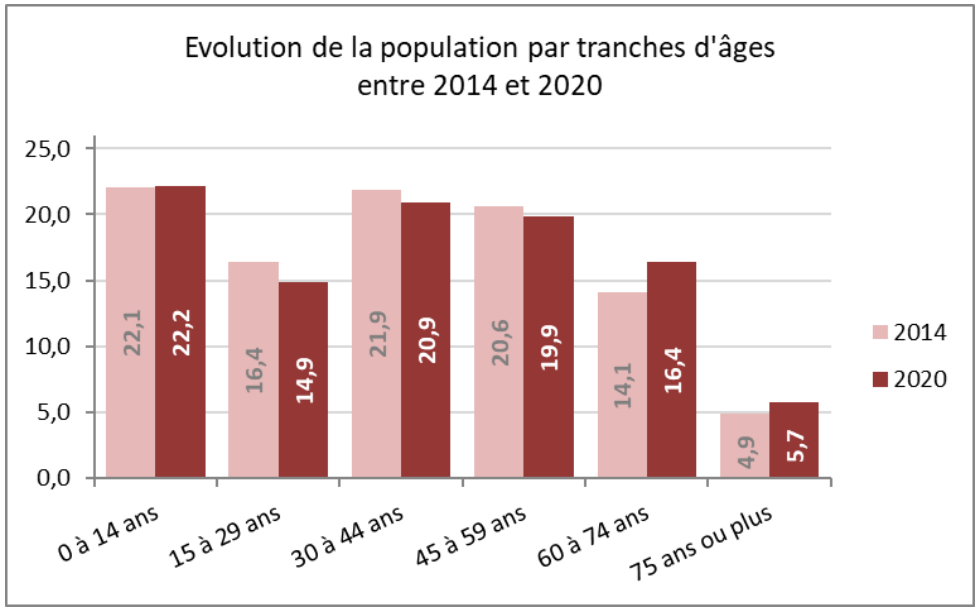


Source : INSEE – RP 2020

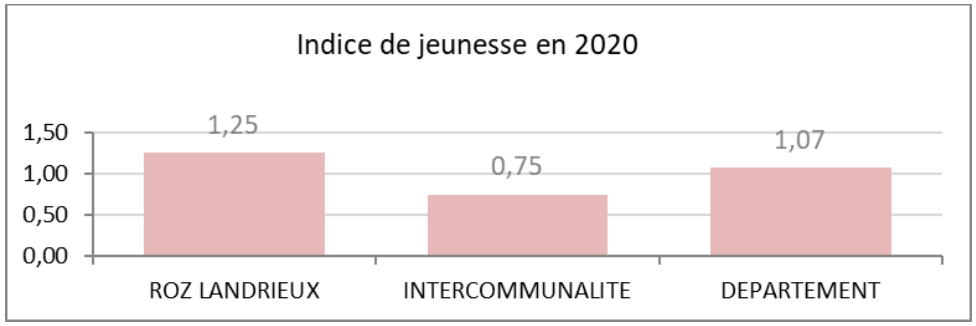
1.8 UNE POPULATION JEUNE MAIS LEGEREMENT VIEILLISSANTE

La structure de la population de Roz-Landrieux est jeune mais enregistre un léger vieillissement : plus de 22% de la population a moins de 15 ans sur la commune et plus de 37% de la population a moins de 30 ans. Le territoire enregistre une part des 60 à 74 ans en hausse de 2,3 points sur les 5 dernières années.

L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) est de 1,25 soit un indice supérieur à 1, indiquant une part de moins de 20 ans supérieure aux personnes de plus de 60 ans. Cet indice de jeunesse est aussi plus élevé que ceux observés aux échelles supra-communales, témoignant d'une population communale jeune.



Source : INSEE – RP 2020

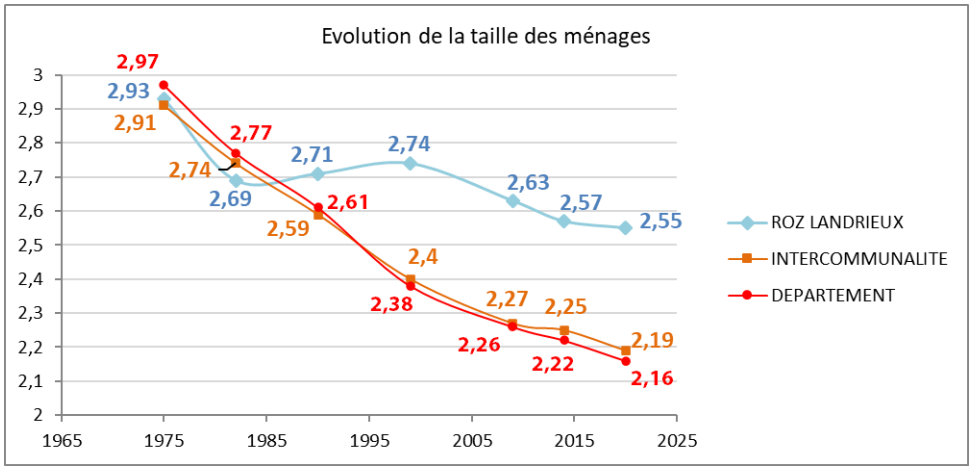


Source : INSEE – RP 2020

1.9 UNE DESSEREMENT DEMOGRAPHIQUE MODERE

La commune est concernée par le desserrement démographique. Entre 1975 et 2020, le nombre de personnes par ménage est passé de 2,93 à 2,55. Cependant, on note un ralentissement de ce desserrement depuis 2008 sur la commune. Cette tendance est d'autant plus marquée par le fait que les données supra-communales indiquent, quant à elle, un desserrement démographique fort et progressif. Ce phénomène s'explique notamment par un fort renouvellement des familles sur la commune : décès de personne vivant seule et remplacement par des familles avec enfants.

Avec 2,55 personnes par ménage en moyenne sur Roz-Landrieux, la population communale peut être qualifiée de « familiale ».

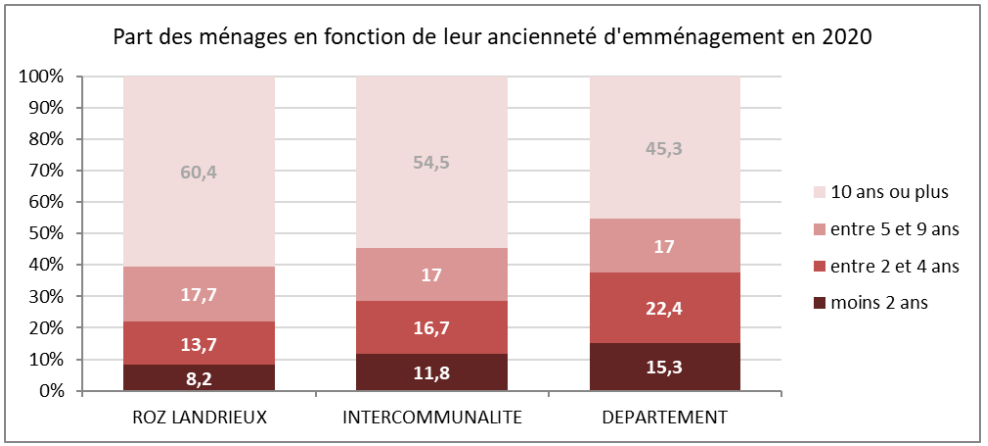


Source : INSEE – RP 2020

1.10 UN TERRITOIRE RELATIVEMENT ATTRACTIF POUR LES MENAGES

En 2020, plus de 60% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans sur la commune, témoignant d'une certaine stabilité des ménages. Le graphique illustre aussi une attractivité du territoire puisqu'environ 22% des ménages ont emménagé il y a moins de 5 ans sur la commune, dont plus de 8% il y a moins de 2 ans.

Toutefois, la part de ménages ayant emménagé il y a moins de 5 ans sur Roz-Landrieux est inférieure à celles des échelles supra-communales. Par ailleurs, la part des ménages installés sur la commune depuis 2 ans est inférieure à celles enregistrées sur l'intercommunalité et le département (près de deux fois moins). Ce résultat témoigne d'une légère perte d'attractivité de la commune sur les deux dernières années, concordant avec le solde migratoire négatif observé précédemment sur la période récente.



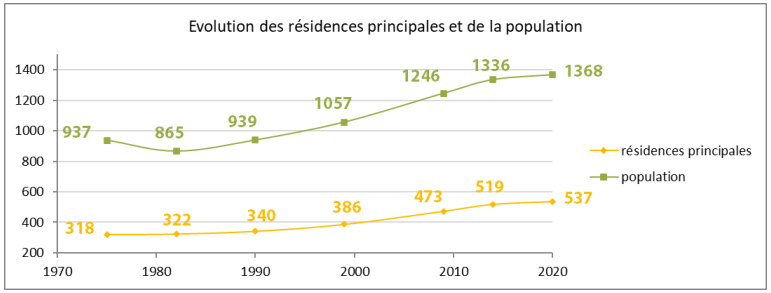
Source : INSEE – RP 2020

EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

1.11 UN PARC DE LOGEMENTS DOMINE PAR LES RESIDENCES PRINCIPALES

Depuis 1975, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter, en lien avec la croissance de la population. En effet, le parc de résidences principales est passé de 318 logements en 1975 à 537 en 2020, soit un gain de 219 résidences principales. Cette évolution est notable et représente une augmentation de l'ordre de 69% sur le territoire. Cependant, sur la période plus récente (2014-2020), cette tendance est moins visible puisque le taux d'évolution des résidences principales est égal à 3% à l'échelle communale contre 8% sur le département.

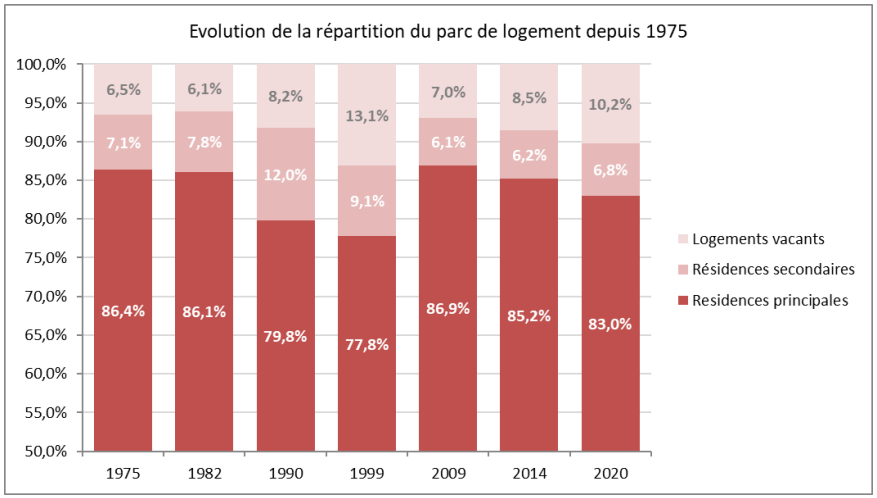
Le graphique ci-après illustre aussi le desserrement démographique entamé sur la commune à travers la formation d'un écart plus important entre les deux courbes jusque dans les années 2010 et la poursuite d'une tendance d'évolution similaire pour les deux courbes sur la période récente (desserrement démographique réduit).



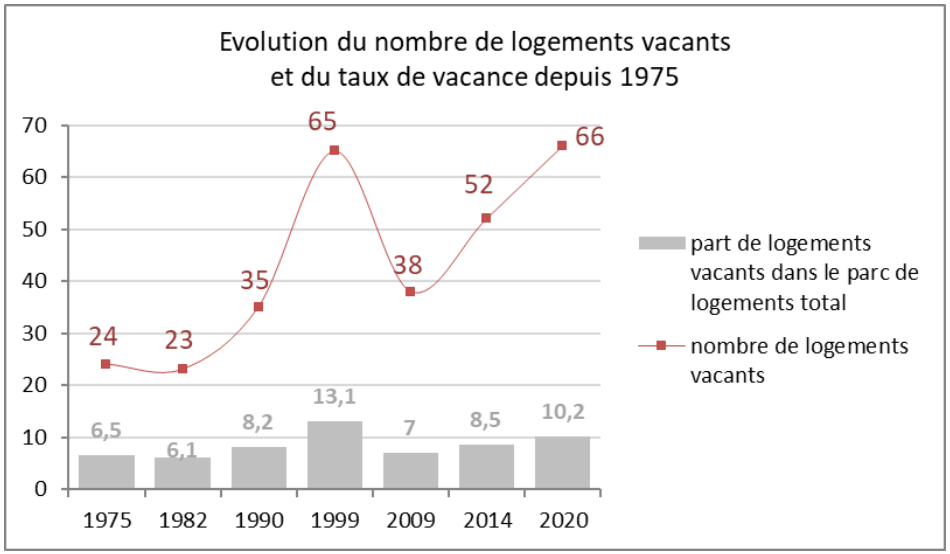
Source : INSEE – RP 2020

Sur la commune, en 2020, le parc de logement est composé de 3 catégories :

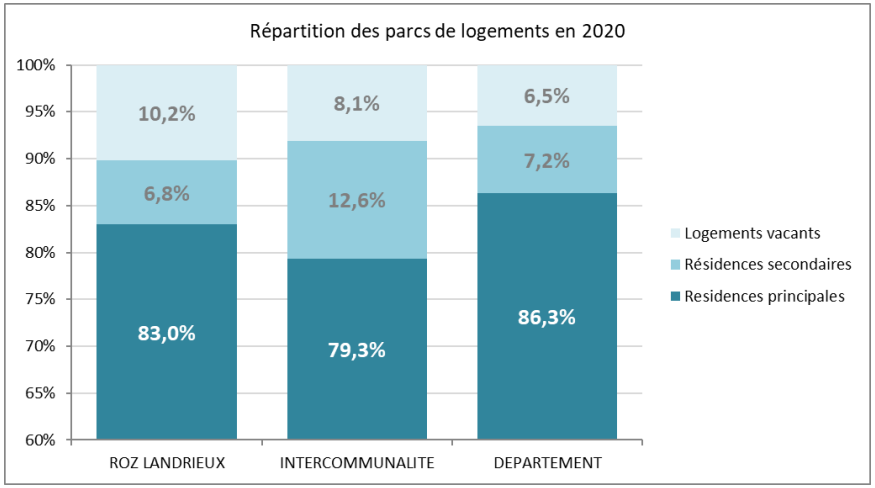
- Les résidences principales constituent la part majoritaire de l'ensemble des logements sur le territoire, soit 83%. La part des résidences principales est en baisse progressive depuis le recensement INSEE de 2008.
- Les résidences secondaires représentent une part non négligeable de 6,8% dans le parc de logements global en 2020. Pour autant, la part de ce type de résidence est bien inférieure à celle de l'intercommunalité (12,6%) et similaire à celle du département (7,2%). En 2020, Roz-Landrieux compte 44 résidences secondaires. L'écart entre la part de résidences secondaires sur le département et sur la commune s'explique par l'attrait du littoral et la présence de grandes cités balnéaires sur la façade littoral tels que Saint-Malo, Dinard, Saint-Lunaire… La part des résidences secondaires dans le parc de logement total n'a cessé de diminuer depuis les années 1990, passant de 12% en 1990 à 6,8% en 2020.
- Les logements vacants représentent 10,2% sur l'ensemble du parc. Ce taux, en hausse depuis 2008, est à surveiller car il est supérieur aux taux observés sur le département (6,5%) et l'intercommunalité (8,1%). Ce taux permet d'assurer une certaine rotation du parc de logements. La commune a vu son nombre de logements vacants passer de 24 en 1975 à 66 en 2020. Ces résultats sont à interpréter dans le sens d'une augmentation globale du parc de logements sur le territoire.



Source : INSEE – RP 2020



Source : INSEE – RP 2020



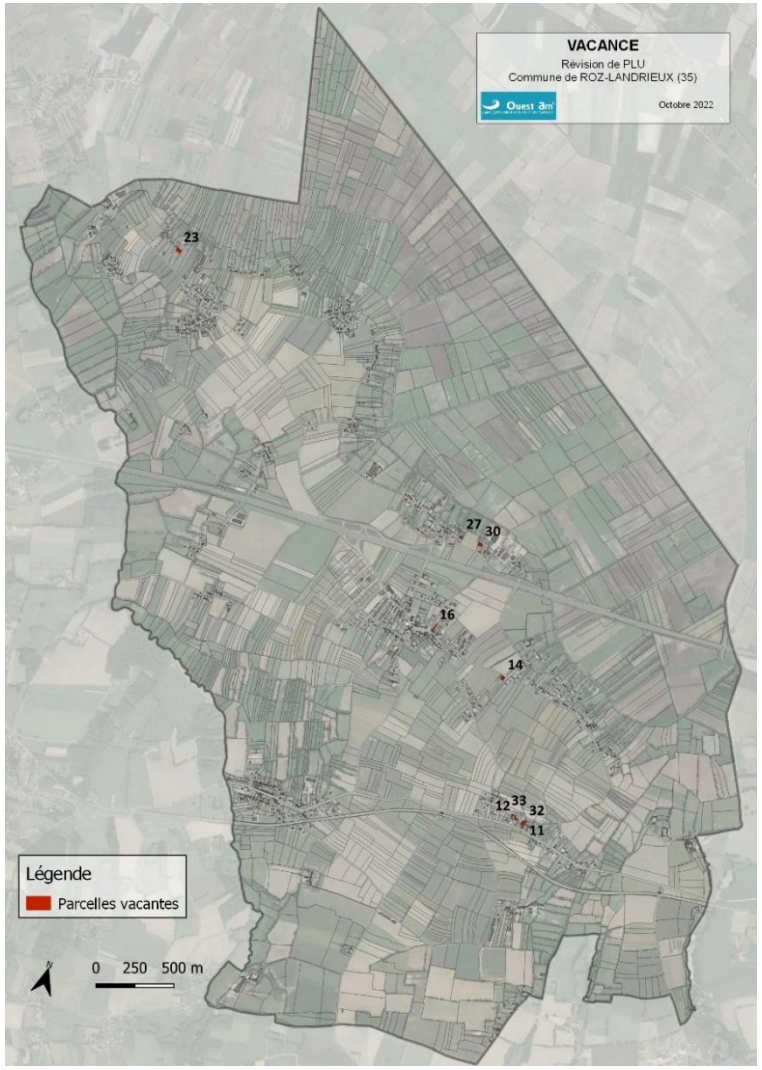
Source : INSEE – RP 2020

Les données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) sont issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Elles ont permis d'identifier 40 logements vacants sur le territoire de Roz-Landrieux.

A partir de ces données, les élus ont affiné ces résultats en vérifiant chaque logement théoriquement vacant. En réalité, 8 logements ont été identifiés vacants sur la commune. Aucun ne se situe sur le bourg ou dans le village de Vildé-Bidon.

Le tableau ci-dessous reprend l'analyse faite par les élus de Roz-Landrieux :

NUMERO	ANNEE CONSTRUCTION (données MAJIC)	COMMENTAIRES / CAUSE VACANCE
11	1961	Aucune information sur ce bien
12	1960	Le logement n'a pas été repris après le départ de la personne y demeurant
14	1920	1 logement vacant (n° 4) et 1 logement non vacant (n°6)
16	1900	Aucune information sur ce bien
23	1850	logement non rénové, inhabitable
27	1820	Le logement n'a pas été repris après le départ de la personne y demeurant
30	1800	Logement non rénové
32	1800	Le logement n'a pas été repris après le départ de la personne y demeurant
33	1800	Le logement n'a pas été repris après le départ de la personne y demeurant



1.12 UN RYTHME DE CONSTRUCTION RALENTIT

Le SCOT du Pays de Saint-Malo désigne la commune de Roz-Landrieux en tant que « *commune rurale ou périurbaine* » c'est-à-dire un territoire qui « participent aux fonctions économiques, résidentielles et de services de proximité. »[1]. Un objectif de production de logements est fixé à l'échelle de chaque communauté de communes : 3220 logements sont à produire entre 2018 et 2032 sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-St-Michel.

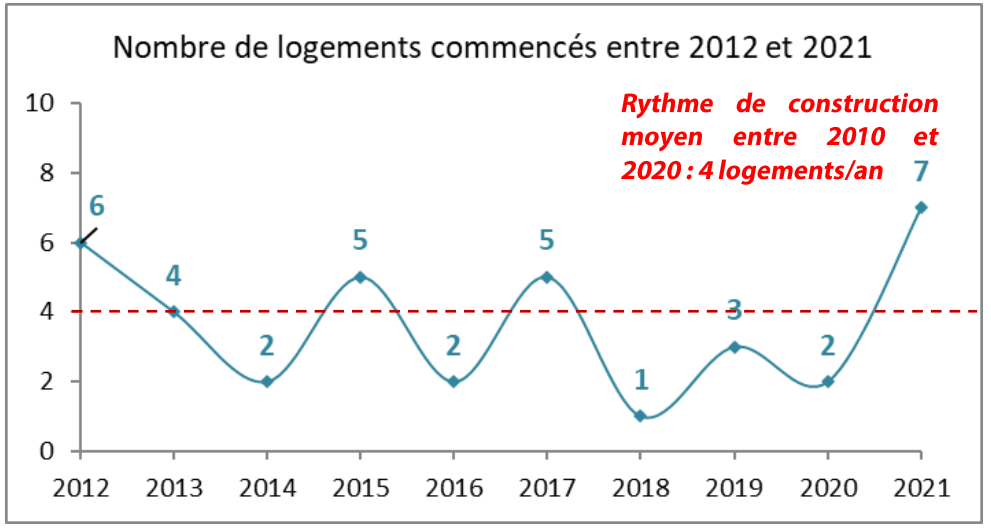
En observant les données Sitadel[2] sur le nombre de logements commencés par an entre 2012 et 2021, on constate que le rythme de production est assez fluctuant. L'année 2012 est marquée par une production particulièrement importante, 6 au total alors qu'en 2018, la commune enregistre un seul logement commencé. Entre 2012 et 2021, le nombre de logements commencés total sur la commune correspond à 37 unités, soit une moyenne, sur la période 2012-2021, de 4 logements par an.

L'analyse des permis de construire accordés sur la commune depuis 2017 pour des logements indique également une moyenne de l'ordre de 5 logements réalisés par an entre 2017 et 2022.

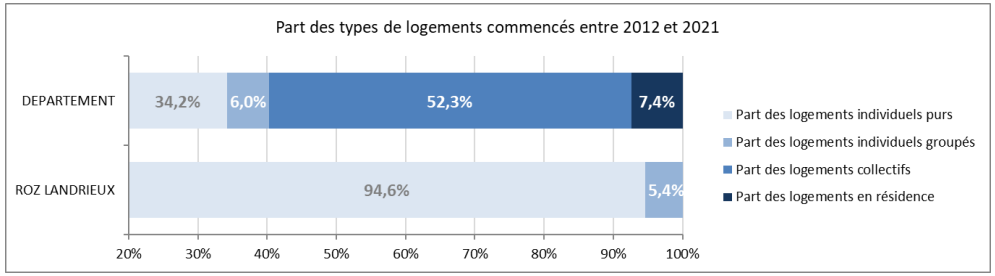
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	**TOTAL**	**MOYENNE**
Permis délivrés	5	3	5	4	5	10	32	5,4

Source : données communales

Sur l'ensemble des logements commencés sur le territoire communal entre 2012 et 2021, les données SITADEL indiquent qu'ils correspondent pour la totalité à du logement de type individuel (dont environ 5.4% à de l'individuel groupé). En comparaison, le département enregistre, sur la même période, 52,3% des constructions en logements collectifs et 7,4% de logements en résidence.



Source : SITADEL

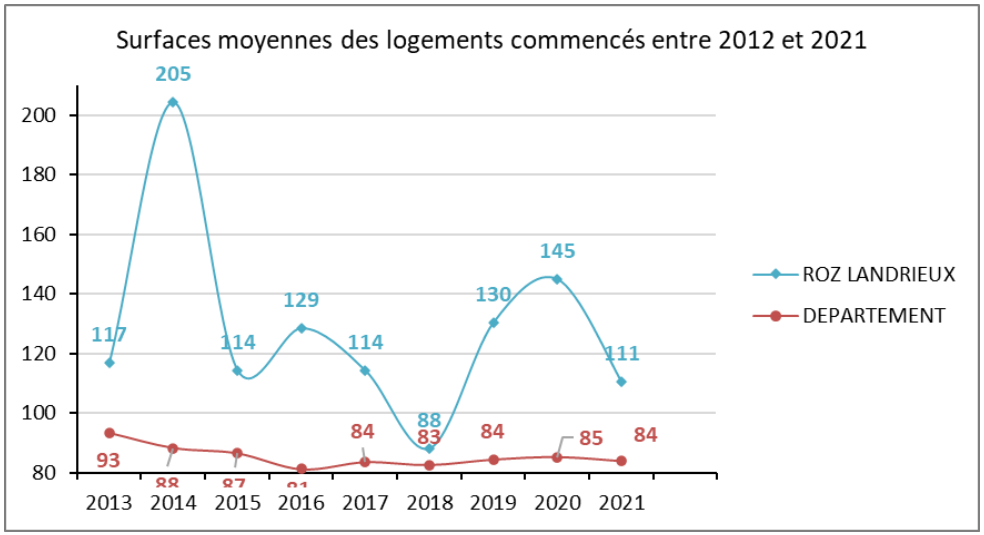


Source : SITADEL

En lien avec le type de logements commencés sur Roz-Landrieux, la surface moyenne des logements entre 2012 et 2021 sur le territoire est bien supérieure aux résultats sur le département. Ces résultats sont liés à la construction de logements individuels purs en large majorité.

[1] DOO SCOT du Pays de Saint-Malo

[2] La base de données Sitadel de la DREAL recense au niveau national, l'ensemble des opérations à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.

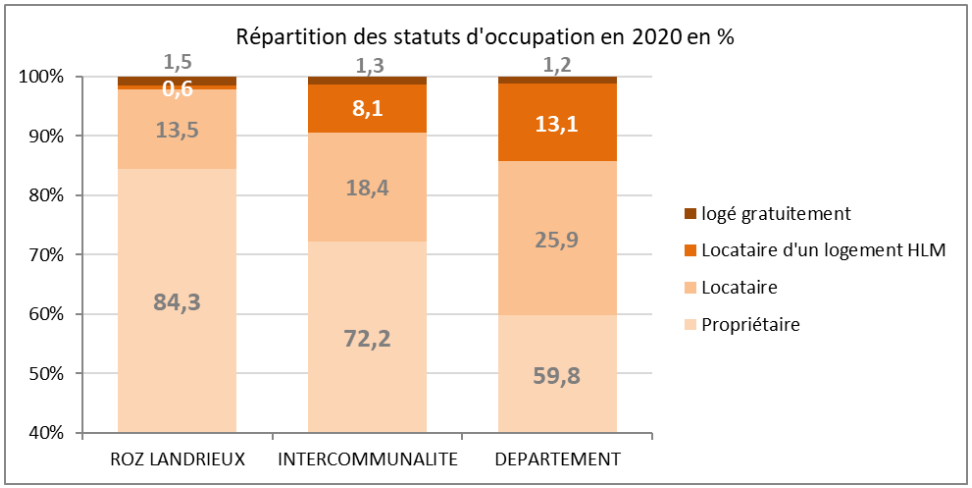


Source : SITADEL

1.13 UN PARC DE LOGEMENTS PEU DIVERSIFIE

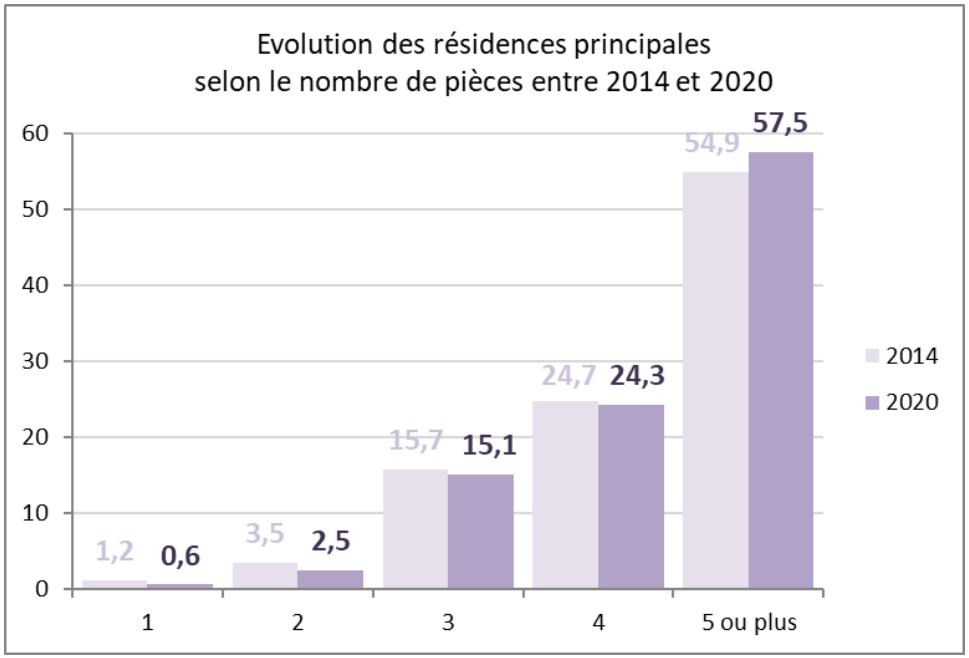
En 2020, sur l'ensemble des résidences principales de la commune, plus de 84% sont occupées par des propriétaires. Ce résultat est supérieur à celui observé sur l'intercommunalité (72%) et bien supérieur au département (60%). En ce qui concerne les résidences principales en locatif, elles représentent une part de plus de 14% sur Roz-Landrieux.

Parmi les 14% de résidences principales en locatif sur la commune, 0,6% correspondent à du logement HLM contre 8% à l'échelle intercommunale et plus de 13% sur le département. Le nombre de logements sociaux est stable sur la période récente puisqu'il est de 3 en 2013 tout comme en 2020 (d'après les données INSEE). A noter que le futur projet de lotissement au sein du centre-bourg de la commune prévoit l'accueil de plusieurs logements sociaux.



Source : INSEE – RP 2020

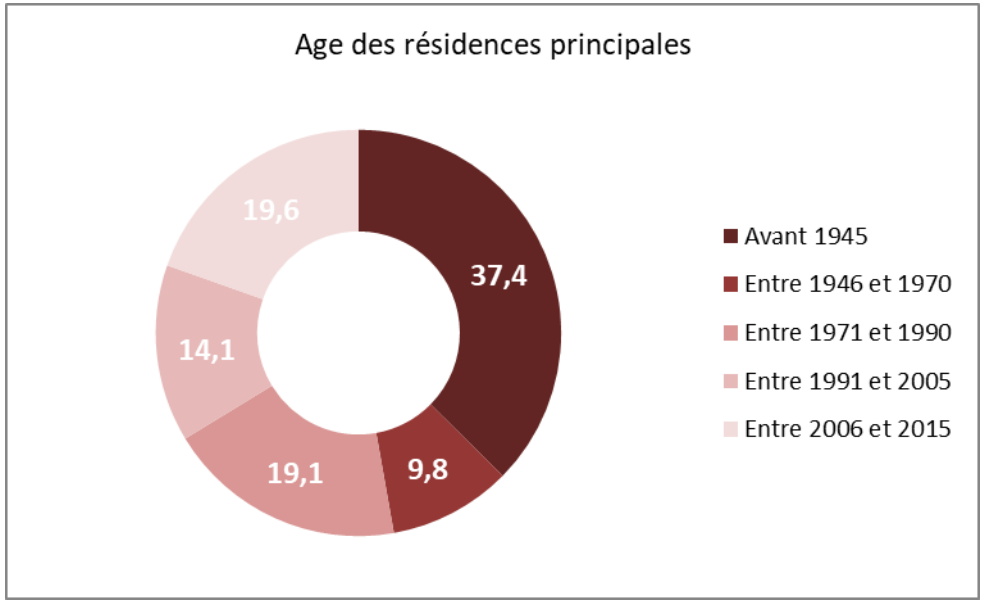
Le parc de logements est particulièrement homogène sur la commune. En 2020, près de 99% du parc de logements correspond à des maisons contre 0,5% pour les appartements (3 appartements sur le territoire en 2020 contre 5 en 2013). Sur le département, près de 40% du parc de logements correspond à des appartements et 12,3% sur l'intercommunalité.



Source : INSEE – RP 2020

Sur le plan de la taille des logements, le caractère homogène est clairement visible. 57,5% des résidences principales correspondent à des logements de 5 pièces ou plus.

La part des logements de petite taille (1 à 2 pièces) est de seulement 3.1% en 2020. On constate que sur les 5 dernières années la part des plus petits logements a diminué au profit des logements de grande taille (5 pièces ou plus). Selon le comité de pilotage, l'augmentation de la taille des logements peut en partie s'expliquer par la volonté et le besoin de propriétaires de louer une partie de l'habitation en chambres d'hôtes.



Source : INSEE – RP 2020

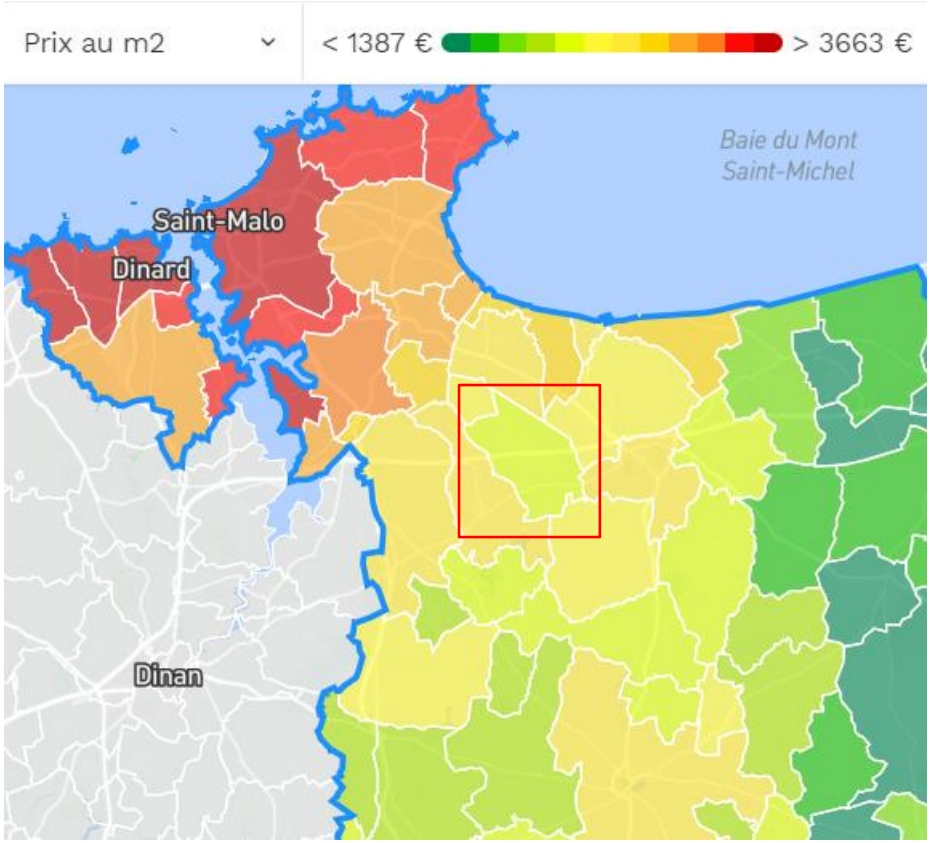
Les logements de résidences principales construits après 1990 représentent environ 33% de l'ensemble du parc des résidences principales (sans compter les habitations construites depuis 2015) contre environ 47% pour les habitations d'avant 1970. Le parc des résidences principales de Roz-Landrieux est relativement ancien.

1.14 UN PRIX DE L'IMMOBILIER ABORDABLE[3]

Le prix moyen de l'immobilier au m² est de 1 795 € sur la commune de Roz-Landrieux pour l'achat d'une maison. Il peut néanmoins valoir entre 1 266 € à 2 198 € en fonction des quartiers et des spécificités de la maison.

La carte ci-contre indique que plus on s'éloigne de la côte (et en particulier de l'agglomération de Saint-Malo) et plus le prix de l'immobilier diminue. Le prix de l'immobilier sur la commune est donc abordable au regard de la proximité du pôle de Saint-Malo et du prix plus élevé des communes périphériques.

On peut noter que le prix de l'immobilier a augmenté de plus de 30% sur les 10 dernières années sur le département d'Ille-et-Vilaine. Cette tendance est particulièrement marquante sur la période récente puisque depuis 5 ans, le prix de l'immobilier départemental a augmenté de plus de 38%, et a cru de 5% entre 2020 et 2021.



Source : meilleurs agents

[3] *meilleursagents.com*

1.5 DES BESOINS SPECIFIQUES

Le territoire communal ne dispose d'aucune structure d'accueil pour les personnes dépendantes. Les EHPAD les plus proches se situent sur les communes de Dol-de-Bretagne, Le Tronchet, Pleudihen-sur-Rance...

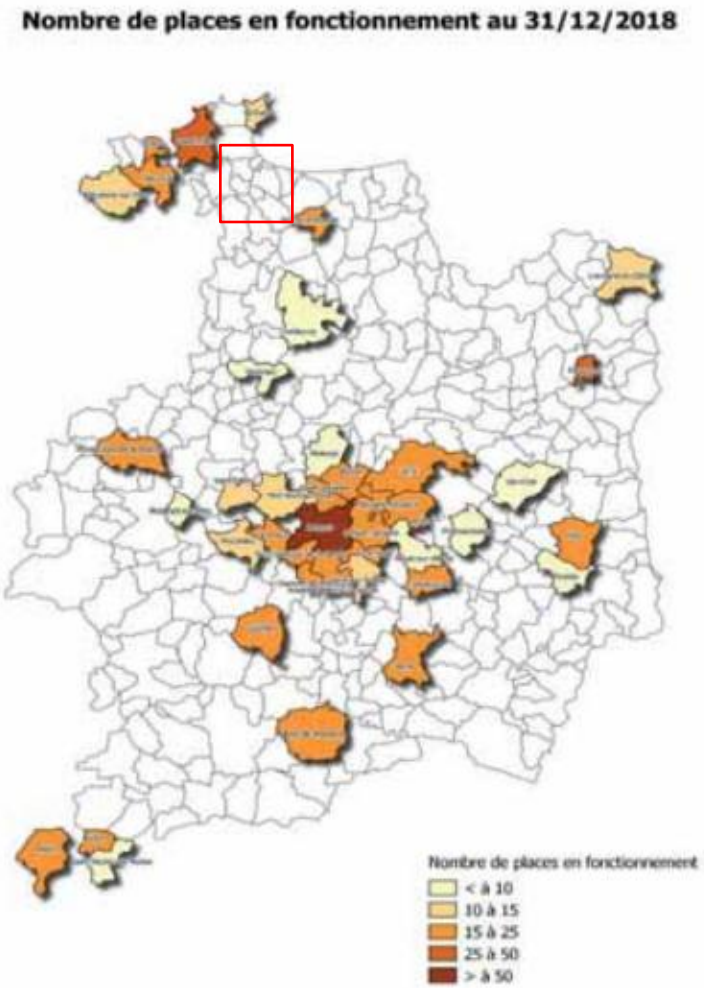
Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage d'Ille-et-Vilaine, approuvé le 16 janvier 2020 par le Préfet et le Président du Conseil général, définit la localisation des aires d'accueil et de grands passages ainsi que les actions socio-éducatives à mettre en œuvre pour la période 2020-2025.

Sur le territoire communal, aucun logement ou hébergement à destination spécifique des gens du voyage n'est identifié. Par ailleurs, la commune n'a pas d'obligation d'accueil au titre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (commune de moins de 5 000 habitants).

Au sein de la Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel, une aire d'accueil est recensée sur la commune de Dol-de-Bretagne.

L'aire est en bon état général. Les normes techniques sont respectées, tant dans la quantité que dans la qualité. 16 emplacements caravanes sont mis à disposition. Les 12 emplacements mesurent environ 150 m². Toutefois, des problématiques d'occupation sont régulièrement constatées ainsi que des stationnements ponctuels en dehors de l'aire d'accueil.

Pour pallier aux problèmes rencontrés, le SDAGV 2020-2025 prévoit la création d'une aire de petit passage ainsi que la création d'équipements spécifiques (terrains familiaux locatifs ou logements sociaux adaptés). Par ailleurs, il indique que des travaux de remise en état de l'aire actuelle devront être effectués. Enfin, il s'engage sur le plan social en incitant les projets sur la santé, l'illettrisme et la scolarisation.

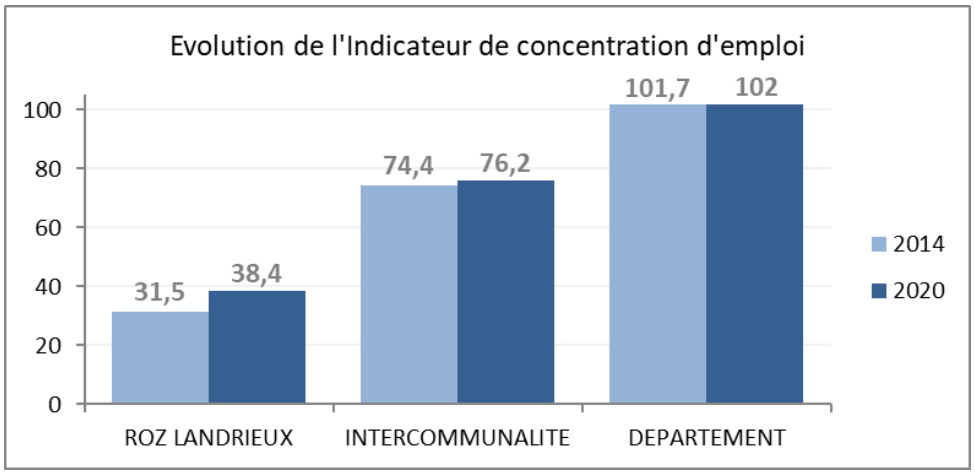


Source : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage d'Ille-et-Vilaine, 2020

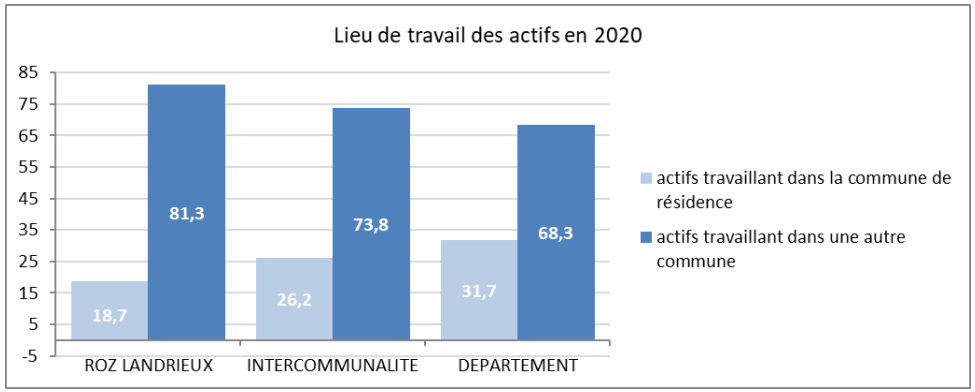
LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

1.6 POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

L'indicateur de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire. Sur la commune, l'ICE augmente sur les 5 dernières années (+7 points) pour se placer à plus de 38 en 2020. Cet ICE est bien inférieur à l'ICE intercommunal et départemental, en lien avec la proximité de bassins d'emplois sur les pôles voisins (Saint Malo, Dinan…). Cependant, cet ICE est relativement élevé au regard d'une commune rurale du poids démographique de Roz-Landrieux. Cet indicateur s'explique par la présence de la Z.A. des Vignes Chasles, structurante pour l'économie locale.



Source : INSEE – RP 2020



Source : INSEE – RP 2020

En ce qui concerne le lieu de travail des actifs, on constate que plus de 81% des actifs de Roz-Landrieux ne travaillent pas sur la commune. Ce résultat est bien supérieur à celui enregistré sur l'intercommunalité et le département.

La situation géographique de la commune, à proximité de pôles d'emplois tels que Dol-de-Bretagne, Saint-Malo, Dinan, Pontorson… et de la N176 reliant Dinan à Pontorson, expliquent l'importance des migrations pendulaires domicile-travail. Cette situation implique un grand nombre de déplacements domicile-travail. Etant donné que l'offre en transports collectifs est relativement faible sur la commune, cette augmentation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.

Au 31 décembre 2020, le territoire communal compte 71 établissements (hors établissements agricoles). On peut relever que les établissements liés aux activités de « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » sont particulièrement nombreux et représentent environ 28% des établissements communaux.

Le second secteur le plus développé en termes de nombre d'établissements est celui de la construction (25% des établissements). En termes de masse salariale, le secteur de la construction est essentiel, il compte notamment 2 établissements structurants pour l'économie locale : Ouest TP et Ets Daniel qui emploient respectivement 46 et 25 salariés.

La catégorie « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien » représente un poids non négligeable dans le nombre d'établissement communaux, soit 15,5% : c'est le 3ème secteur comptant le plus d'établissement sur Roz-Landrieux.

Le secteur de l'industrie est relativement peu développé sur le territoire puisqu'il représente seulement 5 entreprises. L'entreprise Celtic Fish est la plus importante en termes de poids salariés : elle compte entre 15 et 20 salariés et a obtenu un permis de construire en 2021 dans la zone d'activités des Vignes de Chasles.

Sur la commune, seulement 7 établissements appartiennent au secteur « Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale », soit moins de 10% des établissements de Roz-Landrieux.

Les données INSEE 2019 indiquent que la commune a enregistré 13 créations d'établissement en 2021. Parmi ces 13 établissement, 5 appartiennent au secteur de la construction (soit 38%). Les autres secteurs dans lesquels des établissements ont été créés correspondent au secteur des activités immobilières (1 nouvel établissement,), aux activités spécialisées (3 nouveaux établissements), administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale (1 établissement) et autres activités de services (3 établissements).

Au final, le territoire de Roz-Landrieux est caractérisé par un tissu de petites entreprises, appuyé par la présence de quelques établissements un peu plus importants qui structurent la dynamique économique communale.

Part des établissements et des postes salariés par secteur d'activité (au 31 décembre 2020)

	Total établissements	
	Nombre	%
Ensemble	**71**	**100.0%**
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	5	7%
Construction	18	25,4%
Commerce de gros et de détail, transport, hébergement et restauration	20	28,2%
Information et communication	2	2,8%
Activités financières et d'assurance	2	2,8%
Activités immobilières	2	2,8%
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	11	15,5%
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	7	9,9%
Autres activités de services	4	5,6%

Source : INSEE 2019

Roz-Landrieux dispose d'une offre commerciale et de services relativement réduite avec l'unique bar-tabac-épicerie du bourg La Vie en Roz dans la rue de l'Eglise ainsi que le restaurant les 36 chandelles, face à l'église. Il est nécessaire de se rendre à Plerguer ou à Dol-de-Bretagne pour bénéficier de services complémentaires (coiffeur, pharmacie, supermarché…). Les habitants de Vildé-Bidon se rendent plutôt à Plerguer, tandis que ceux du bourg et des villages alentours se rendent principalement à Dol-de-Bretagne ou Plerguer.

L'artisanat et les services à la personne sont quant à eux bien développés sur le territoire puisque la commune recense un total d'une dizaine d'artisans (électricien, élagueur, plombier-chauffagiste, charpentier, couvreur, garagiste…) et

de services à la personne (taxis, nettoyage et infirmières) répartis entre le bourg et au sein de l'espace rural.
Plus précisément, la zone artisanale des Vignes Chasles est gérée par la CC du Pays de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont Saint-Michel et accueille actuellement 5 entreprises : Ouest TP (1ère entreprise de la ZA, qui compte environ 46 employés), Ets Daniel qui emploie 25 salariés, Les Hermelles traiteur (12 employés), Mobildiscount et Spécifik Auto (2 employés).

Plusieurs projets sont en cours de développement pour l'accueil de nouvelles entreprises sur la ZA : l'entreprise Celtic Fish (basée à Saint-Malo pour la construction de son siège), une station de lavage, Cuisinella, SCI Petite Rivière.
La zone artisanale s'étend sur une surface d'environ une dizaine d'hectares et dispose du réseau très haut débit ainsi que de l'assainissement collectif.


Ouest TP



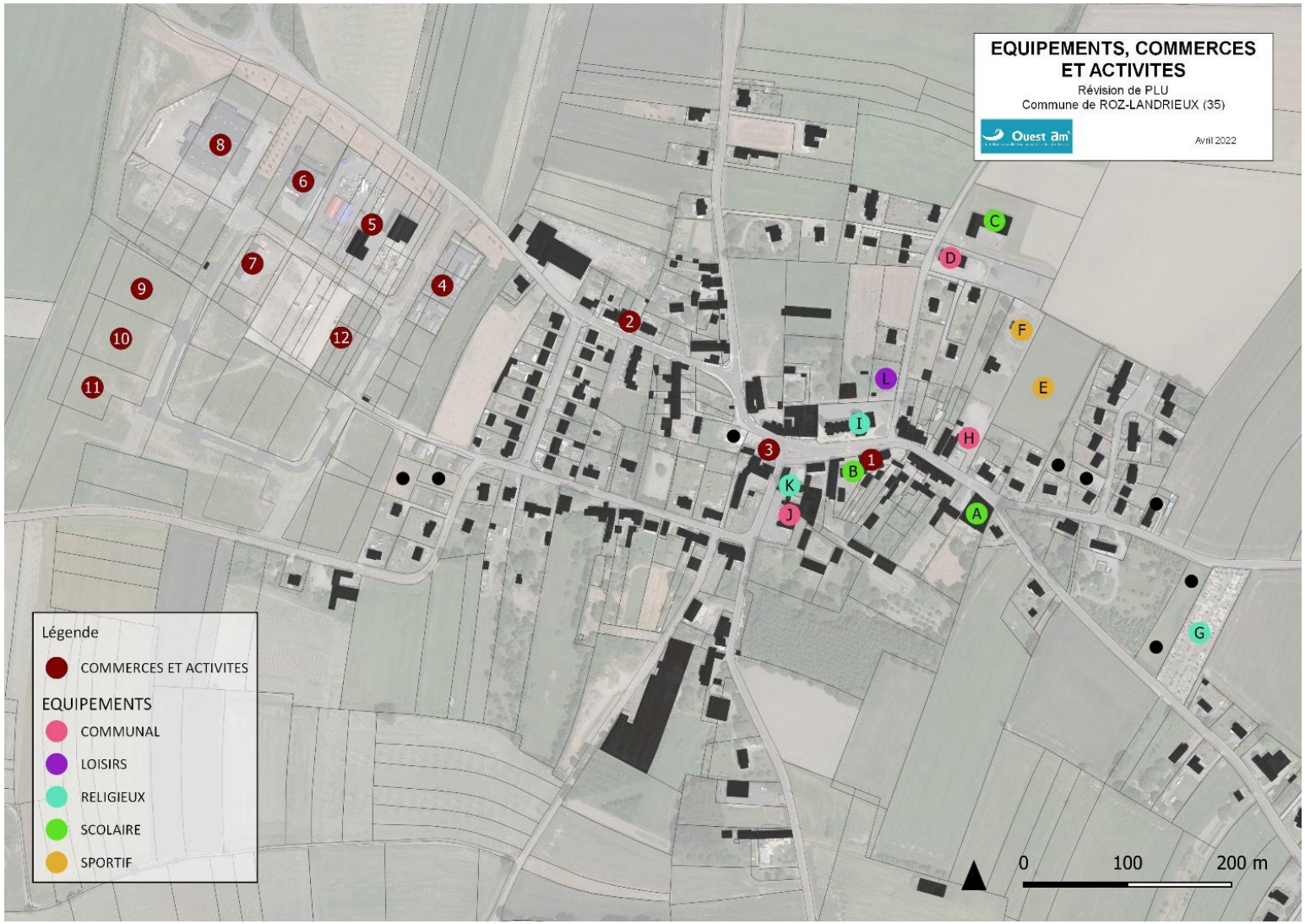
Bar-tabac-épicerie La Vie en Roz


Ecole privée Sacré Cœur


Ecole publique maternelle et cantine scolaire


Salle polyvalente


Terrains de sport


EQUIPEMENTS, COMMERCES ET ACTIVITES
Révision de PLU
Commune de ROZ-LANDRIEUX (35)
Avril 2022
Légende
COMMERCES ET ACTIVITES
EQUIPEMENTS
COMMUNAL
LOISIRS
RELIGIEUX
SCOLAIRE
SPORTIF
0
100
200 m

NUMERO	NOM
Commerces et activités	
1	Restaurant les 36 Chandelles
2	PLV Couverture
3	Bar - tabac - épicerie La Vie en Roz
4	Mobildiscount Bretagne
5	Ouest TP Travaux Publics
6	Specifik Auto
7	Les Hermelles traiteur
8	Daniel Constructions - Bois et métalliques
9	Celtic Fish
10	SCI Petite Rivière
11	Cuisinella
12	Station de lavage
Equipements	
A	Ecole privée Sacré-Cœur
B	Ecole publique primaire
C	Ecole publique maternelle et cantine
D	Services techniques
E	Terrain de football
F	Terrain multisport
G	Cimetière
H	Mairie
I	Eglise
J	Salle polyvalente
K	Presbytère
L	Aire de pique-nique

1.6.1 L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole est très présente à Roz-Landrieux. Elle marque une large partie du paysage local puisqu'une grande partie du territoire est exploitée par des exploitations dont les sièges sont localisés soit sur le territoire communal, soit sur des territoires voisins. Les données de cadrage sont tirées du RGA 2010. Le diagnostic agricole menée en octobre 2021[4] a permis d'actualiser et d'affiner les données du RGA 2010. Celle-ci est ponctuellement mise en perspective à l'appui de données régionales issues de l'ABC Agriculture et agroalimentaire de Bretagne publié en 2019 par les Chambres d'Agriculture de Bretagne.

DOCUMENTS CADRE

Le plan agricole et agroalimentaire constitue le volet opérationnel du Pacte pour l'avenir de la Bretagne (signé le 13 décembre 2013 par le premier ministre) dans le domaine agricole et agroalimentaire. Il vaut PRAD au sens de la loi du 27 juillet 2010. Ce plan confirme la nécessité de préserver le foncier agricole dans une région à la démographie dynamique qui a tendance à consommer davantage de foncier que d'autres régions.

DONNEES DE CADRAGE

Evolution de l'activité agricole entre 1988 et 2010

	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire communal	81	40	29
Surface Agricole Utile (en ha)	1364	1365	1539
Travail dans les exploitations agricoles (en Unité de Travail Annuel)	82	40	34

Source : RGA 2010

En 2010, le territoire communal compte 29 exploitations agricoles qui utilisent 1539 hectares, soit 85% du territoire communal. Ces résultats ne reflètent toutefois pas les surfaces réellement exploitées sur le territoire communal, car la SAU est affectée à l'adresse du siège d'exploitation.

Entre 1988 et 2010, la commune a perdu près de 64% de ses exploitations, tandis que la SAU totale a augmenté d'environ 13%. Ces chiffres sont synonymes d'une **forte augmentation de la superficie des exploitations agricoles sur le territoire**. Les données du RGA précisent que la grande majorité (plus de 97%) de la SAU représente des **terres labourables,** et plus d'un tiers de la SAU communale contient des **céréales**.

L'activité du secteur agricole fournit 4,4% des emplois bretons en 2018 (2,6% en France).

[4] *Cf méthodologie*

DIAGNOSTIC AGRICOLE DE 2021

Le territoire communal est exploité par 14 exploitations agricoles, sous diverses formes (individuelle, GAEC, EARL…). Toutes ces exploitations ont leur siège sur le territoire communal et une partie exploite leurs terres à la fois sur la commune de Roz-Landrieux et sur les communes voisines : Lillemer, Dol de Bretagne, Combourg, Baguer-Pican, La Fresnais, Plerguer, Saint Guinoux, Hirel, Le Tronchet, …

Les résultats présentés ci-après se fondent sur le retour de 13 questionnaires (sur les 14 établissements exploitant le territoire), soit un taux de réponse de l'ordre de 93%.

STATUT JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

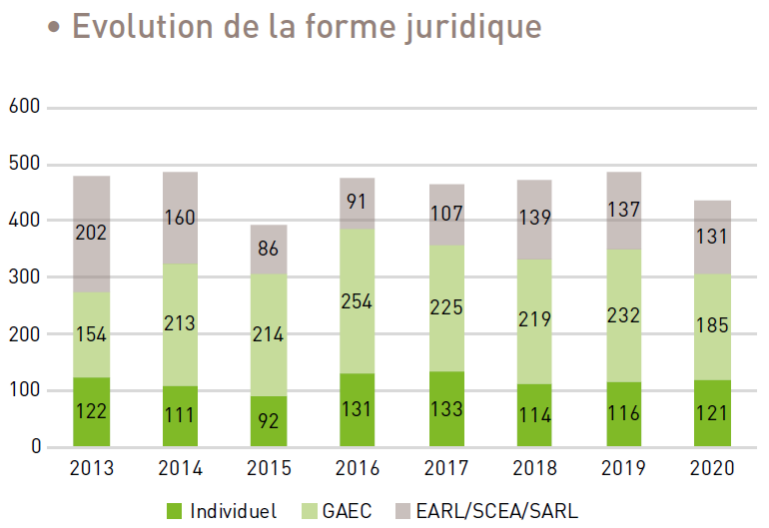
Les exploitations de type individuel sont les plus représentées à Roz-Landrieux (50% des exploitations). Les distinctions de type d'exploitation entre la commune et la région sont renforcées au regard de la représentation des exploitations de type individuel. En effet, les exploitations individuelles représentent la moitié des exploitations de Roz Landrieux alors qu'elles correspondent à 28% des statuts à l'échelle de la Bretagne. Sur Roz-Landrieux, les exploitations de type GAEC sont moins représentées (29%) alors que c'est le type d'exploitation le plus représenté sur la région Bretagne, soit 42%. Enfin les exploitations de type EARL ou SCEA représentent 21% des exploitations de Roz Landrieux contre 30% des exploitations bretonnes.

Les données régionales issues de l'état des lieux de la Chambre d'Agriculture de 2021 révèlent une baisse des statuts de type EARL (-35% entre 2013 et 2020) au profit des exploitations « groupées » tels que les GAEC (+20% entre 2013 et 2020). Les exploitations de type individuel sont quant à elles constantes à l'échelle régionale.

Statuts juridiques des exploitations agricoles

Statut juridique	Nombre	Pourcentage	Moyenne régionale
GAEC	4	29%	42%
EARL/SCEA	3	21%	30%
Individuelle	7	50%	28%
TOTAL	14	100%	100,0%

Source : Diagnostic agricole 2021



Source : Chambre d'agriculture de Bretagne

CARACTERISIQUES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Surface agricole utile (SAU)

Sur les 13 exploitations ayant répondu, la SAU moyenne des exploitations est de 127 hectares. Cette moyenne est bien supérieure à la moyenne régionale (83 hectares en 2020)[5].

Cette moyenne cache cependant des disparités importantes. Ainsi, sur les 13 retours :

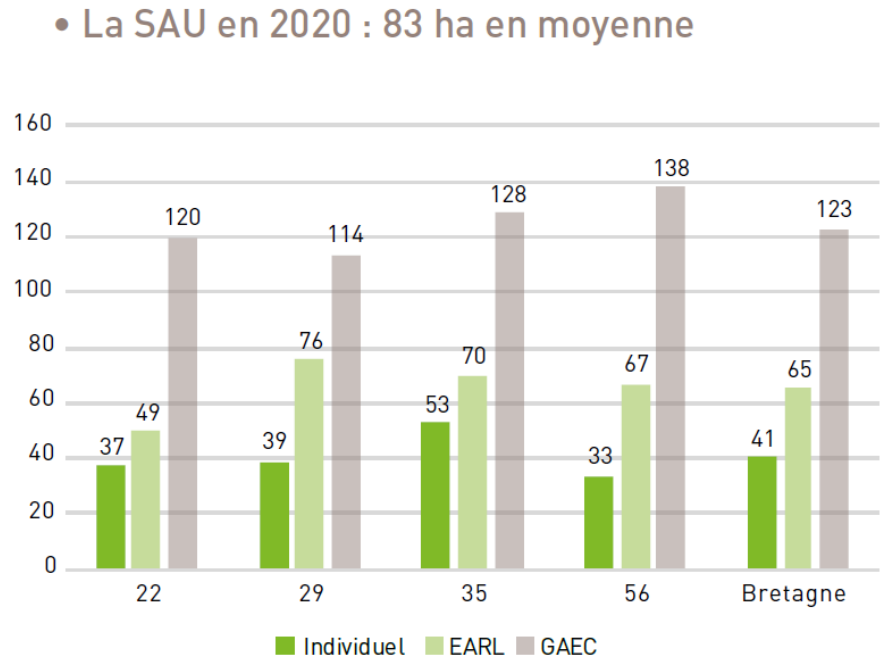
- 3 exploitations ont une SAU de 150 hectares ou plus (dont une de 410 hectares),
- 5 exploitations ont une SAU comprise entre 100 et 150 hectares,
- 5 exploitations ont une SAU de moins de 100 hectares.

Sur le département d'Ille-et-Vilaine, les exploitations agricoles de statut individuel disposent en moyenne d'une SAU de 53 ha contre 88 ha à l'échelle des exploitations individuelles de Roz Landrieux.

Concernant les exploitations de type EARL, elles ont une SAU moyenne de 70 ha sur l'Ille et Vilaine contre une SAU moyenne de 103 ha sur Roz Landrieux.

Enfin, les GAEC enregistrent une SAU moyenne de 128 ha à l'échelle de la Bretagne alors qu'elles observent une SAU moyenne de l'ordre de 125 ha sur la commune de Roz Landrieux.

Le total de la SAU des 13 exploitations ayant répondu au questionnaire correspond à environ 1645 hectares. Parmi les 1645 hectares, les 13 exploitations exploitent au total 1084 hectares sur la commune de Roz-Landrieux, soit 60% du territoire communal. Le reste de leur SAU représente 474ha répartis sur les communes voisines (Lillemer, Dol de Bretagne, Combourg, Baguer-Pican, La Fresnais, Plerguer, Saint Guinoux, Hirel, Le Tronchet…).



Le diagnostic agricole de 2021 a permis de cartographier une très large partie des surfaces exploitées sur le territoire : 1010 hectares exploités ont été cartographiés sur la commune, soit 56% de la surface totale du territoire.

[5] *Données agricoles de la Chambre d'agriculture de Bretagne, 2021.*

Modalités d'exploitation des sols

L'exploitation des sols peut s'effectuer par grands ensembles continus. Cette pratique permet à la fois de limiter les déplacements pour les travaux agricoles, mais aussi de rentabiliser les parcelles à leur maximum (minimiser la perte d'espace).

Sur les 13 retours du questionnaire agricole, 6 exploitations définissent leur parcellaire comme « morcelé » (43%) et 6 autres comme « groupé » (43%). Une seule exploitation considère son parcellaire comme « très éclaté ».

Le risque d'un recul du système de haies bocagères est relativement limité par rapport à la pratique de culture sur des parcelles de grandes emprises. Ce type de parcellaire pose tout de même des difficultés en termes de déplacements des engins agricoles et donc des circulations aux abords et dans le bourg.

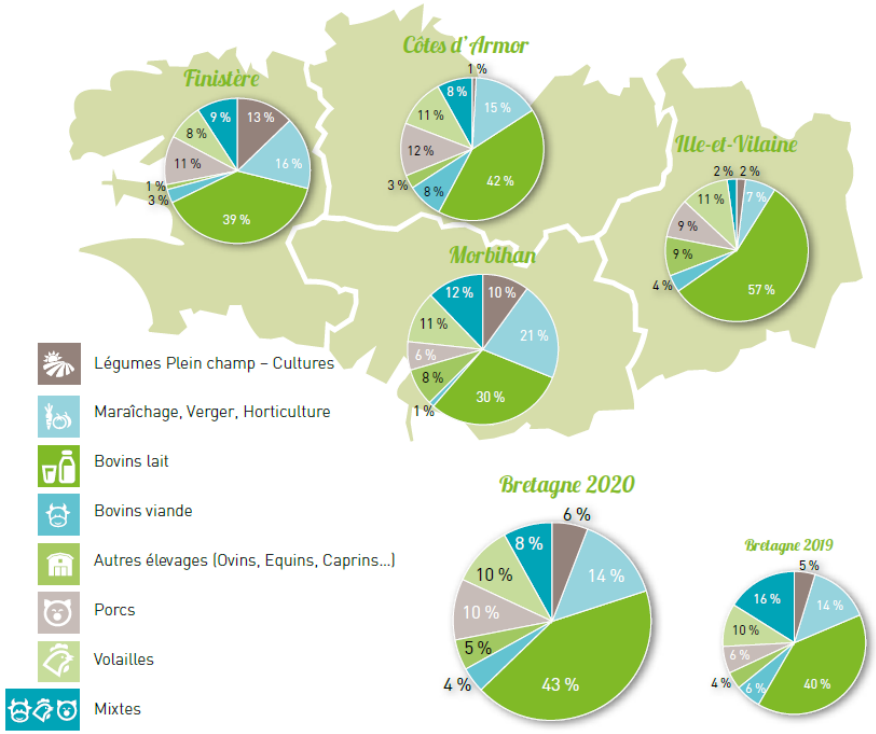
Orientation technico-économique

On peut relever que l'élevage prédominent très nettement la nature des productions principales des exploitations de Roz Landrieux et notamment la production laitière (64% des exploitations) et la production de bovin viande (14%) ainsi que la production céréalière et la dinde. On note que la seconde production de l'ensemble des exploitants ayant répondu au questionnaire est la céréale. La production secondaire de la grande majorité des exploitations du territoire est la céréale.

A l'échelle de la région Bretagne, 43% des exploitations agricoles sont principalement tournées sur l'élevage bovin. La seconde production principale à l'échelle de l'ensemble des exploitations bretonnes concerne le maraîchage, les vergers et l'horticulture.

En termes de diversité de l'activité agricole, on note que trois exploitations ont des activités annexes à l'agriculture : vente directe, gîte ou transformation des produits directement à la ferme.

En ce qui concerne les projets des exploitations du territoire, 10 des 14 exploitations ont des projets de construction et de développement sur le territoire : agrandissement et construction de hangar ou bâtiment d'élevage, agrandissement et installation d'un jeune agriculteur (2022), projet réaménagement de bâtiments existants, création de gîte…



Source : Chambre d'agriculture de Bretagne

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

7 des exploitations ayant répondu au questionnaire sont des Installations Classées pour la Protection de l'environnement, soit la moitié des exploitations du territoire et 5 sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

LES EXPLOITANTS

Sur les 13 retours, deux exploitations sont gérées par des chefs d'exploitations de 55 ans ou plus. Dans les deux cas, ils ne garantissent pas la reprise de leur exploitation. L'âge moyen des agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur Roz-Landrieux (en prenant l'âge du plus jeune lors d'un groupement) est de 39 ans. L'année moyenne de création des exploitations de la commune est 2002, soit des exploitations qui existent depuis environ 20 ans. 7 exploitations du territoire ont été créées avant 2000. On note également 3 installations récentes : 2016, 2020 et 2021. Selon le retour des questionnaires, 9 définissent leurs locaux et bâtiments comme « récents et fonctionnels » (69%) et 4 les définissent comme « anciens mais fonctionnels » (31%). L'avenir de l'activité agricole à travers l'assurance de la reprise des exploitations reste un enjeu majeur sur le territoire.

REPARTITION TERRITORIALE ET COHABITATION AVEC LES TIERS

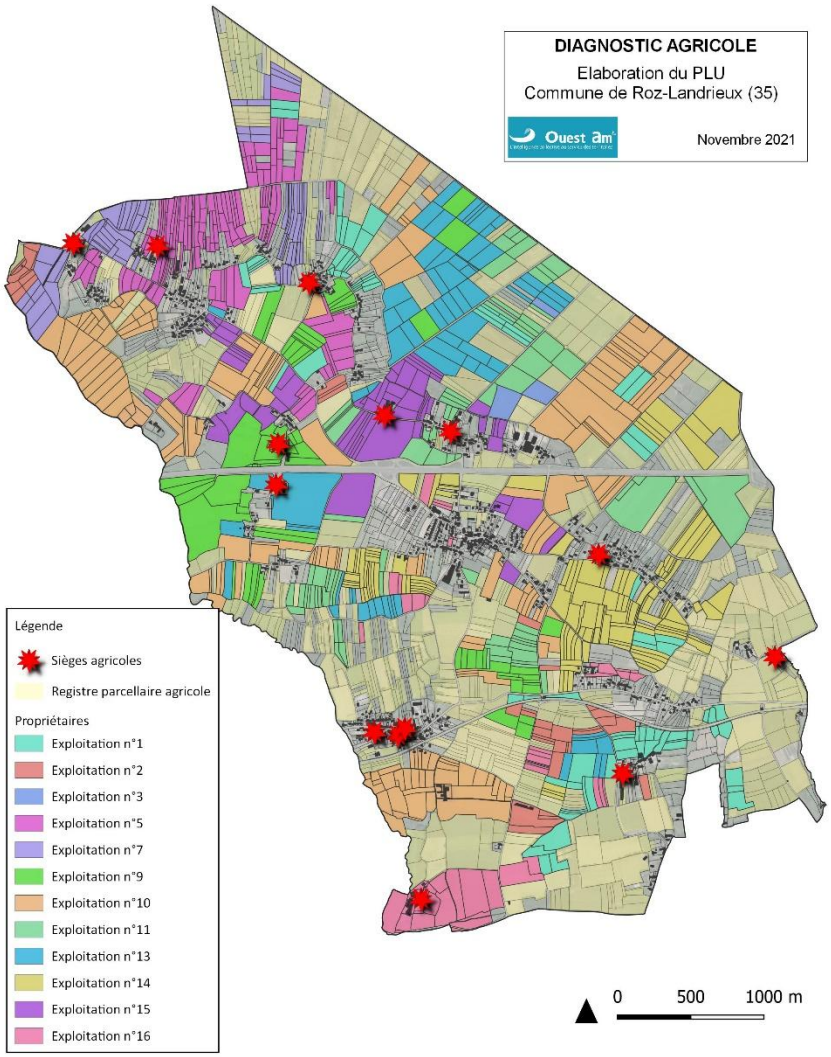
Les sites et sièges d'exploitations agricoles sont répartis sur l'ensemble du territoire communal, sans qu'il s'en trouve sur le Bourg ou en périphérie immédiate de celui-ci. On note cependant la présence de plusieurs bâtiments agricoles sur le secteur de Vildé-Bidon.

Par ailleurs, comme le souligne la carte ci-après, il faut relever une certaine proximité entre les exploitants et les non-exploitants (appelés « tiers ») en campagne, avec quelques secteurs où des bâtiments agricoles sont situés à moins de 100 mètres d'une habitation de tiers.

D'après le questionnaire, 8 exploitations (sur les 13 retours de questionnaire) se trouvent à moins de 100 m d'un tiers, et on dénombre près d'une trentaine de tiers concernés.

REMARQUES EXPLOITANTS

Dans le cadre de l'analyse des questionnaires, certains exploitants avaient la possibilité de faire leurs remarques concernant les problématiques liées à leurs activités et les contraintes associées. Les principales contraintes mises en avant par les exploitants sont les conflits liés au voisinage (3 retours), les zones constructibles (5 retours), les zones humides (4 retours), Natura 2000 (1 retour), les voies de circulation (1 retour). 5 exploitants ont exprimé leurs inquiétudes quant à la perte de foncier liée principalement aux zones constructibles (près de 19 hectares perdus au total pour ces 5 exploitants sur les 5 dernières années) ainsi que le risque de perte supplémentaire dans le futur.



1.7 UNE ACTIVITE TOURISTIQUE TOURNEE VERS LA NATURE ET LA CULTURE LOCALE

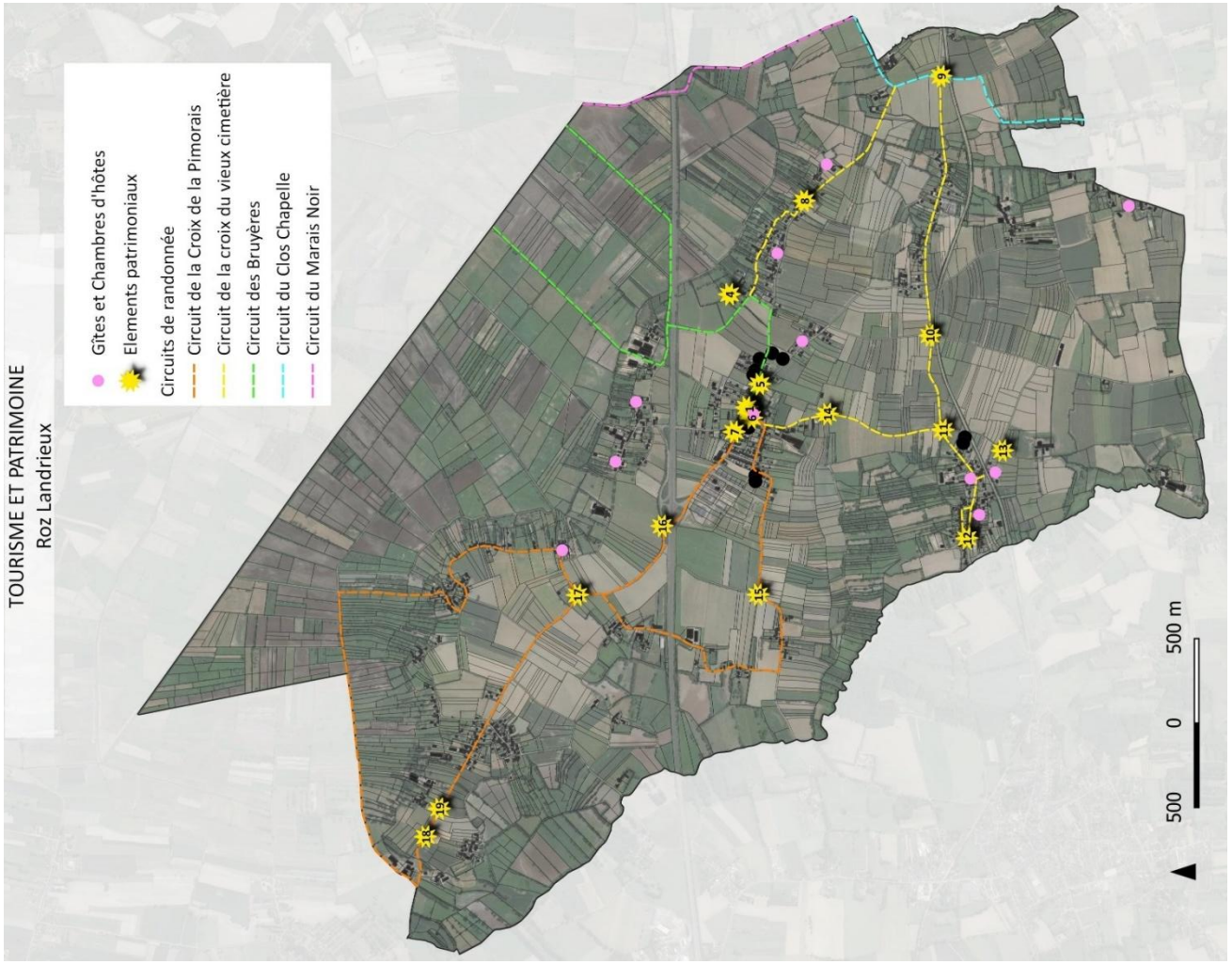
La dynamique touristique locale est axée autour d'un tourisme vert et durable. La commune ne dispose pas d'une réelle locomotive touristique mais elle regroupe plusieurs éléments qui participe de son attrait touristique.

On dénombre ainsi :

- Le patrimoine bâti composé de l'église et de nombreuses bâtisses anciennes construites en granit local.
- Le patrimoine naturel (Biez de Tontjas, Biez d'Atrel, Biez Jean, Biez de Cardequin et les marais du Nord et de l'Est de la commune)
- Le réseau de chemins pédestres : le circuit des Bruyères (6 km), circuit du Clos-Chapelle (13 km), et du marais Noir (10,5 km) qui permettent de découvrir le territoire et son patrimoine à la fois naturel et bâti.
- Le réseau des croix et calvaires de Roz-Landrieux : le circuit de la Croix de la Pimorais (10 km) et celui de la Croix du Vieux Cimetière (8 km) permettent de découvrir les croix présentes sur la commune.
- L'itinéraire du pèlerinage de Tro Breizh traverse le territoire de Roz Landrieux. Cela correspond au passage de près de 30 000 pèlerins chaque année, qui viennent profiter des édifices patrimoniaux bâtis et naturels du territoire (croix, calvaires, marais…).

L'offre d'hébergement sur la commune se limite à des gîtes et chambres d'hôte mais cette offre est bien développée puisqu'on compte une dizaine de chambres d'hôtes et gîtes, répartis entre le Bourg, Vildé-Bidon et les villages situés à proximité de la route nationale.

NUMERO	TYPE
1	Monument aux morts
2	Croix
3	Eglise
4	Manoir La Grande Mettrie
5	Croix
6	Croix
7	Ancienne école
8	Croix de la fontaine
9	Croix du Bois au Coq
10	Croix de la Halte
11	Croix du Gage Cleuz
12	Petite Croix
13	Croix Rouge
14	Croix Samson
15	Croix de Laune
16	Croix de la Motte
17	Croix Daveux
18	Croix de la Pimorais
19	Croix de Jubilé



LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS

1.8 UNE CAPACITE DES EQUIPEMENTS A ANTICIPER

La commune est relativement bien équipée que ce soit en termes d'équipements scolaires et sportifs une douzaine d'équipements sur le territoire. En matière d'équipements administratifs et publics, la commune dispose d'une mairie, d'ateliers communaux, des équipements épuratoires, d'une salle communale d'une capacité de 260 personnes, d'une église, d'un cimetière, d'un presbytère.

Les équipements sportifs se trouvent principalement sur la partie nord du bourg. La commune dispose d'un terrain multisport ainsi que d'un terrain de football. Les nombreuses associations sportives de la commune permettent de renforcer la fréquentation de ces équipements.

En termes de santé, la commune ne dispose pas de médecin et de pharmacie, mais d'un cabinet d'infirmières. De plus, le territoire accueille plusieurs services à la personne (nettoyage et taxis à la demande).

Le tissu associatif de la commune est dense et principalement tourné vers les loisirs et les activités sportives proposées sur la commune. Outre ces associations sportives et de loisirs, la commune rassemble également des associations favorisant les lieux sociaux. On dénombre une quinzaine d'association sur le territoire communal (FC Plerguer / Roz, Cyclo-club, Roz'anim, ADL Les Rozéens…).

SOCIATION	Président	Adresse1	Code Postal	Ville
PLERGUER/ROZ : JA Foot)	Monsieur DELALANDE Yannick	7, La Tresse	35 120	ROZ-LANDRIEUX
ion pongiste Roz/Baguer	Monsieur DESLANDES Yvon	1 chemin de la Chaussée	35 120	DOL-DE-BRETAGNE
clo Club de Roz-Landrieux	Monsieur CARRE Julien	9, La Tresse	35 120	ROZ-LANDRIEUX
ciété de chasse	Monsieur ROUPIE Benoît	34, rue des Plumetières	35 120	ROZ-LANDRIEUX
ciens Combattants (ACPG-CATM- VEUVES-CITOYEN LA PAIX)	Monsieur ROBIDOU Serge	2, rue de Beaufort	35540	PLERGUER
L Les Rozéens ssociation Détente Loisirs)	Monsieur LARCHER Frédéric	127, Le Carrefour	35 120	ROZ-LANDRIEUX
Z'ANIM	Monsieur CHEVALIER Dominique	8, Le Haut Foligné	35 120	ROZ-LANDRIEUX
tente et Bonne Humeur	Madame PEUROIS Gilberte	30, Grande Rue	35 120	ROZ-LANDRIEUX
Voisins de La Grande Rivière	Monsieur GLEMOT René	5, Les Pallières	35 120	ROZ-LANDRIEUX
Amis de l'Oratoire	Madame Andrée FELIX	2 A, Grande Rue	35 120	ROZ-LANDRIEUX
EC (Ecole privée)	Madame JOURDAN Christine	La Haie	35 120	ROZ-LANDRIEUX
EL (Ecole privée)	Madame POINTEL Priscillia	55, la Petite Rivière	35 120	ROZ-LANDRIEUX
icale laïque (Ecole publique)	Monsieur LAFAIX Jonathan	5 A, La Haute Haie	35 120	ROZ-LANDRIEUX
MA L'ESPOIR	Monsieur LABBÉ Benoit	80, Le Grand Chemin	35120	ROZ-LANDRIEUX
ACH **ssociation Promotion Artisanat Commerce et bergement)**	Monsieur GRINGOIRE Emile	5, les Pallières	35120	Roz-Landrieux

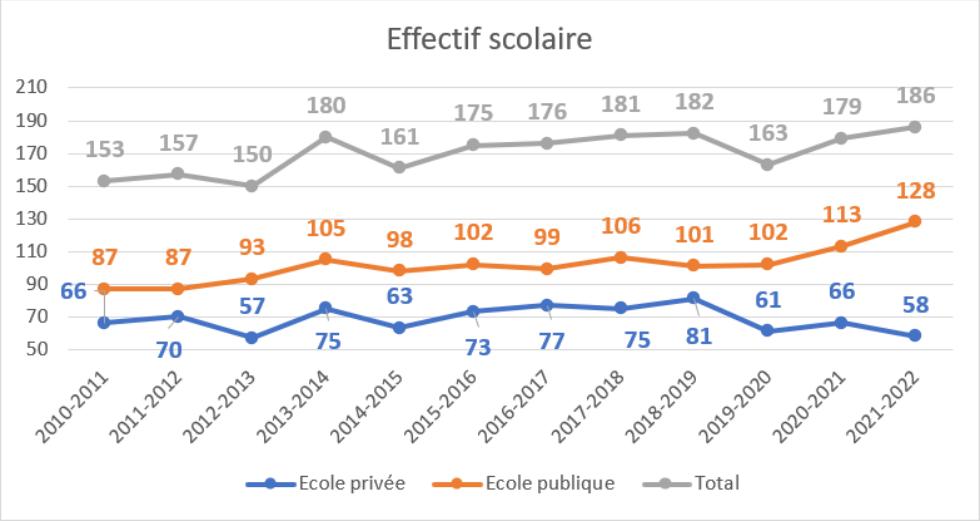
Source : Données communales

En matière d'équipements scolaires, Roz-Landrieux compte une école maternelle et élémentaire publique sur deux établissements, dont un équipé d'une cantine, ainsi que d'une école privée. Les trois écoles se trouvent dans le bourg.

Aucun collège ou lycée n'est implanté sur la commune. Les établissements secondaires les plus proches sont situés sur la commune de Dol-de-Bretagne qui dispose d'un collège public et d'un collège privé.

En analysant les effectifs scolaires de la commune, on constate :

- Une baisse progressive des effectifs de l'école privée entre 2018 et 2021,
- Une importante hausse du nombre d'élèves inscrits au sein de l'école publique depuis 2019 (hausse de +25% entre 2019 et 2021).
- Tandis que l'écart d'effectif entre le public et le privé était de l'ordre de 20 à 36 élèves entre 2010 et 2018, il est aujourd'hui de 70 élèves.
- Une hausse de +24% de l'effectif total en 10 ans (2012-2021).



Source : données communales

Ces tendances doivent être prises en compte dans le projet de territoire afin d'anticiper des difficultés liées aux capacités des équipements scolaires mais aussi publics, sportifs, culturels… En effet, l'école publique primaire commence à être vieillissante, de dimension réduite par rapport à la hausse des effectifs et nécessite une mise aux normes.



Ecole privée Sacré-Cœur



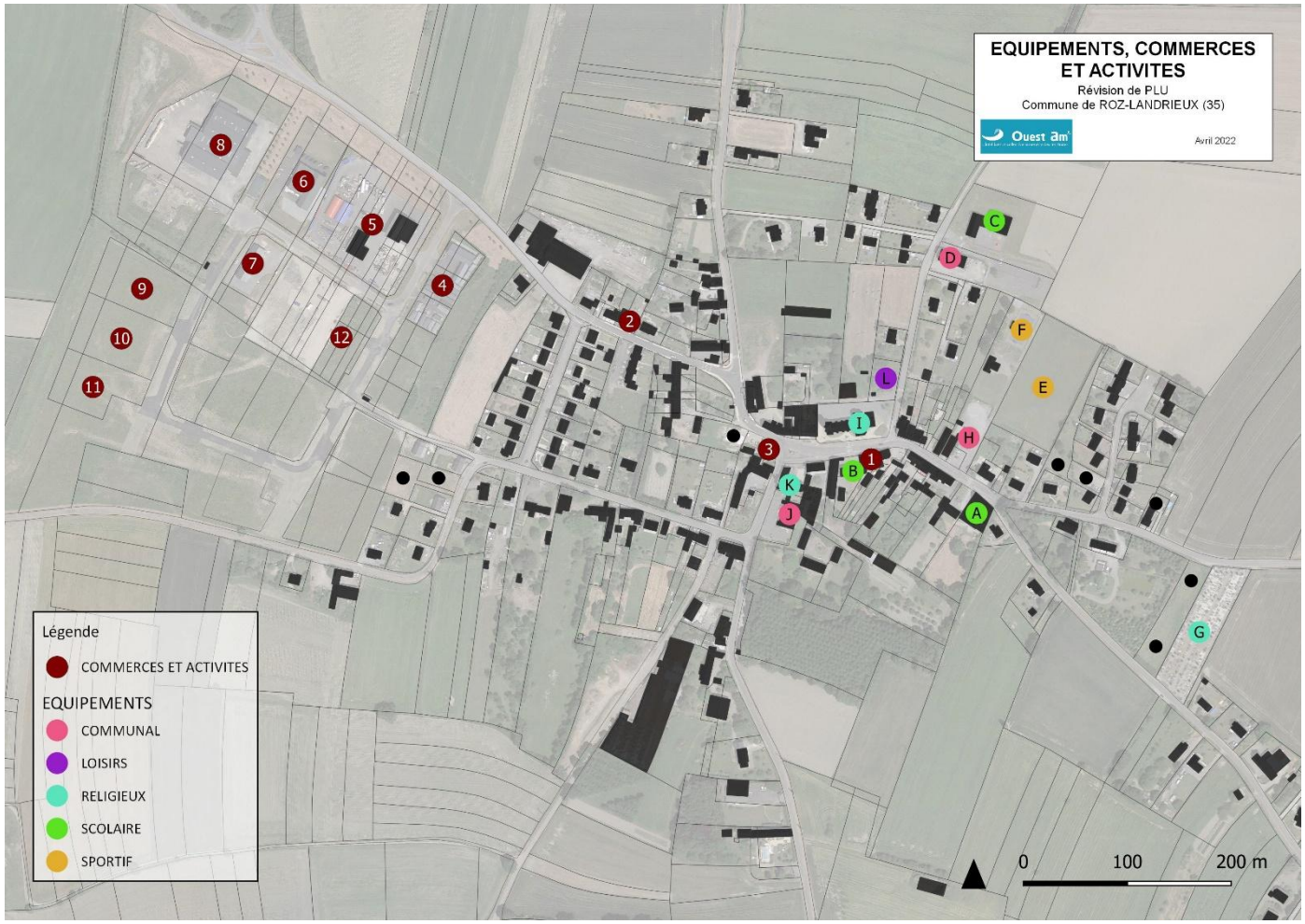
Ecole publique maternelle



Salle polyvalente



Terrains multisport



NUMERO	NOM
Commerces et activités	
1	Restaurant les 36 Chandelles
2	PLV Couverture
3	Bar - tabac - épicerie La Vie en Roz
4	Mobildiscount Bretagne
5	Ouest TP Travaux Publics
6	Specifik Auto
7	Les Hermelles traiteur
8	Daniel Constructions - Bois et métalliques
9	Celtic Fish
10	SCI Petite Rivière
11	Cuisinella
12	Station de lavage
Equipements	
A	Ecole privée Sacré-Cœur
B	Ecole publique primaire
C	Ecole publique maternelle et cantine
D	Services techniques
E	Terrain de football
F	Terrain multisport
G	Cimetière
H	Mairie
I	Eglise
J	Salle polyvalente
K	Presbytère
L	Aire de pique-nique

1.9 LES RESEAUX

Contrairement à certaines communes de la CC du pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel qui ont choisi de déléguer la gestion de l'assainissement au Syndicat Intercommunal des Eaux de Landal, la commune de Roz-Landrieux gère l'assainissement collectif directement en régie. En effet, la commune organise intégralement le service assainissement. Elle n'adhère à aucun EPCI pour la compétence assainissement. Le service est exploité en régie avec une délégation de service à VEOLIA. La commune prend donc en charge :

Gestion du service	Application du règlement de service, fonctionnement, surveillance et entretien des installations (VEOLIA)
Gestion des abonnés	Accueil des usagers, traitement des doléances client (VEOLIA)
Mise en service	Assainissement complet
Entretien	De l'ensemble des ouvrages
Renouvellement	De l'ensemble des ouvrages
Prestations particulières	La facturation a été confiée à VEOLIA EAU

Source : RPQS 2023

Les abonnés domestiques et assimilés sont ceux redevables à l'Agence de l'eau au titre de la pollution de l'eau d'origine domestique en application de l'article L213-10-3 du Code de l'environnement. Le service public d'assainissement collectif dessert 260 abonnés au 31/12/2023. La répartition des abonnés et l'évolution des volumes facturés sont les suivantes :

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Variation
Nombre d'abonnements domestiques	230	234	237	228	231	238	235	242	2.9%
Nombre d'abonnements non domestiques	0	0	0	5	14	22	21	18	-16%
Nombre total d'abonnements	**230**	**234**	**237**	**240**	**245**	**260**	**256**	**260**	1.6%

Source : RPQS 2023

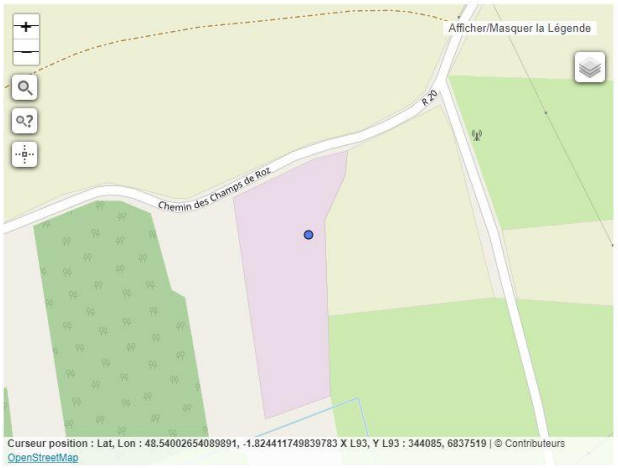
Années	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Volumes facturés [m³] Aux abonnés domestiques	16 146	17 116	17 868	17 668	17991	18669	17563	18464
Aux abonnés non domestiques	0	0	0	0				
Total des volumes facturés	**16146**	**17116**	**17868**	17 668	17994	18669	17563	18464

Source : RPQS 2023

1.9.1 LA GESTION DES EAUX USEES

L'assainissement collectif est géré directement par la commune via un réseau d'assainissement collectif en gravitaire vers un lagunage naturel d'une capacité de 700 équivalents-habitants mis en service en septembre 2005. Le rejet des effluents après épuration s'opère par un fossé qui rejoint le ruisseau temporaire du Denain au Biez Jean, affluent de la rivière Le Meuleuc.

La commune dispose d'une station d'épuration de système de type lagunage d'une capacité nominale de 700 équivalent-habitants, située à au sud du bourg, au lieu-dit Le Haut Foligné. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en 2005. La population raccordée à la station d'épuration est de 660 habitants.



Données Clés 2022

Station de traitement des eaux usées de ROZ-LANDRIEUX

Charge maximale en entrée	**490 EH**
Capacité nominale	700 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	30 m3/j
Percentile95	36 m3/j
Débit de référence retenu	**36 m3/j**
Production de boues	0 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité équipement	oui
Conformité performance	oui
Zone globale de collecte conforme (temps sec) :	sans objet

Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr

Le diagnostic réalisé par le bureau d'étude NTE montre une forte présence d'eaux parasites. Les calculs estiment le volume d'eaux parasites de nappe en nappe haute à 288 m3/jour et les eaux parasites de captage à 37 m3/jour.

Le réseau de collecte et de transfert du service public d'assainissement collectif est constitué de 4,7 km de réseau séparatif d'eaux usées hors branchements. Un poste de refoulement se situe sur le lieu-dit « Vildé Bidon ».

Paramètre	DB05	DCO	MES	NK	Pt	Débit
Capacité	42 kg/j	53,6 kg/j	16,2 kg/j	13,6 kg/j	2,2 kg/j	105 m³/j

Source : RPQS 2023

<u>La concentration de l'effluent rejeté est inférieure ou égale à</u> : (Moyenne sur 24h)

Température inférieure à 30°C

Paramètre :	DBO5 filtré mg/l	DCO filtré mg/l	MES mg/l	NK mg/l	pH
Périodes du 1/10 au 31/05	35	125	150	40	5,5 à 8,5
Périodes du 1/06 au 30/09	35	125	150	25	5,5 à 8,5

Source : RPQS 2023

<u>Le flux de pollution ne peut être dépassé sur 24h :</u>

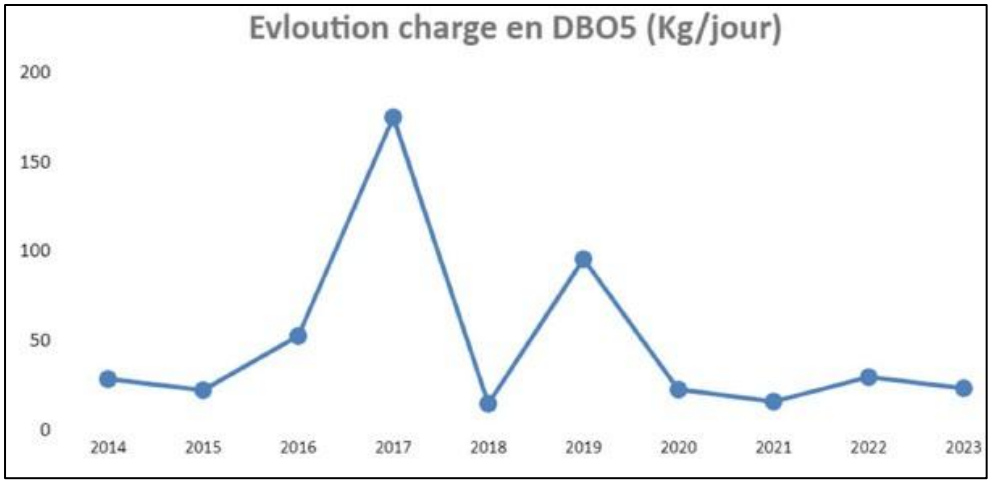
Périodes des rejets :	Volume m3/j	DBO5f kg/j	DCOf kg/j	MES kg/j	NK kg/j
1/06 au 30/09	28	1	3,5	4,2	0,7
1/10 au 31/05	105	3,7	13	15	4,2

Source : RPQS 2023

<u>La charge et son évolution reçue par l'ouvrage :</u>

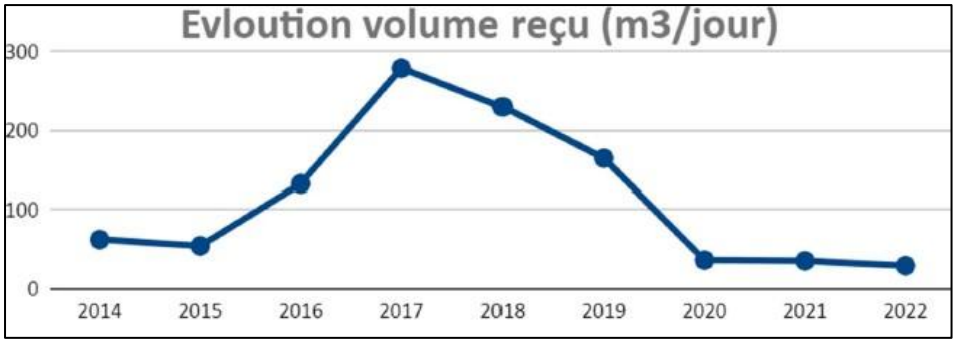
Paramètre	DB05	DCO	MES	NTK	NGL	Pt	Débit
Charge moyenne annuelle entrante (Kg/j)	22.82	41.08	21.7	3.63	3.63	0.47	31
Charge moyenne annuelle en sortie (Kg/j)	2.42	8.23	2.59	0.55	0.58	0.22	24
Rendement de la station d'épuration	89.4%	80%	88.1%	84.7%	84.1%	54%	Sans objet

Source : RPQS 2023



Source : RPQS 2023

Evolution des débits reçus en m3/jour :



Source : RPQS 2023

Quantité de boues de cet ouvrage digesteur entrée step (TMS) :

	2020	2021	2022	2023	Variation
Tonnage de boues produites en tonnes de matière sèche	1.2*	0	0	0	+0%
Volume de boue disgesteur m3		100	100	60	

*Les volumes soutirés du digesteur ont été envoyés vers la station d'épuration de Saint Malo.

Source : RPQS 2023

Conclusions et propositions du rapport annuel :

Avis général sur le fonctionnement de la station :

La charge organique mesurée lors du bilan d'autosurveillance reste très variable d'une année à l'autre mais reste inférieure à la capacité nominale de la station, laissant de la marge pour de nouveaux raccordements.

La sensibilité du réseau de collecte aux intrusions d'eaux parasites se traduit par de nombreux dépassements du débit de rejet autorisé et induit une réduction des temps de séjour dans les bassins. L'étanchéification des regards infiltrants, préconisée dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, est prévue.

Proposition d'amélioration du rapport annuel :

Le fonctionnement de l'épuration apparaît satisfaisant, et à maintenir dans les mêmes conditions, en veillant néanmoins aux points particuliers suivants :

- Maintenir une vidange annuelle minimum du décanteur.
- Procéder au remplacement du matériel de télésurveillance du poste de relèvement (arrêt de service des lignes RTC) ;
- Réaliser l'étanchéification des regards infiltrants ;
- Finaliser l'autorisation de rejet de Celtic-Fish en lien avec la communauté de Communes et prévoir la délivrance d'autorisation de rejet pour les autres activités nouvelles installées sur la zone artisanale ;
- Revoir le positionnement de l'échelle limnimétrique dans le chenal de sortie pour fiabiliser les mesures de débit ;

- Poursuivre le piégeage des ragondins afin de préserver les berges ;
- Renseigner l'observatoire national des services d'eau et assainissement (SISPEA) et réaliser le RPQS avant fin septembre de l'année suivante (article L2224-5 du CGCT).

A noter que la commune a récemment procédé à certains travaux sur son réseau d'assainissement collectif :

- Changement de 9 regards de collecteur eaux usées qui étaient poreux et perturbait les rejets dans la station,
- 2 maisons anciennement connectées au réseau collectif seront prochainement redéfinies en assainissement non collectif pour limiter la proportion d'eaux claires en entrée dans la station.

Assainissement non collectif :

La Communauté de Communes a choisi de déléguer son service pour les compétences obligatoires telles que définies dans l'Article L2224-8 du Code Général Collectivités Territoriales (CGCT).
Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.) est depuis le 1er juillet 2020 assuré par la Compagnie des Eaux et de l'Ozone (VEOLIA)
La délibération 2020-99 du 18 juin 2020, porte approbation du règlement de service.
La délibération 2021-127 du 23 septembre 2021, porte approbation de la modification du règlement de service.
La facturation des redevances d'assainissement non collectif pour les missions assurées par le délégataire est assurée directement par celui-ci.

Les compétences obligatoires du S.P.A.N.C. sont définies règlementairement et comprennent le contrôle de conception-réalisation sur les ouvrages neufs ou réhabilités, le contrôle diagnostic de l'existant et le contrôle périodique de bon fonctionnement et d'entretien des ouvrages existants. Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2011 le vendeur d'une habitation en assainissement non collectif a l'obligation de justifier de l'état de son installation en annexant à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique, un document daté de moins de trois ans au moment de la vente établi et délivré par le S.P.A.N.C. à l'issue d'une vérification soit initiale soit périodique ou effectuée sur demande lorsque les autres vérifications ont plus de 3 ans.
Les diagnostics effectués sur le territoire ont permis de mettre en évidence un certain nombre d'installation à risque qui doivent être réhabilitées.

Des contrôles de conception et d'exécution des installations neuves ou à réhabiliter sont effectués. Ces derniers interviennent au niveau des différents documents d'urbanisme (Certificat d'Urbanisme, Permis de Construire, Permis d'Aménager, Déclaration de Travaux) pour les logements neufs ou existants en fonction du type de demande mais également lorsque les propriétaires ont un projet de réhabilitation du dispositif sans demande d'urbanisme.

Dans le cas d'anomalies constatées liées à un manque d'entretien de l'installation, une contre visite peut être effectuée dans un délai de trois mois après la date du premier diagnostic de bon fonctionnement pour vérifier que l'occupant ou le propriétaire a remédié aux dysfonctionnements constatés lors de la visite de contrôle.
En cas d'absence d'installation le propriétaire est mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires dans les plus brefs délais.
En cas d'installations présentant des risques pour la santé des personnes, le délai avant le prochain contrôle périodique est ramené à 4 ans à compter de la date de réception de l'avis envoyé avec accusé de réception.
En cas de vente d'un bien dont le dernier contrôle de l'installation d'assainissement à plus de trois ans au moment de la vente le propriétaire pourra demander à ce que soit réalisé un contrôle périodique avant le délai de 8 années. Ce contrôle sera facturé directement au propriétaire dans les mêmes conditions tarifaires qu'un diagnostic de bon fonctionnement.

Sur la commune de Roz Landrieux, selon le rapport d'activité 2023 du SPANC, la commune compte 362 dispositifs soit une estimation de population desservie de l'ordre de 796 habitants. Sur l'ensemble des contrôles périodique réalisés sur Roz Landrieux : 3 sont conformes, 4 conformes avec recommandation ou défaut d'entretien et 8 non conformes.

Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif :
Cet indicateur évalue le pourcentage d'installations d'assainissement non collectif conformes, après contrôle, à la réglementation sur l'ensemble des installations contrôlées depuis la création du service.
Méthode de calcul = (Nombre d'installations contrôlées jugées conformes ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité + nombre d'installations jugées non conformes mais ne présentant pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement) / Nombre total d'installations contrôlées depuis la création du service x 100.
Sur Roz Landrieux, le taux de conformité strict est de 31%.

1.9.2 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'eau pluviale est collectée dans le bourg par une canalisation et rejetée dans le marais via le Biez de ceinture sud. A Vildé Bidon elle est collectée par une canalisation et rejetée dans le marais via le Biez Jean et par des fossés sur le reste du territoire. La commune ne dispose pas de Schéma de gestion des eaux pluviales.

Schéma directeur des eaux pluviales :

Dans le cadre du projet d'aménagement du bourg (Contrat d'Objectif Développement Durable – CODD), il a été demandé à la commune de procéder à un état du réseau et une cartographie du réseau.

Quand l'entreprise CBTP est venue procéder au curage et à l'inspection télévisuelle du réseau d'eaux pluviales, ils ont constaté que le plan de récolement existant n'était pas correct. A l'heure actuelle, la commune ne peut donc pas utiliser en l'état le plan de récolement. En ce sens, lors du conseil municipal du 05.03.2025, une délibération a été prise pour autoriser le maire à signer le devis pour la réalisation de la finalisation du diagnostic des réseaux hydrocurage et inspection télévisuelle.

Le plan du réseau d'eaux pluviales est annexé au PLU dans les annexes sanitaires.

1.9.3 L'EAU POTABLE

La Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel a repris la compétence Eau potable depuis le 1er janvier 2018. Celle-ci a été transférée aux syndicats de distributions compétents en la matière. Eux-mêmes adhèrent à des syndicats de production d'eau potable.

Le Syndicat des Eaux de Beaufort est le syndicat de distribution compétent. Il décide des investissements et des financements. Le Syndicat a choisi de déléguer la gestion du service public de l'eau à la Compagnie des Eaux et de l'Ozone Véolia jusqu'au 31 décembre 2023. Il est adhérent du SEPSM (Syndicat des eaux du pays de Saint-Malo).

Le SEPSM a confié à la SAUR, par un marché de délégation de service public signé le 1er juillet 2014, la gestion des unités de production d'eau potable sur tout le territoire du syndicat. Elle assure la production d'eau potable, la maintenance des usines, la maintenance des réseaux jusqu'aux réservoirs et le contrôle des barrages. La production d'eau potable est assurée pas des prélèvements d'eaux de surfaces (plusieurs retenues et barrages utilisés).

Le territoire du syndicat mixte des eaux de Beaufort représente 35 communes, soit 36 277 abonnées. L'exploitation se fait en délégation de service public à Véolia. La Compagnie de l'Eau et de l'Ozone (Veolia Eau) a la

responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien, de la permanence du service et de la gestion des abonnés.
Le Syndicat garde la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

2 903 763 m³ ont été facturés aux abonnés en 2022, soit une moyenne de 127 litres par habitant et par jour (toutes activités confondues).
En tenant compte des besoins des pompiers et des besoins du service, le rendement du réseau (indicateur du Maire) est de 90,4 %.

Le bilan fourni par l'ARS indique que l'eau du Syndicat est de très bonne qualité.
98,4% des analyses sont conformes au niveau bactériologique et 97,6% au niveau physico-chimique.

Commune	Abonnés 2021	Abonnés 2022	Evolution du nombre d'abonnés	Volume 2021	Volume 2022	Evolution des volumes
Roz Landrieux	615	622	1.1%	58662	58834	0.3%

Source : RPQSBE eau potable 2022

Le Nord du Département étant régulièrement en sécheresse, les élus ont décidé de mutualiser les ressources en eau entre elles en créant un Syndicat de production dit "Eau du Pays de St Malo" (EPSM). La gestion des ressources en est ainsi simplifiée et optimisée puisque les prélèvements se font en fonction des disponibilités, en d'autres termes en fonction des pluviométries. Les collectivités adhérentes, dont le Syndicat des EAUX DE BEAUFORT, sont ainsi alimentées en intégralité par des achats d'eau auprès de ce Syndicat de production. Ce dernier dispose de 3 usines de production (usines de Beaufort, Landal et Bois Joli) et réalise également des achats d'eau au Syndicat Mixte d'Arguenon Penthièvre (SMAP). Le détail des éléments sera présenté dans le RPQS du Syndicat de Production Eau du Pays de St-Malo. Il existe également un petit achat d'eau auprès de Dinan Agglomération.

Le réseau d'eau potable comprend 20 réservoirs qui assurent l'approvisionnement du Syndicat. Leur capacité totale s'élève à 10 100 m3 (aucune n'est localisée sur Roz Landrieux).

Après une stabilisation des pertes en eau entre 2014 et 2019, la baisse reprend grâce à la nouvelle organisation de l'exploitant qui s'est engagé dans une démarche d'enquête de fuite. L'objectif de 350 000m³ d'eau perdue « soutenable » est atteint en 2021. L'exercice consiste désormais à se rapprocher des 300 000m³.

Entre 2010 et 2022, étape par étape, le Syndicat des Eaux de Beaufort a économisé, par an, jusqu'à 828 943m³. Ce qui correspond à 104 jours de gagnés concrètement sur la sécheresse (besoins de Beaufort = 8 000m³/j), ou une contribution à hauteur de 35 jours à l'échelle d'EPSM (EPSM = 23 500m³/j).

Réduction des pertes en eau :

Mise en oeuvre progressive des engagements du Délégataire dans le cadre du contrat de délégation signé en 2014 :

- En juin 2018, les élus des Eaux de Beaufort ont demandé à l'exploitant d'approfondir son travail sur les pertes en eau. A ce titre, LES EAUX DE BEAUFORT ont investi 162 000€HT pour la : Poursuite de l'amélioration du rendement / diminution des pertes en eau, Poursuite de l'amélioration de la connaissance patrimoniale
- En 2019-2020, le Syndicat dynamise l'activité de l'exploitant lors de la négociation de mi-contrat de la délégation de service, en le poussant vers l'enquête de fuite (niveau 3 de la recherche de fuite) et l'utilisation des 4 « itinéreaux » imaginés par LES EAUX DE BEAUFORT. Début 2020, l''exploitant a recruté un agent diagnostic et une équipe supplémentaire pour atteindre cet objectif.

Entre 2019 et 2022, les effets positifs se font ressentir puisque le rendement s'est nettement amélioré avec un résultat progressif de 89,8% sur un secteur rural, soit une économie annuelle de 173 961m³ par an.

- Poursuite de la campagne de remplacement des compteurs par l'exploitant (2,8% du parc des compteurs, avec 1066 compteurs).
- SAINT-MELOIR-DES-ONDES - Construction d'un réservoir sur tour de 1 500 m3, d'une bâche de 1 000 m3, et de leurs annexes : les travaux ont démarré fin novembre 2019, pour une mise en service mai 2022, et inauguré en juillet 2022.

Qualité de l'eau :

L'eau consommée doit être « propre à la consommation » (article L 1321-1 du Code de la Santé Publique). Afin de satisfaire à cette obligation, l'eau fait l'objet d'une surveillance constante de la part de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Le programme analytique officiel confié aux ARS a été réalisé selon les critères définis par l'annexe 13-2 du code de la santé publique.

Sont désormais intégrés les analyses réalisées en sorties d'usines de production de Beaufort et Landal.

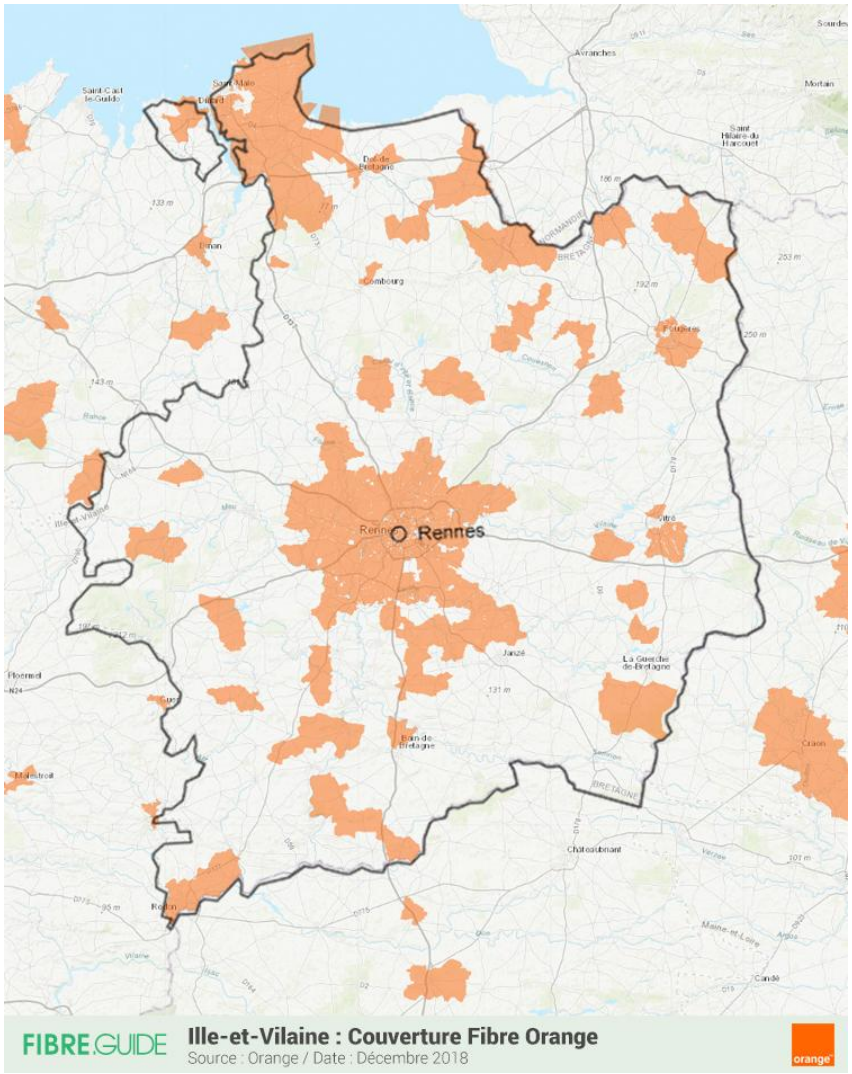
Le plan du réseau d'eau potable ainsi que le RPQSBE sont annexés au PLU dans les annexes sanitaires.

1.9.4 LA DESSERTE NUMERIQUE

La desserte numérique des territoires est aujourd'hui un enjeu économique majeur, enjeu rendu plus prégnant encore à l'heure où démarrent les premiers déploiements de réseaux très haut débit, apportant la fibre optique directement jusqu'à l'entreprise ou jusqu'à l'habitant, et avec elle des débits de plus de 100Mbit/s.

En termes de communications numériques, le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) d'Ille-et-Vilaine a été approuvé en 2012 puis révisé en 2014. Ce document a pour objectifs de favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur bonne articulation avec l'investissement privé.

La majorité du département est classée en zone RIP (Réseau d'Initiative Publique), dont le réseau public est exploité par THD Bretagne et construit par le syndicat mixte Megalis. Le projet commun à quatre départements bretons prévoit la couverture à 100% du territoire en zone publique d'ici 2030, voire 2026. Le projet de déploiement de la fibre optique FTTH dans la zone RIP de la région se divise en plusieurs phases :



- Phase 1 (2014-2018) : raccordement de 240 000 foyers bretons à la fibre optique FTTH.
- Phase 2 (2019-2023) : raccordement de 400 000 foyers bretons à fibre optique FTTH.
- Phase 3 (2024-2026) : 100% de couverture à la fibre optique FTTH.

La construction du réseau fibre est conduite par Megalis Bretagne, dans la première phase par l'attribution de plusieurs lots et dans les phases 2 et 3 avec l'attribution d'un marché global à Axione – Bouygues Energies & Services. Le déploiement de la fibre optique dans le département d'Ille-et-Vilaine (35) est en cours, et 100% du territoire devrait être couvert d'ici 2030. Le plan prévoit que 93% du territoire soit couvert par la fibre optique en 2018. A cette date, 86% des lignes de la CC du Pays de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont Saint Michel seront raccordés à un réseau Haut Débit (4 Mbits/s) contre seulement 60% au lancement du plan en 2014.
En somme, le projet breton prévoit deux axes majeurs sur le département d'Ille-et-Vilaine :

- Le développement de 20 000 prises sur les communes de Redon et Dinard
- 25 000 prises sur les communes rurales retenues à l'échelle de chaque Communauté de communes

LES SERVITUDES

Les servitudes affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU. La Commune de Roz Landrieux est concernée par les servitudes suivantes :

I4 – Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.

La commune de Roz-Landrieux est concernée par la ligne à haute tension supérieures ou égales à 50 kilovolts suivante : **La ligne 225 kV n°1 « Launay – Rance - Poste ».**
Nom et coordonnées du Groupe de maintenance réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire **:**
RTE - Groupe Maintenance Réseaux Bretagne
ZA de Kerourvois Sud
29556 QUIMPER

PM1 – Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles Plan de prévention des risques inondation par submersion marine (PPRsm) : « 35DREAL20100004 – PPRsm Marais de Dol » approuvé le 25 aout 2016.

PT1 liée à la protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.

T1 servitude relative aux voies ferrées.

AC1 : servitude relative au Périmètre délimité des abords aux Monuments Historiques (croix).

MOBILITES ET ACCESSIBILITE

L'essentiel des déplacements est assuré en voiture. D'après le DOO du SCOT du Pays de Saint-Malo, le bassin d'emploi principal correspond au bassin de vie de Saint-Malo.

1.10 LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

1.10.1 UN RESEAU ROUTIER DENSE

Le territoire de Roz-Landrieux a la particularité d'être desservi selon une **organisation en axes parallèles** par plusieurs axes routiers nationaux et départementaux.

La **N176** longe la frange nord du centre bourg de Roz-Landrieux et traverse la totalité du territoire communal selon un axe est-ouest. L'axe national relie la commune de Dol-de-Bretagne à l'est à celle de Dinan à l'ouest.

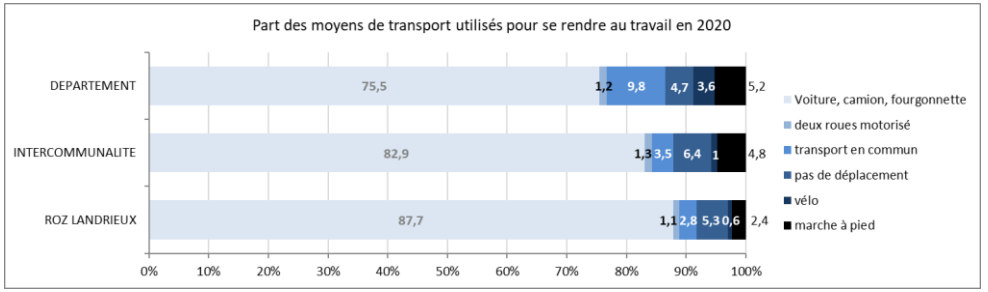
La **RD676** traverse la partie sud du territoire d'est en ouest et permet de relier Dol-de-Bretagne à l'est et Plerguer à l'ouest en traversant le lieu-dit communal de Vildé-Bidon.

Par ailleurs, la **RD8** traverse le territoire communal selon un axe nord-ouest sud-est. Cette route départementale permet de relier la commune de Lillemer à Baguer-Morvan.

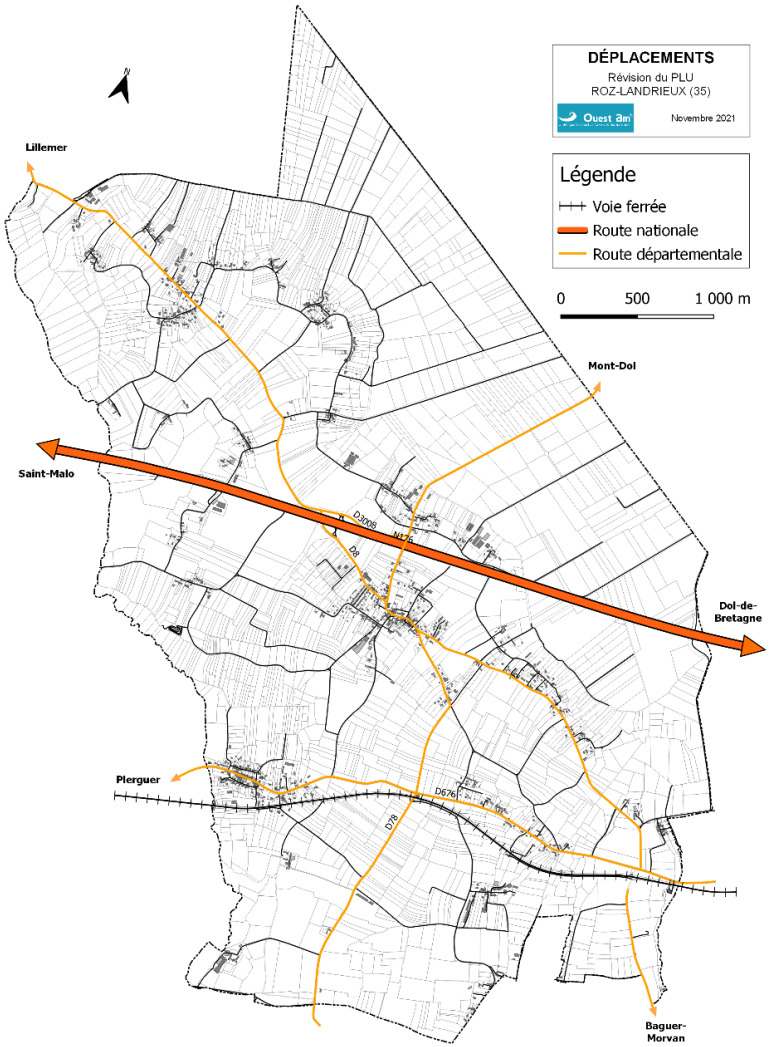
La **RD78** permet de desservir le bourg-centre selon un axe nord-sud. Elle permet de rejoindre la mer au nord en reliant la commune du Vivier-sur-mer et de rejoindre la commune du Tronchet au sud.

De nombreuses voies communales viennent compléter ce réseau départemental afin de desservir les hameaux et villages du territoire, ainsi que les zones d'habitations plus isolées.

La densité du réseau routier explique l'importance de l'utilisation de la voiture par les rozéens, notamment dans les déplacements domicile-travail. Effectivement, la voiture représente près de 88% des déplacements domicile – travail des habitants de Roz-Landrieux. A l'échelle du département et de l'intercommunalité, cette part reste très élevée mais légèrement plus réduite en raison d'un réseau de transport en commun plus développé. L'étude de la CCI a révélé qu'au moins 3 500 voitures traversent le bourg de Roz Landrieux chaque jour avec des véhicules venant de Dol de Bretagne et de Baguer-Morvan.



Source : INSEE RP 2020



1.10.2 L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Le territoire de Roz-Landrieux compte environ 105 places de stationnement. Les places de stationnement sont essentiellement localisées sur le bourg.

Etant donnée l'absence d'équipement structurants en dehors du bourg et le stationnement sur parcelles privatives pour les riverains, l'absence de places de stationnement sur la voie publique n'est pas problématique en campagne.

1.10.2.1 L'OFFRE EN STATIONNEMENT

L'offre de stationnement dans le tissu urbain de la commune est répartie en poche dans le centre du bourg. Les quatre grandes poches de stationnement se trouvent à proximité des équipements communaux, notamment sportifs et des structures communales. Le regroupement des équipements, des commerces et des services correspond aux pôles de mobilité du bourg.

Les plus importantes poches de stationnement en termes de capacité se trouvent autour de l'école maternelle publique et de la mairie ainsi que derrière l'église. On note un manque de stationnement au niveau du restaurant ouvrier. En effet, le restaurant atteint environ 50 couverts le midi en semaine et il manque des places de stationnement pour les clients.

Localisation	Nombre de places de stationnement
Salle polyvalente	15 places
Eglise	20 places
Mairie	40 places
Ecole maternelle publique	30 places
TOTAL	**105 places**


STATIONNEMENT
Révision de PLU
Commune de ROZ-LANDRIEUX (35)
Avril 2022
N
0 25 50 m
30
20
30
10
15

1.10.2.2 LA SECURITE DES DEPLACEMENTS

Si l'agglomération dispose d'une morphologie urbaine plutôt agglomérée, une partie du tissu urbain s'étend le long de la RD8 et en partie le long de la RD78 représentant les axes fréquentés de la commune et donc les plus dangereux. En effet, au niveau des entrées dans l'agglomération, le décalage peut parfois être important entre le panneau d'entrée d'agglomération et l'entrée « ressentie », générant des vitesses excessives à proximité du bourg de la commune. Le manque de signalisation, de repères visuels et l'emprise importante de la voirie rend l'identification des entrées de bourg plus difficile et n'invite pas à une réduction des vitesses.

Dans l'optique de favoriser les modes actifs et sécuriser les déplacements piétons, la commune a étudié la mise en place d'un chemin piétonnier afin de relier le lieu-dit de La Petite Rivière au bourg-centre par les mobilités douces de manière sécurisée. L'aménagement s'étend du carrefour entre la rue des Masses (RD8) et la rue des Marais (RD78) jusqu'à la sortie nord de l'agglomération, vers le Vivier-sur-Mer, sur un linéaire d'environ 680m.
L'un des principaux objectifs du projet est la sécurisation de cet axe pour les piétons. Ceci s'opère par la création d'un cheminement piétonnier séparé de la voirie ainsi que par le ralentissement des véhicules motorisés par la création d'un plateau surélevé et d'un passage de politesse.



Sortie de bourg assez éloignée du tissu urbain

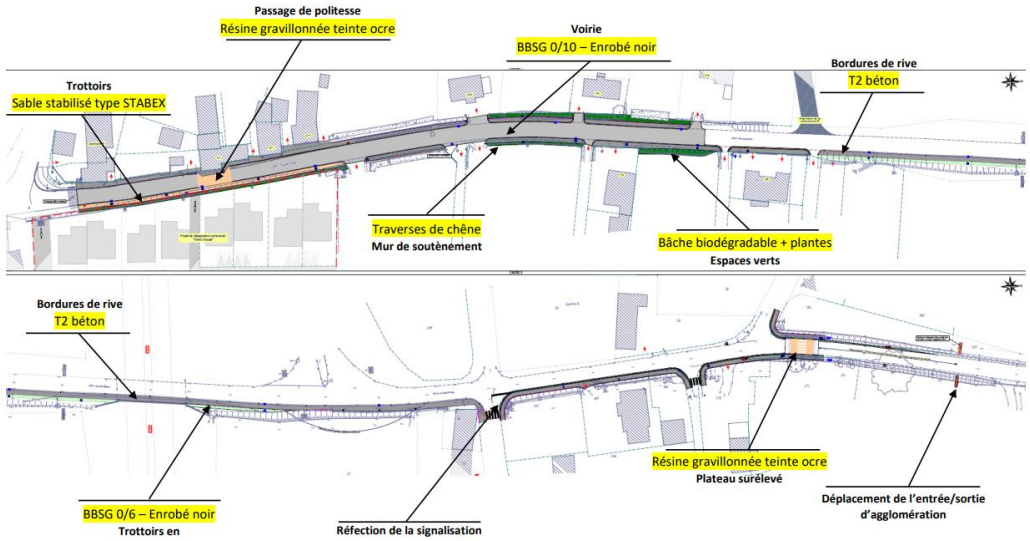

Absence de trottoir entre la mairie et la salle polyvalente


Accès piéton sécurisé entre la RD8 et la RD78


Accès piéton à conforter pour le futur projet de lotissement communal



Plan de situation du projet de cheminement piétonnier



Plan d'aménagement du projet et description des matériaux envisagés pour le projet

Réalisation : R. Gaspais – ATEC Ouest

1.11 LES TRANSPORTS COLLECTIFS

1.11.1 LES TRANSPORTS EN COMMUN : UNE OFFRE ABSENTE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le réseau de bus « **Breizhgo** » assure le transport interurbain sur l'ensemble de la région Bretagne. Aucune ligne du réseau Breizhgo ne traverse le territoire de Roz-Landrieux mais elles desservent les communes de Dol-de-Bretagne, Miniac-Morvan et Saint-Pierre-de-Plesguen, à proximité de Roz-Landrieux.

Le centre-bourg de Roz-Landrieux se situe à environ 7 kilomètres de la gare de Dol-de-Bretagne, soit 10 minutes en voiture. La Gare de Dol-de-Bretagne s'inscrit sur la ligne TGV-TER reliant Rennes à Saint-Malo. Cela signifie que les habitants de Roz-Landrieux peuvent rejoindre la gare de Rennes en moins d'une heure (environ 45 minutes) et celle de Saint-Malo en une demi-heure. On note cependant une grande différence entre le TER Dol de Bretagne – Dinan et la ligne Saint-Malo – Rennes qui offre beaucoup plus d'horaire de passage.

Par ailleurs, la gare de Plerguer se situe à moins de 5 kilomètres en voiture depuis le centre de Roz-Landrieux, soit moins de 10 minutes en voiture. La gare de Plerguer se trouve sur la ligne TER reliant Dol-de-Bretagne à Dinan, qui est connectée aux villes de Lamballe puis Saint-Brieuc. Les rozéens peuvent rejoindre la gare de Dinan en 30 minutes, depuis la gare de Plerguer.

Ainsi, la commune de Roz-Landrieux se trouve à proximité de certains grands axes ferroviaires régionaux. Pour autant, les rozéens sont contraints d'utiliser leur voiture pour bénéficier de ces derniers.

En lien avec l'absence de desserte directe par les transports en commun sur le territoire, les transports collectifs sont très peu utilisés dans la commune dans les liaisons domicile-travail puisqu'ils représentent une part très réduite, de l'ordre de 2,8% en 2020, soit un résultat légèrement inférieur à celui de l'intercommunalité qui dispose d'une offre de transports collectifs plus étoffée (3,5%). Il est nécessaire d'améliorer la connexion au réseau de transport en commun et de mettre en place une offre (notamment vers les communes disposant d'une desserte ferroviaire) afin de réduire les trajets en voiture sur le territoire de Roz-Landrieux et favoriser le développement des TC. **Dans le cas d'un développement d'une offre de transport en commun sur la commune, il s'agirait de privilégier une halte sur le cœur historique du bourg, notamment au niveau de la place de l'église. En effet, l'espace public, et notamment l'emprise de voirie, sont larges et permettraient d'envisager un réaménagement en vue d'un emplacement de transport collectif.**



Place de l'église

Par ailleurs, l'intercommunalité propose le service de transport collectif « Gallo'bus » qui permet de se rendre depuis son domicile sur le marché de Pontorson le mercredi et celui de Dol-de-Bretagne le samedi. Le véhicule sillonne les 19 communes du territoire en fonction des demandes.

1.11.2 LE COVOITURAGE

La commune ne dispose d'aucune aire de covoiturage sur le territoire communal. Les aires de covoiturage les plus proches sont localisées sur les communes de Dol-de-Bretagne, Miniac-Morvan ou Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, soit les communes localisées au croisement des axes de communication départementaux reliant Saint-Malo à Rennes et Pontorson à Dinan.

Le Schéma des aires de covoiturage a identifié une aire sur la commune à proximité de la RN176 au niveau de la ZA les vignes Chasles. En lien avec la traversée de la RN176 au nord du bourg, la création d'une aire de covoiturage au croisement de la RN176 et de la zone d'activités des Vignes Chasles, desservie par la RD8, serait pertinent.

1.12 DES LIAISONS DOUCES DENSES A VALORISER

Les continuités piétonnes sont relativement bien développées au sein des espaces urbanisés de Roz Landrieux, notamment sur le bourg. Une part de ces cheminements piétons sont localisés à l'intérieur des lotissements, au travers de chemins en enrobé ou en stabilisé. La plupart des connexions permises sont locales, mais certaines permettent des itinéraires continus à l'échelle de l'agglomération.

Le bourg de Roz-Landrieux offre une bonne accessibilité piétonne aux différents commerces et équipements présents dans le bourg. En effet, des liaisons piétonnes et cyclistes sont assurées autour de la mairie et du stade afin de relier la rue centrale du bourg le long de la RD8.
Néanmoins, l'accès aux différents hameaux présents sur le reste de la commune par un mode de transport doux n'est pas sécurisé. Les RD8 et R676 n'ont en effet pas de voies piétonnes séparées de la chaussée et la limitation de vitesse y est de 70 km/h. Des aménagements ont été réalisé pour sécuriser la RD78 entre le bourg et la Petite Rivière. Par ailleurs, la RN176 engendre une coupure importante des cheminements doux.

Les circuits et boucles de randonnées piétonnes et cyclistes offrent également une accessibilité au reste du territoire de la commune. Le circuit de la croix de la Pimorais (environ 10 km), le circuit de la croix du Vieux Cimetière (environ 8 km) et le circuit des Bruyères (environ 10 km) permettent ainsi de découvrir le territoire et son patrimoine à la fois naturel et bâti.

Les modes doux ne représentent cependant que 3% des déplacements domicile-travail, soit un taux bien inférieur à celui enregistré sur l'intercommunalité (5,8%) tout comme sur le département (8,8%).



Cheminements doux qualitatifs vers le stade et l'école publique



Circuit de randonnée sur le lieu-dit La Tresse

GRILLE AFOM

ATOUTS

- Une croissance démographique constante depuis les années 1980,
- Une stabilité des ménages ancrés sur le territoire,
- Une population familiale et jeune,
- Un prix de l'immobilier abordable,
- Une situation géographique à proximité de pôles urbains et desserte par un réseau national et départemental dense,
- Un ancrage agricole fort,
- Une hausse de l'indice de concentration d'emplois sur la commune sur les 5 dernières années,
- Un tissu de petits établissements appuyé par quelques entreprises plus structurantes,
- Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale,
- Un réseau de déplacements doux relativement dense,
- Un tissu associatif riche et dynamique.

OPPORTUNITES

- Un territoire rural qui satisfait et attire pour la qualité de son cadre de vie,
- Attractivité foncière et immobilière liée à une faible tension du marché,
- Visibilité et accessibilité pour l'implantation de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emplois, notamment sur la ZA des Vignes de Chasles,
- Diversification du tissu agricole et développement de nouvelles formes d'agriculture,
- Report du rayonnement des grandes entreprises sur les sociétés locales et renforcement de l'offre d'emplois pour attirer les actifs,
- Valorisation de l'offre touristique (communication) et captation des visiteurs.

FAIBLESSES

- Une croissance démographique légèrement ralentie sur la période récente (2014-2014) liée à une baisse du solde migratoire compensée par un fort solde naturel,
- Une attractivité pour les nouveaux ménages en baisse sur la période récente,
- Un léger vieillissement de la population observé depuis 5 ans,
- Un rythme de production de logements récemment ralentit,
- Une offre en typologie de logement homogène : maisons individuelles de grande taille occupées par des propriétaires,
- Une forte part d'actifs résidant à Roz Landrieux et travaillant en dehors du territoire (81%),
- Une offre commerciale relativement réduite,
- Très peu d'alternatives à la voiture pour les déplacements sur le territoire.

MENACES

- Un renforcement du décalage entre l'offre de logements et les besoins des populations,
- Baisse de la valeur immobilière,
- Fuite des actifs du territoire communal et affirmation d'une dynamique plus résidentielle,
- Augmentation du trafic national et départemental.

CHAPITRE 2 –
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS »

1.13 LE MILIEU PHYSIQUE

TOPOGRAPHIE :

La commune présente un profil très plat puisqu'elle s'inscrit au sein du bassin hydrographique de Couesnon. Les altitudes varient entre 2 mètres au nord à 45 mètres au niveau du lieu-dit La Crèterie, au sud de la commune.

La partie nord de la commune se caractérise par une zone de marais très plate encadrée par différents petits cours d'eau nommés « brez ». Il s'agit de petits ruisseaux ou canaux de drainage servant à délimiter les marais alentours. Sur la commune de Roz-Landrieux, on trouve par exemple le Biez du Tontjas, le Biez de Ceinture Sud ou encore le Biez d'Atrel. Le sud de la commune est davantage vallonné et présente une topographie plus diversifiée.

Avant même de considérer l'occupation des sols, de fortes caractéristiques apparaissent :

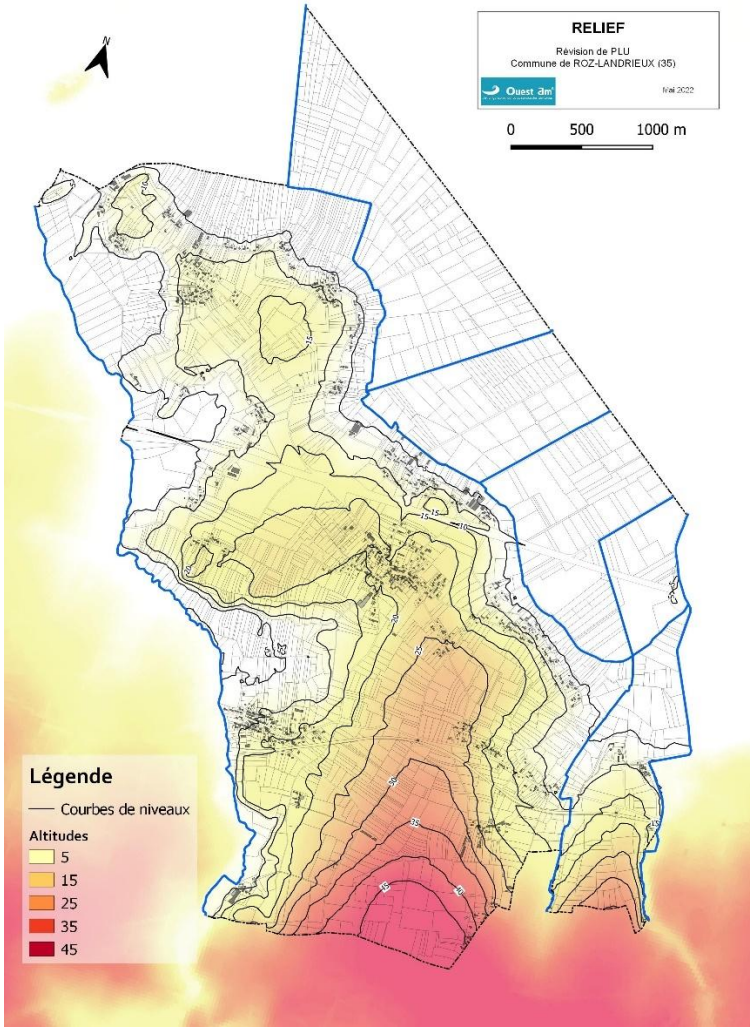
- Une zone marécageuse au nord-est
- Quelques collines au nord-ouest,
- Deux vallées nord-sud le long du Biez Jean et du Biez d'Atrel,

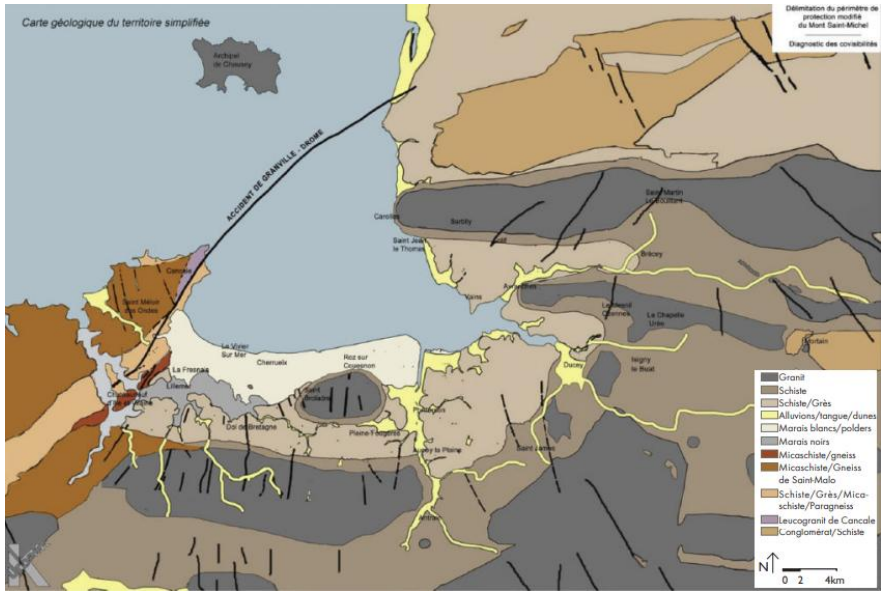
GEOLOGIE :

En matière géologique, la commune de Roz-Landrieux est principalement située dans une zone de schiste et de grès relativement homogène. Toutefois, la partie nord-est du territoire se trouve sur une zone de marais noirs que l'on retrouve particulièrement autours des différents Biez qui ont été aménagés afin de drainer le sol et permettre l'agriculture.

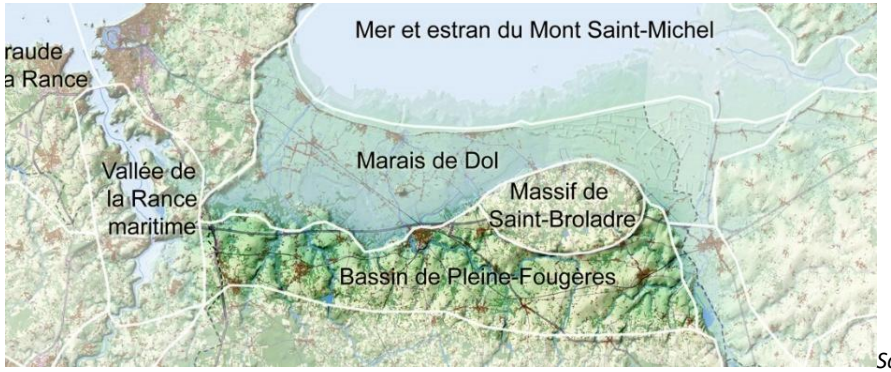
En matière paysagère, la commune de Roz-Landrieux se trouve à la jonction de deux unités paysagères caractéristiques :

- Le **bassin de Pleine-Fougères** au sud : dominé par les massifs granitiques et borné par les marais, le bassin accueille de nombreux cours d'eau (ruisseau de la Hirlais, Biez Jean…)
- Les **marais de Dol** au Nord : il s'agit d'un paysage singulier constitué d'une vaste étendue plane gagnée sur la mer et bien délimitée par un endiguement dans la baie du Mont-Saint-Michel. Sur la commune de Roz-Landrieux, ce paysage se caractérise par un grand nombre de Biez (Biez de Ceinture Sud, du Milieu, d'Atrel…) parallèles aux chemins de traverse qui maillent le territoire communal.





Source : Diagnostic paysager de la Baie du Mont Saint Michel (novembre 2018)

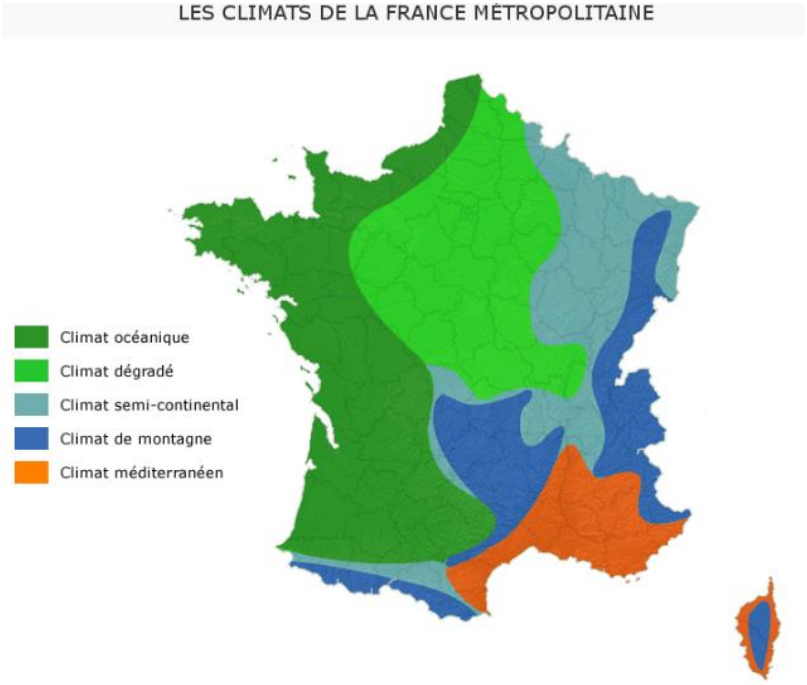


Source : Atlas des paysages d'Ille-et-vilaine

1.14 CLIMAT

1.14.1 LE TYPE DE CLIMAT

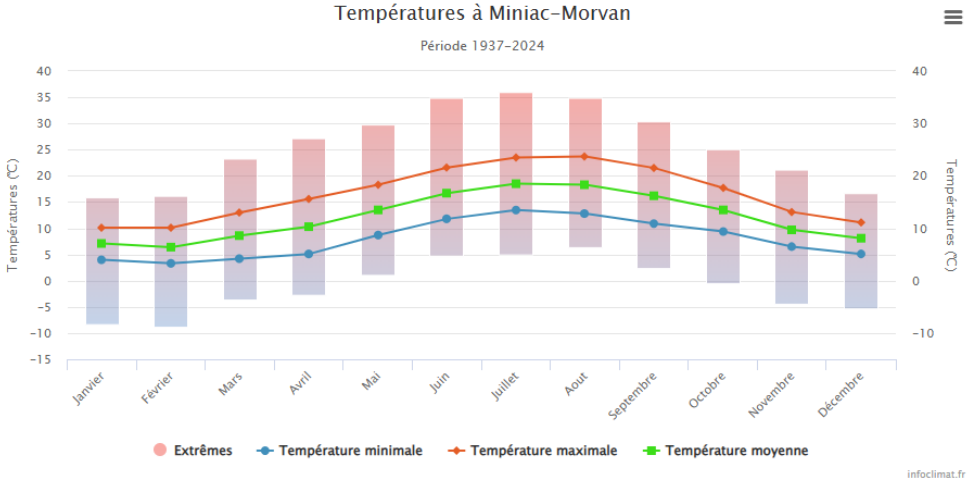
La commune de Roz-Landrieux s'inscrit dans un climat océanique qui se caractérise par ses faibles amplitudes thermiques et son nombre de jours froids et de jours chauds minimal. Les précipitations sont annuellement abondantes et fréquentes en hiver. L'été est également pluvieux mais avec des débits réduits.



Source : météo contact

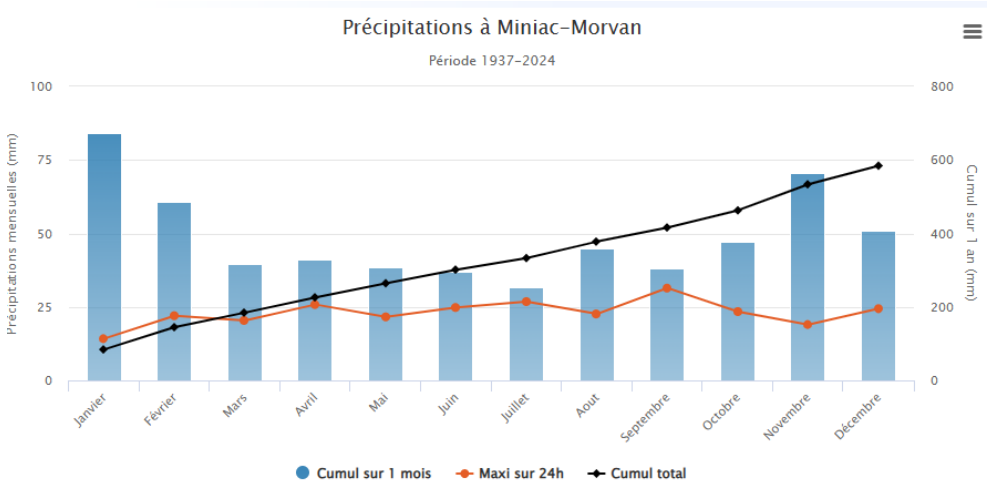
La station météorologique de Miniac - Morvan située à proximité de la commune de Roz-Landrieux permet d'obtenir des données sur le climat de la commune.

Sur la période de 1937 à 2024, les températures ont connu une amplitude relativement importante s'étendant de -8,9°c (11 février 2012) à 35,9°c (le 19 juillet 2016). La température moyenne se situe aux environs des 12,2°c.



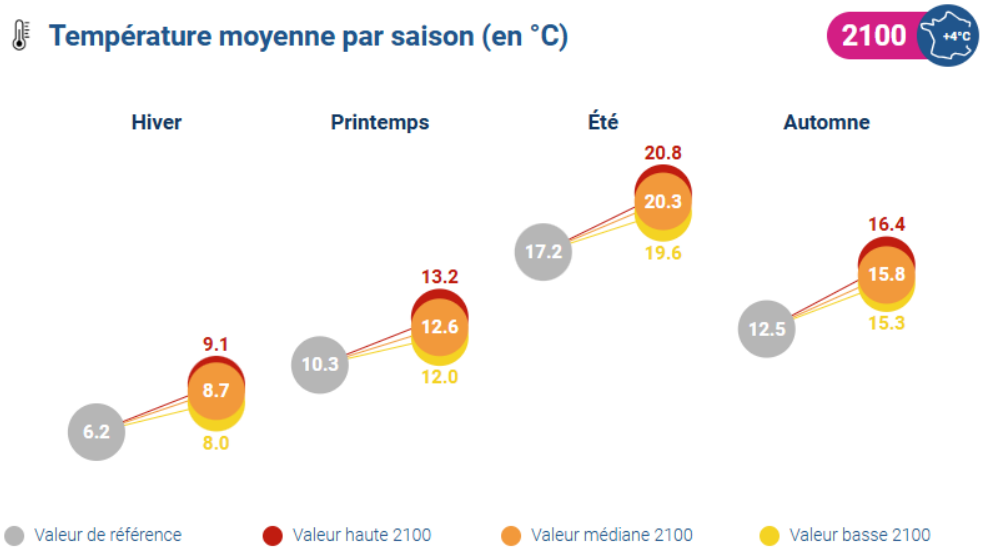
Source : Info Climat

Les précipitations se mesurent en hauteur d'eau tombée au sol rapportée à une unité de surface (millimètre par m²). Ainsi, sur cette même période, les précipitations maximales en 24h avoisinent les 31,4mm (le 23 septembre2012). Les précipitations moyennes représentent 5,2mm.



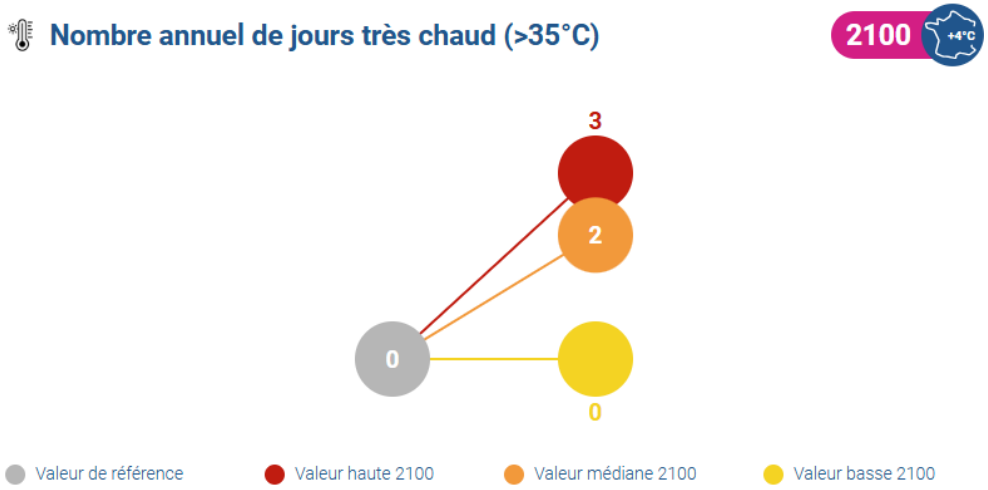
1.14.2 LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Dans le contexte actuel de changement climatique, les phénomènes météorologiques extrêmes tendent à se multiplier et le climat à se réchauffer. Les schémas suivants permettent de comparer une valeur de référence établie sur une moyenne des valeurs de la période allant de 1976 à 2005 à des projections pour l'année 2100. Les températures vont globalement augmenter de 3,5°c, ce réchauffement sera d'ailleurs plus marqué l'été que l'hiver.



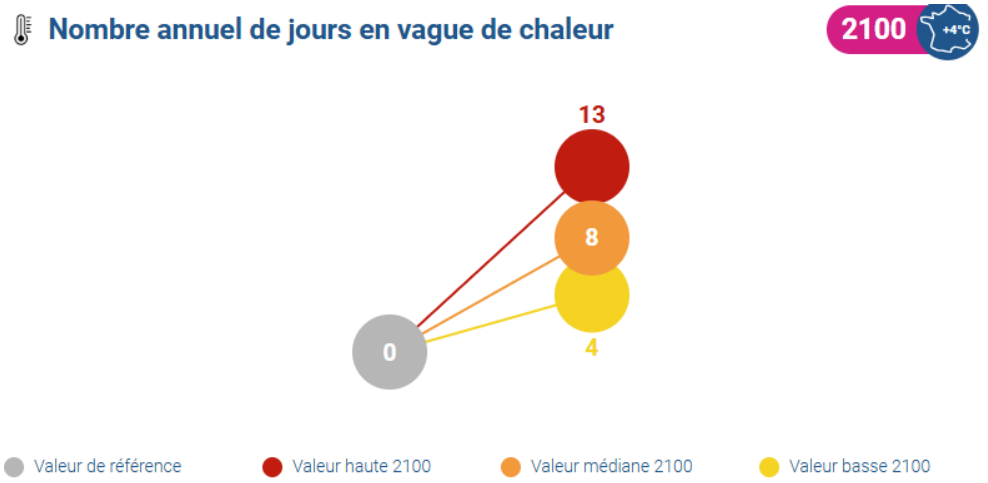
Source : Météo France

Le nombre de jours très chauds (température dépassant les 35°c) augmentera fortement induisant un accroissement des risques sanitaires.



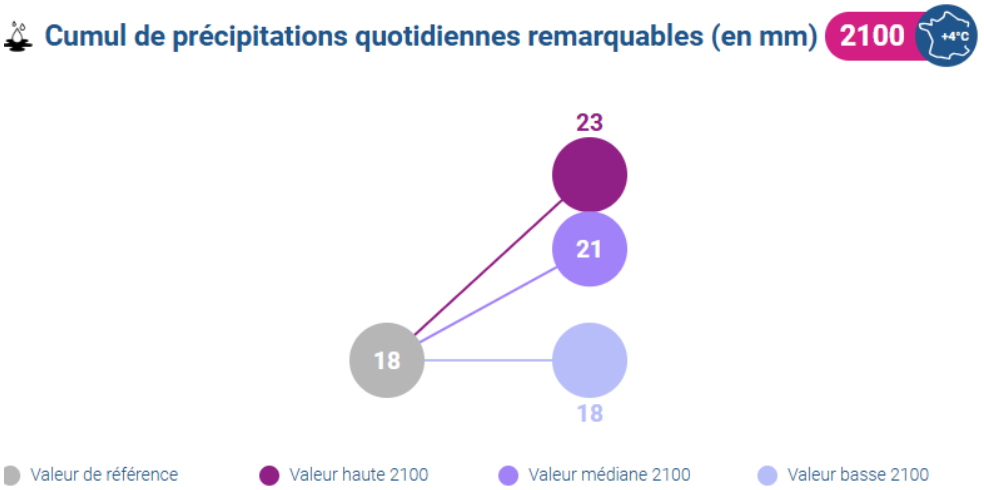
Source : Météo France

Conjointement à cela, le nombre de jours en vagues de chaleur va également augmenter. Un jour est considéré en vague de chaleur s'il s'inscrit dans un épisode, se produisant l'été, d'au moins cinq jours consécutifs pour lesquels la température maximale quotidienne excède la normale de plus de cinq degrés.



Source : Météo France

Les cumuls de précipitations quotidiennes remarquables augmenteront de manière modérée. Cette légère augmentation est tout de même à prendre en compte car il s'agit d'une aggravation potentielle du risque d'inondation par ruissellement.



Source : Météo France

L'urbanisation ancienne : Le noyau originel de Roz Landrieux s'est initialement formé autour de l'église, implantée au croisement des deux principaux axes de communication du territoire communal (RD78 et RD8) puis le développement s'est naturellement fait de manière longitudinale sur ces axes ainsi que le long de la rue des Champs de Roz et la rue des Plumetières, dans la partie sud du bourg. Ces premières constructions se caractérisent par une architecture traditionnelle constituée de bâtiments mitoyens de niveau rez-de-chaussée + 1 (avec ou sans comble), et quelques bâtiments en R+2, caractérisés par un encadrement des ouvertures en pierres apparentes, typiques de la région. Les constructions du tissu ancien sont implantées à l'alignement de la voie, sur des parcelles de petites tailles et en lanière. Les limites des espaces dans le tissu ancien sont souvent caractérisées par des murs en pierre.

Le tissu originel constitue un tissu dense et continu. Le bâti reste particulièrement homogène. La plupart des commerces, services et équipements sont implantés au sein de ce tissu.

DEVELOPPEMENT URBAIN

1.15 LES CARACTERISTIQUES DES TISSUS URBANISES

Le territoire de Roz Landrieux peut être décomposée en plusieurs tissus :





Les quartiers périphériques : Ces quartiers s'opposent à la trame ancienne du tissu ancien par leur caractère moins dense. Ils correspondent au tissu pavillonnaire de la commune de Roz Landrieux. Ils sont principalement implantés au travers d'opérations d'ensemble sous la forme de lotissements, perpendiculairement aux principales voies de circulation : rue du Domaine et rue des Acacias, accessible depuis la RD8 puis le développement s'est poursuivi de manière plus agglomérée en retrait des principaux axes départementaux de manière plus ponctuelle, au coup par coup. Les voies de desserte de ces quartiers sont généralement d'emprise importante. Ces quartiers ne proposent en général qu'une vocation résidentielle. Ces constructions sont généralement implantées au milieu de leur parcelle ou avec un recul par rapport à la voirie. Les opérations d'ensemble sont parfois accompagnées d'espaces verts ou de squares, de tailles variables. Ces constructions présentent un aspect plus contemporain notamment par l'utilisation d'enduits lisses et de tons plus claires. Ces espaces, pensés dans une cohérence d'ensemble, disposent généralement d'une végétalisation plus importante à travers l'aménagement de parc urbain, l'implantation de haies le long des voies et l'aménagement des espaces intermédiaires (retrait entre la voie publique et la construction).





Les bâtiments d'activités industrielles et artisanales : Ces éléments bâtis peuvent engendrer un impact visuel relativement important sur l'agglomération. Une partie de ces activités sont implantées au sein de l'espace rural ainsi que sur la zone d'activités de la Vignes de Chasles. Le bâti se caractérise par une forte emprise au sol et des volumes importants. La simplicité des formes et le traitement minimaliste des façades traduisent la fonctionnalité de ce type de bâti.



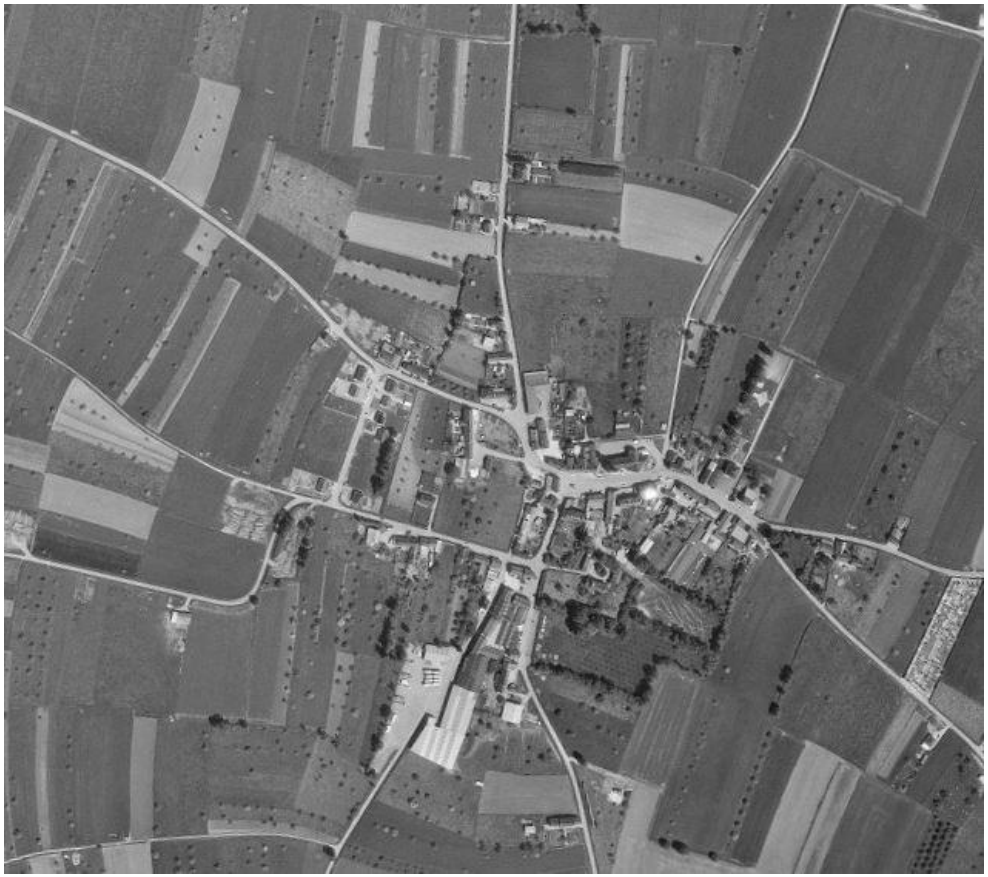


Les hameaux et écarts : La plupart des hameaux et écarts sont disséminés au sein des espaces agricoles et sont généralement isolés les uns des autres. Le bâti est dense et concentré et s'appuie la plupart du temps sur la présence de corps de fermes implantés au sein des hameaux. De nombreuses constructions aux volumes simples sont accolées les unes aux autres. Les bâtiments anciens sont le plus souvent de plain-pied et de niveau RDC + 1. Ces constructions s'intègrent particulièrement bien dans leur environnement en lien avec une implantation qui respecte les caractéristiques du terrain et l'utilisation de matériaux traditionnels (murs en pierres…).

La fonctionnalité agricole cohabite avec la fonction résidentielle dans certains hameaux. De plus, de nombreux anciens corps de fermes ont été reconvertis en locaux d'habitations. Au sein de l'espace rural, on trouve aussi quelques grandes demeures bourgeoises. Ces hameaux disposent aussi de nombreux éléments du « petit patrimoine » de type clavaire, puits, fours à pain…







1973



2022

1.16 CONSOMMATION D'ESPACE GOBALE

Avant 1960



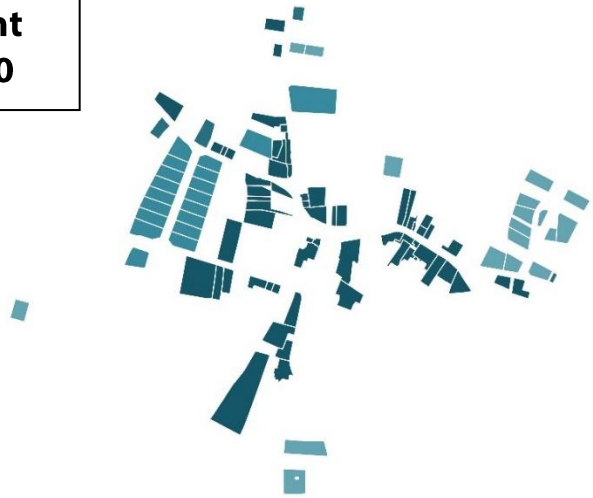
Avant 1970



Avant 1980



Avant 1990



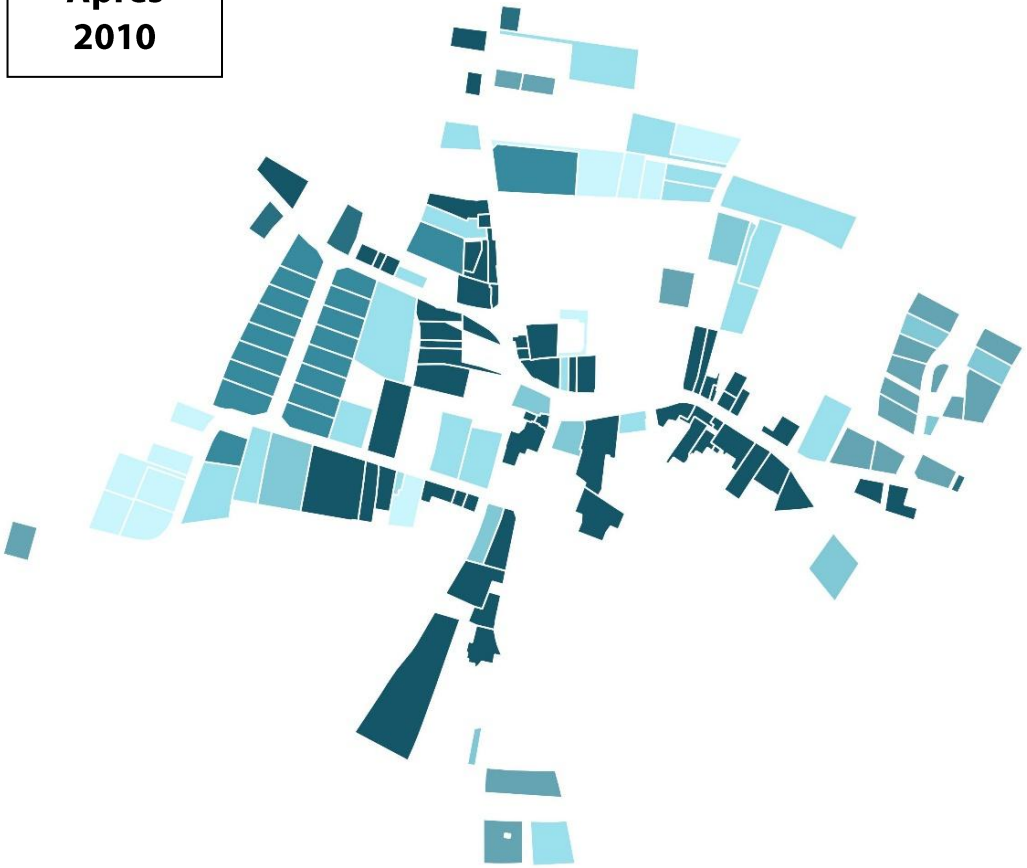
Avant 2000



Avant 2010



Après 2010



La base de données MAJIC[6] de la commune permet d'identifier les parcelles de la commune à vocation habitat et activités économiques ayant été construites depuis 2011. L'analyse et le retraitement de données à partir de la base MAJIC permettent d'estimer la surface consommée par l'habitat et l'activité économique sur la commune depuis 2011. L'analyse permet de distinguer les surfaces artificialisées au sein et en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine (centre bourg) et les surfaces artificialisées sur le reste de la commune (hameaux et espaces rurales).

La base de données MAJIC n'identifie, en revanche pas, les espaces consommés par les équipements sur la commune. La détermination du foncier consommé à vocation équipement sur le territoire de Roz Landrieux a donc été menée par le biais de la photo-interprétation, confrontée à une phase de terrain ainsi que des échanges avec les élus afin de procéder à des vérifications et ajustement.

Sur le territoire communal, sur les 10 dernières années, la consommation foncière s'élève à **19 hectares**, soit en moyenne 1,9 hectare consommé chaque année depuis 2011. Cette consommation concerne principalement le développement de l'activité (13.5 hectares, soit 71.1% de la consommation foncière depuis 2011) et l'habitat dans un second temps (5.15 hectares soit 27.1% de la consommation foncière 2011-2021). Le développement des équipements sur les 10 dernières années correspond seulement à la construction de l'école et de la cantine, au nord du bourg, représentant une surface de 0.34 hectare, soit 1.8% de la consommation foncière totale depuis 2011.

Bilan de la consommation foncière sur la commune 2011-2021 :

	Surface (En hectare)	Part dans la consommation
Consommation foncière entre 2011 et 2021	**19.02 ha**	**100 %**
Consommation foncière estimée (habitat)	**5.15 ha**	**27.1 %**
Consommation foncière estimée (équipements)	**0,34 ha**	**1.8 %**
Consommation foncière estimée (activités)	**13.53 ha**	**71.1 %**

HABITAT :

Sur la période 2011-2021, la consommation d'espace à vocation d'habitat s'élève à **5.15 hectares** sur Roz Landrieux, soit une moyenne annuelle de 0,5 hectare.

	Surface (En hectare)	Part dans la consommation
Consommation foncière à vocation habitat	**5,15 ha**	**100 %**
Dans l'enveloppe urbaine de 2011	**0,63 ha**	**12.2 %**
En dehors de l'enveloppe urbaine de 2011	**4.52 ha**	**87.8 %**

[6] Les fichiers fonciers sont des données issues de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP)

Il est intéressant de distinguer les opérations réalisées au sein des enveloppes urbaines (bourg et Vildé Bidon), soit du tissu urbanisé en 2011, et celles réalisées sur l'espace rural ou en extension des enveloppes urbaines de 2011. Sur ces 5,15 hectares consommés :

- 0,63 hectare a été consommé au sein des enveloppes urbaines (soit 12.2% de la consommation foncière) ;
- 4.52 hectares ont été consommés dans l'espace rural ou en extension des enveloppes urbaines de 2011 (87.8%).

La consommation foncière au sein des enveloppes urbaines s'est principalement réalisée au coup par coup, au fil des opportunités foncières, notamment dans le cadre de division foncière dans le bourg de Roz Landrieux.

En dehors du tissu déjà urbanisé en 2011, la consommation foncière des 10 dernières années à vocation habitat s'est en partie faite en extension des enveloppes urbaines de 2011, en partie aussi en coup par coup, dans le cadre de division foncière en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine et notamment par la création du lotissement rue des Plumetières, à l'ouest du bourg. Au sein de l'espace rural, l'urbanisation s'est traduite par la construction de quelques maisons individuelles dans les hameaux du territoire : le petit Mongu, Landrieux. La Grande Rivière, La Haie…

ACTIVITES :

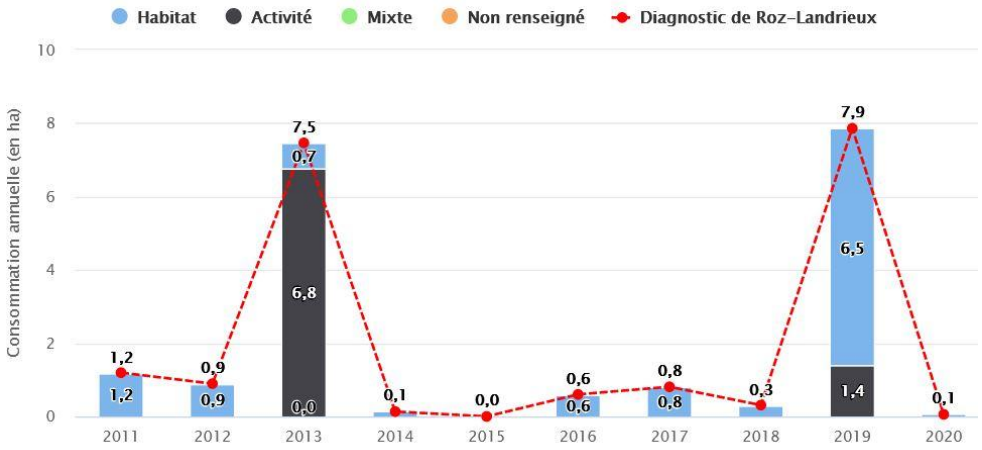
Sur le territoire communal, entre 2011 et 2021, 13.53 hectares ont été consommés à vocation d'activité économique. Ce développement correspond à la création de la zone d'activités des Vignes de Chasles, à l'ouest du bourg de Roz Landrieux.

EQUIPEMENTS :

Le développement des équipements sur les 10 dernières années correspond seulement à la construction de l'école et de la cantine, au nord du bourg, représentant une surface de 0.34 hectare, soit 1.8% de la consommation foncière totale depuis 2011.

Cette première analyse de la consommation foncière a été réalisée par retraitement des données MAJIC. Un observatoire national de la consommation d'espace a été mis en place. En ce sens, tout en gardant les résultats de l'analyse des données MAJIC, nous avons étudié les données de l'observatoire du gouvernement (SPARTE) à l'échelle de Roz Landrieux entre 2011 et 2020 afin de confronter les résultats.

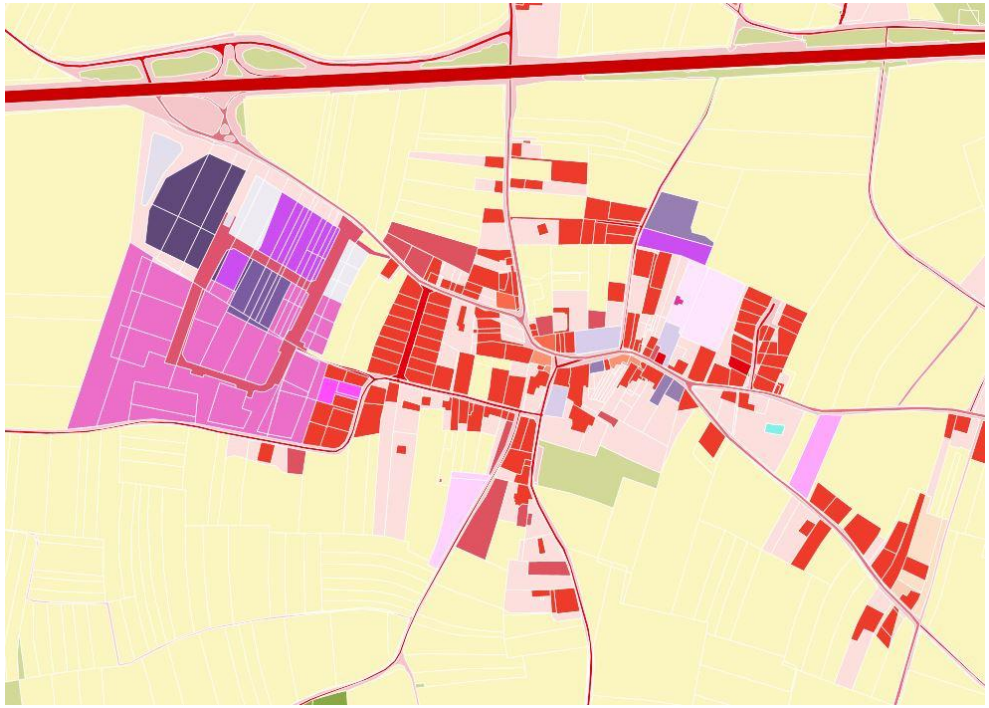
Le graphique ci-contre se base pour 2011-2020 sur les données actualisées de l'observation de la consommation d'espace à l'échelle de Roz Landrieux. Au total, sur les 10 dernières années, la surface totale consommée correspond à **19.3 hectares** toute vocation confondue (habitat, activités, mixte, inconnu), soit une moyenne de **1.9 ha** par an. Ce résultat est semblable à celui observé d'après le traitement des données MAJIC (19,01ha soit 1,9 ha/an).



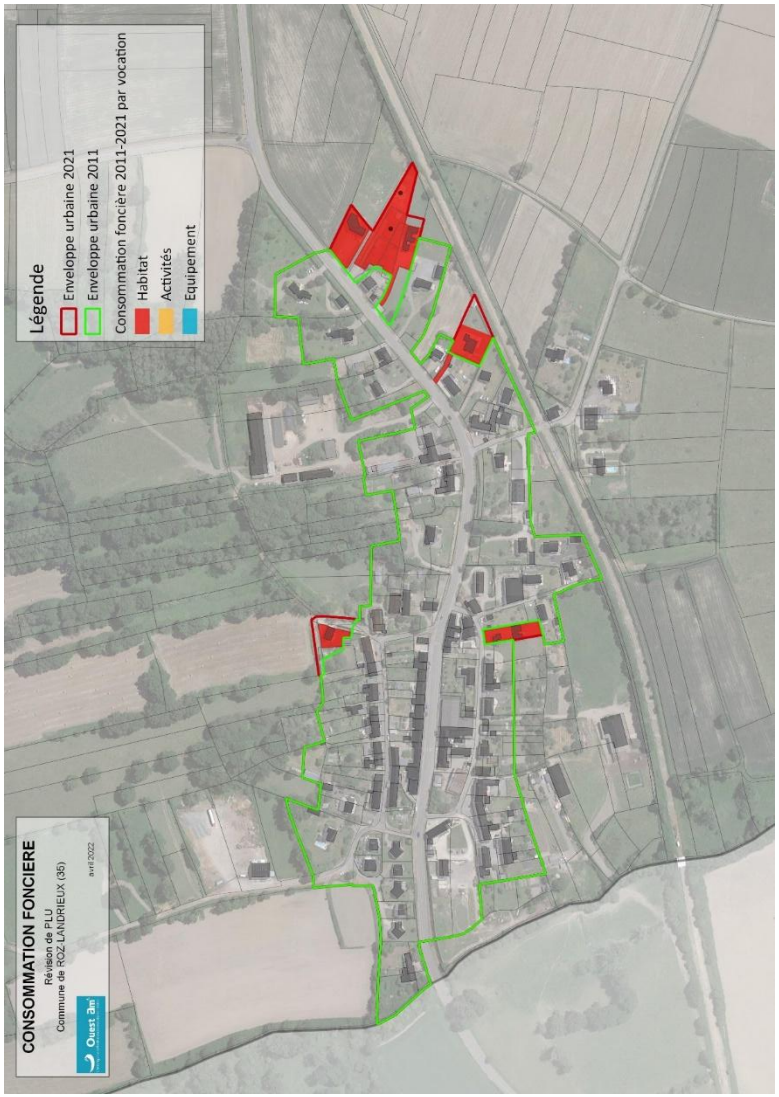
Source : Consommation d'espaces NAF (observatoire national SPARTE)

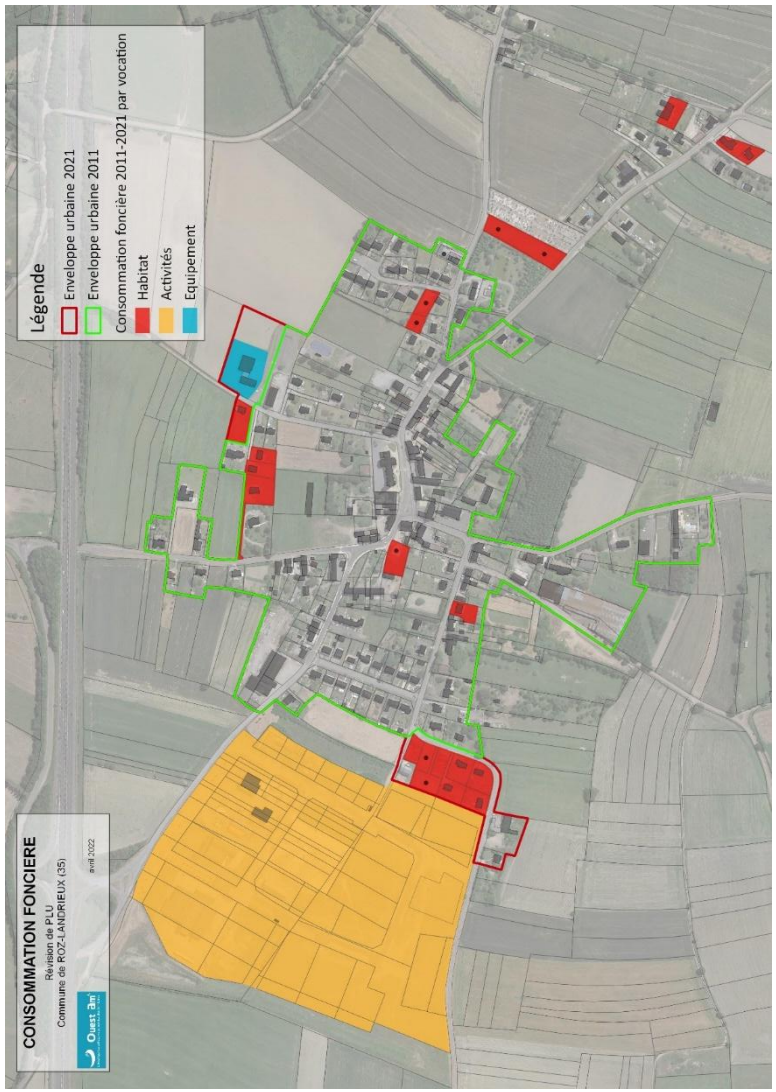
En complément, conformément au code de l'urbanisme, l'analyse de la consommation foncière des 10 dernières années précédant l'approbation du PLU a été menée : Entre 2013 et 2023, 18,9 hectares ont été consommés.

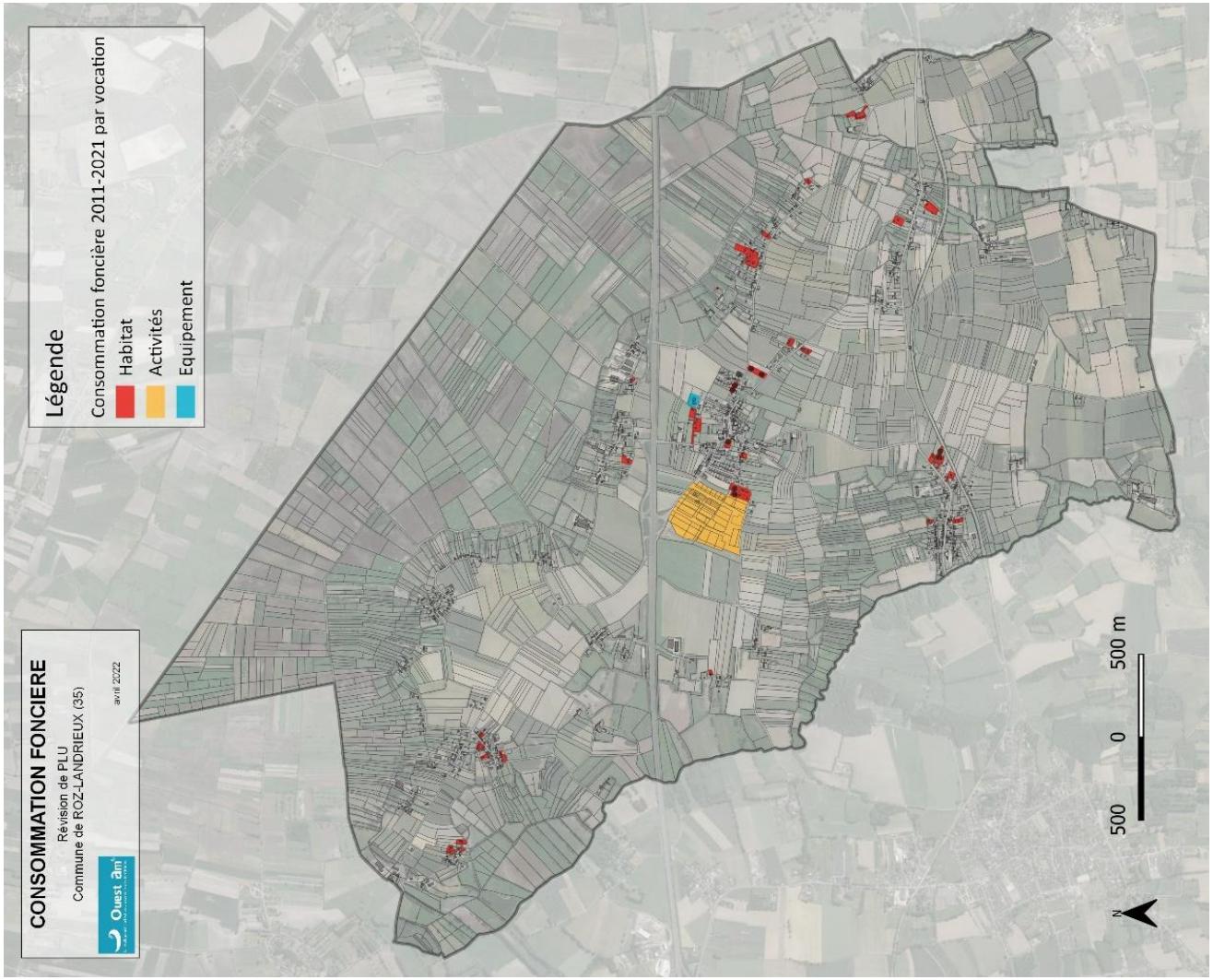
Le MOS (Mode d'Occupation des Sols) réalisé sur la région bretagne indique une consommation d'espace naturel agricole et forestier de l'ordre de 21.1 hectares sur la période de référence 2011-2021.



Source : geobretagne.fr


Légende
Enveloppe urbaine 2021
Enveloppe urbaine 2011
Consommation foncière 2011-2021 par vocation
Habitat
Activités
Equipement
CONSOMMATION FONCIERE
Révision de PLU
Commune de ROZ-LANDRIEUX (35)
avril 2022

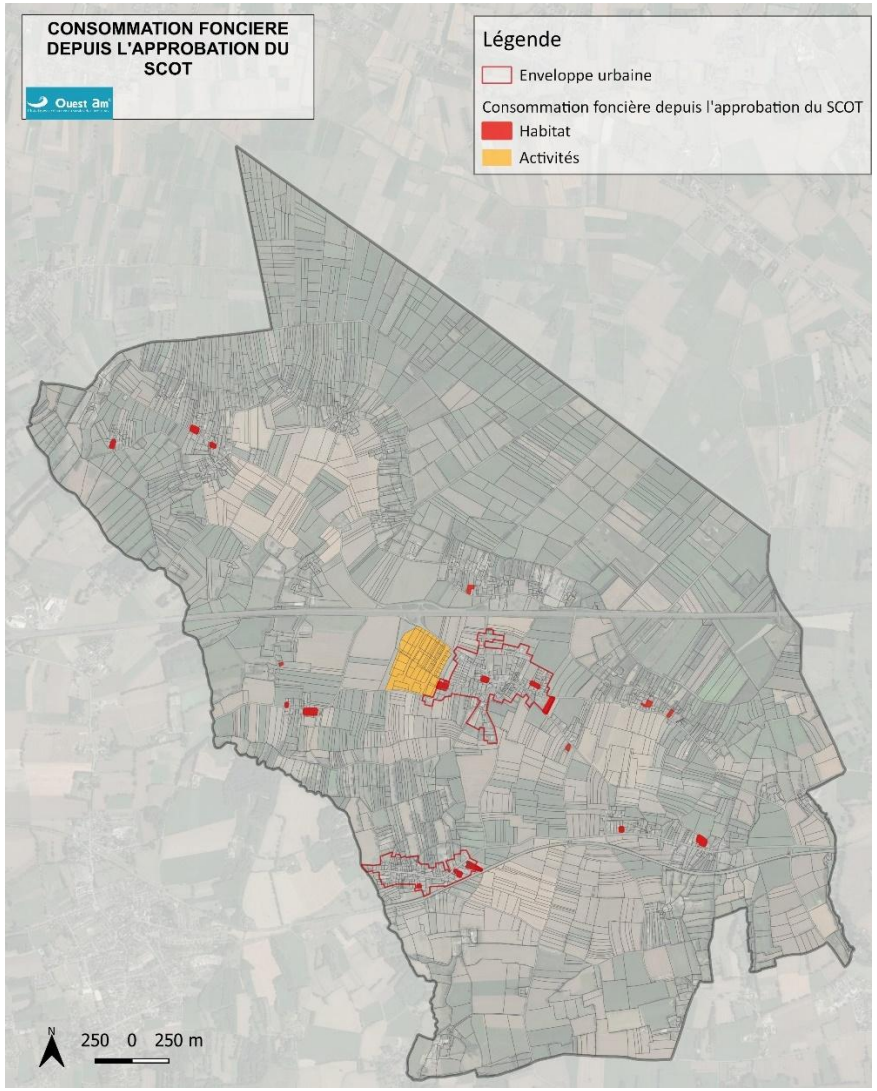

Légende
Enveloppe urbaine 2021
Enveloppe urbaine 2011
Consommation foncière 2011-2021 par vocation
Habitat
Activités
Equipement
CONSOMMATION FONCIERE
Révision de PLU
Commune de ROZ-LANDRIEUX (35)
avril 2022


CONSOMMATION FONCIERE
Révision de PLU
Commune de ROZ-LANDRIEUX (35)
avril 2022
Légende
Consommation foncière 2011-2021 par vocation
Habitat
Activités
Equipement
500
0
500 m
N

1.17 CONSOMMATION D'ESPACE DEPUIS L'APPROBATION DU SCOT

D'après un croisement entre les données MAJIC ainsi que les données communales des nouvelles constructions réalisées, la consommation foncière depuis l'approbation du SCOT du Pays de Saint-Malo -fin 2017), soit entre 2018 et 2023 est de 16.3 hectares au total. Parmi ces 16.3 hectares, 13.5 hectares concernent le développement de l'activités économiques et notamment la création de la zone d'activités des Vignes Chasles. Les 2.8 hectares restant concernent de la consommation foncière à vocation habitat. Aucune consommation foncière à vocation équipements n'a été réalisé sur le territoire de Roz Landrieux depuis l'approbation du SCOT. On note que sur la partie habitat, parmi les 2.8 hectares de consommation foncière réalisée depuis l'approbation du SCOT, 1.6 ha se sont fait le cadre de l'extension des enveloppes urbaines du bourg et de Vildé Bidon et 1.2 hectare ont été réalisé en densification de enveloppes urbaines.

Vocation	Surface (ha)	Localisation	Surface (ha)
Habitat	2.8 ha	En densification	1.2 ha
		En extension	1.6 ha
Economique	13.5 ha	En densification	0 ha
		En extension	13.5 ha
Equipement	0 ha		
TOTAL	**16.3 ha**		



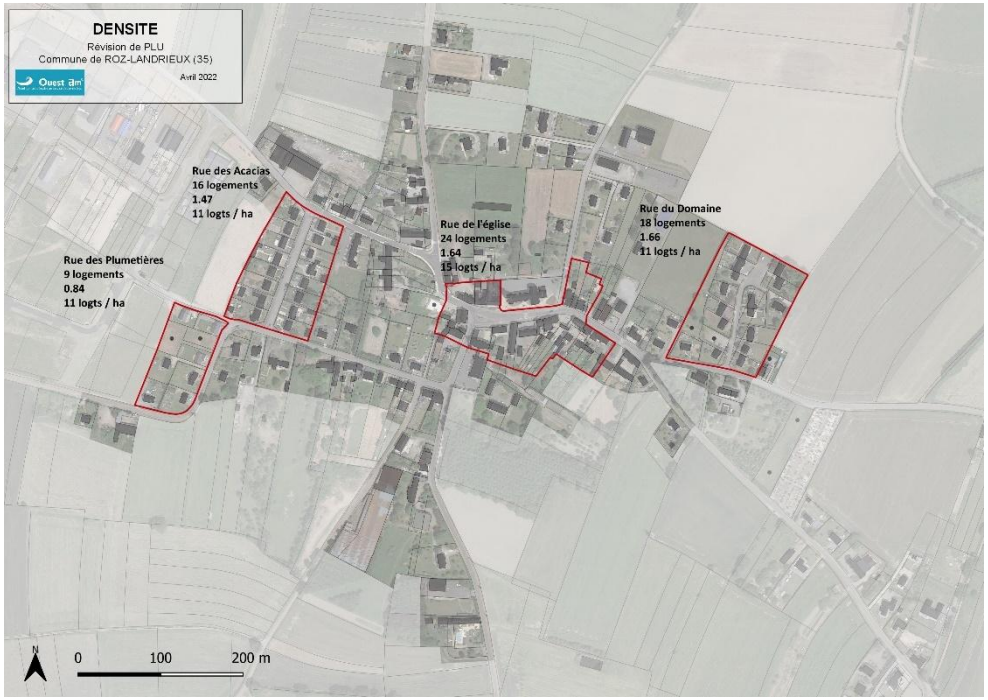
1.18 ANALYSE DE LA DENSITE

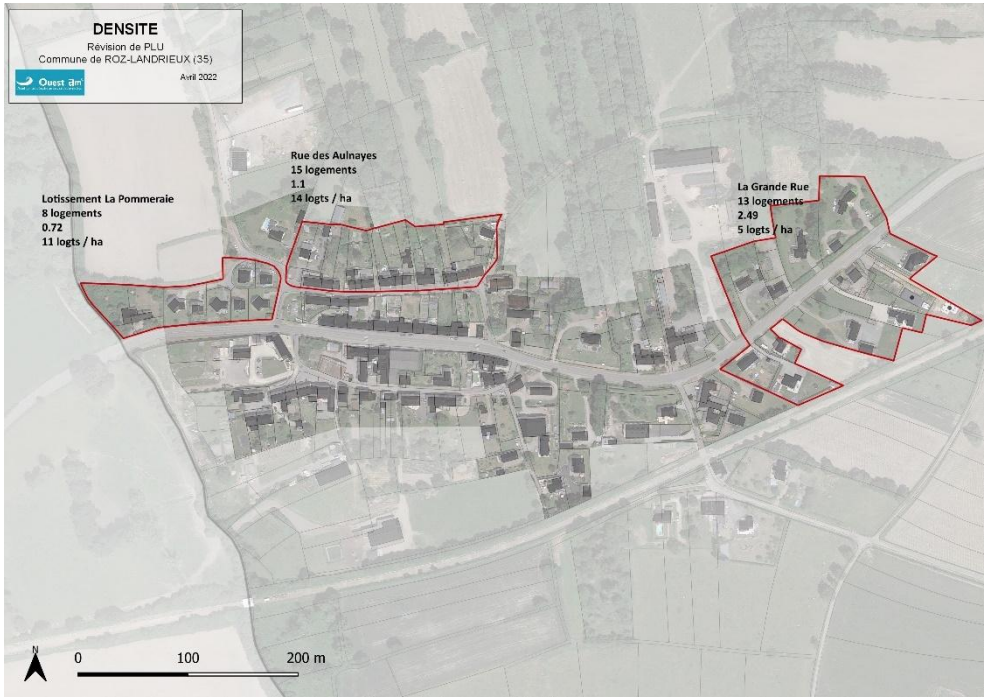
L'analyse des niveaux de densité a été menée sur plusieurs secteurs du Bourg : centre bourg historique, développement linéaire, opération d'ensemble… Quelles que soient les modalités d'aménagement retenues, les opérations les plus récentes présentent en général une densité plus faible que le centre-bourg historique.

Le SCOT du Pays de Saint-Malo fixe des objectifs de densité à respecter dans le cadre du développement à vocation habitat à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Roz Landrieux, définie comme commune du secteur rural, le SCOT attribue un objectif précis : respecter une densité moyenne minimale de **18 logements par hectare** à l'échelle de l'ensemble des opérations réalisées en extension urbaine et en renouvellement urbain. Cette densité moyenne minimale s'applique à l'échelle de l'ensemble des opérations réalisées sur les 10 prochaines années, cela permet la mise en œuvre de formes urbaines variées sur le territoire, à travers la réalisation d'opérations denses et d'autres plus lâches. Le SCOT précise tout de même qu'une densité minimale de 10 logements par hectare devra être respectée à l'échelle de chaque opération dont la surface est supérieure à 5000m².

On constate que les opérations urbaines du développement du bourg, réalisées sous la forme de lotissement, proposent des densités particulièrement faibles, soit en général de 11 logements par hectare. En ce qui concerne l'opération urbaine la plus récente (rue des Plumetières), la densité est aussi de 11 logements par hectare. Ces faibles densités s'expliquent en partie par des opération d'ensemble présentant une totale homogénéité dans les formes urbaines : exclusivement de la maison individuelle.

Pour réaliser de futures opérations plus denses et répondant aux objectifs de densité fixés par le SCOT du Pays de Saint-Malo, les prochaines opérations de développement à vocation d'habitat devront proposer des formes urbaines diversifiée, notamment de l'habitat groupé, du petit collectif…, permettant d'augmenter la densité à l'échelle de ces quartiers.





1.19 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION

Le code de l'urbanisme impose une analyse de la capacité et de densification du tissu urbain existant lors de l'élaboration du PLU. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'espace urbanisé (espaces artificialisés en tissu continu). Le SCOT du Pays Saint-Malo, approuvé le 8 décembre 2017, auquel appartient la commune de Roz Landrieux, indique que : « *les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local analysent la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Une part significative de cette capacité est mobilisée pour atteindre les objectifs de production de logements* ». Il ajoute que : « *les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient des surfaces potentielles de renouvellement urbain qui correspondent au minimum à 5 % des surfaces potentielles d'extension urbaine pour les communes rurales et périurbaines* ».

Dans le cadre de la révision du PLU, un premier repérage des gisements fonciers du territoire a été réalisé et affiné par le comité de pilotage qui a travaillé sur cette analyse afin de définir le niveau de faisabilité de chaque gisement foncier pour connaître le potentiel de logements réalisables au sein des enveloppes urbaines de la commune, soit le bourg et le village de Vildé Bidon.

Les résultats de l'étude du potentiel de gisement foncier réalisé sont représentés sous la forme de cartes et d'un tableau statistique.

La carte : Elle met en avant les potentiels fonciers identifiés sur le territoire en fonction de leurs niveaux de faisabilité (simple, moyen, complexe, non exploitable). Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, contraintes réglementaires (règlement, servitudes…), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition…) :

Simple : L'aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d'une accessibilité immédiate).

Moyenne : La faisabilité du gisement foncier est moyenne (exemple : le terrain présente une difficulté technique, un problème en termes d'acquisition ou de desserte).

Complexe : La faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d'acquisition et de desserte).

Non exploitable : La réalisation d'une ou plusieurs constructions sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons. Cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : parking, terrain de sport, espace public, parcelles construites ou en cours de construction...

Les enveloppes urbaines correspondent aux tissus urbanisés de la commune et sont représentées par un contour rouge (bourg et Vildé Bidon). Chaque emprise disposant d'un potentiel foncier est identifiée par un numéro permettant de se référer au tableau statistique.

Le tableau statistique : Le tableau permet de synthétiser l'ensemble des caractéristiques de chacun des gisements fonciers identifiés.

- La première colonne correspond au numéro du gisement renvoyant aux cartes pour faciliter sa localisation sur le territoire.
- La seconde colonne précise le type de gisement identifié (DC = dent creuse, RP = remembrement parcellaire et NE = non exploitable).
- La troisième colonne renseigne la surface en hectare du gisement.
- La quatrième colonne identifie le nombre de logements théoriquement réalisable au sein du gisement en fonction du tissu urbain environnant.
- La cinquième colonne donne le niveau de faisabilité évalué pour chaque gisement.
- La sixième colonne permet de justifier le choix du niveau de faisabilité du gisement foncier identifié dans la colonne précédente.
- La septième colonne précise la localisation du gisement : sur le bourg ou Vildé Bidon.

Les lignes surlignées en bleu correspondent aux gisements de plus de 1500m² sur lesquels une Orientation d'Aménagement et de Programmation sera mise en place. Ce sont ces OAP qui détermineront le nombre de logements réalisables théoriquement au sein de ces gisements.

Le potentiel **théorique** exploitable au sein des gisements de **moins de 1500m²** correspond à **1.91 hectares** au sein des enveloppes urbaines dont **1.39 hectares** sur le bourg et **0.52 hectare** sur Vildé Bidon. Parmi ce potentiel identifié :

- 6.8% des gisements disposent d'une faisabilité simple, soit **0.13 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel théorique de l'ordre de **2 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).
- 78% des gisements disposent d'une faisabilité moyenne, soit **1,49 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **21 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).
- 15.2% des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe », soit **0.29 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de **4 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- 70% des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **1 logements**,
- 20% des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **4 logements**,
- 20% des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **0 logements**.

Au total, **environ 5 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers de moins de 1500m².

Synthèse à l'échelle de Roz Landrieux :

ROZ LANDRIEUX	SURFACE (ha)	PART (%)	NB LOGEMENTS THEORIQUE	NB LOGEMENTS PRATIQUE
SIMPLE	0,13	6,8%	2	1
MOYENNE	1,49	78,0%	21	4
COMPLEXE	0,29	15,2%	4	0
NON EXPLOITABLE	3,6			
TOTAL EXPLOITABLE	**1,91**	**100,0%**	**27**	**6,0**

Synthèse à l'échelle de l'enveloppe urbaine du bourg :

BOURG	SURFACE (ha)	PART (%)	NB LOGEMENTS THEORIQUE	NB LOGEMENTS PRATIQUE
SIMPLE	0,13	9,4%	2	1
MOYENNE	1,02	73,4%	15	3
COMPLEXE	0,24	17,3%	3	0
NON EXPLOITABLE	3,08			
TOTAL EXPLOITABLE	**1,39**	**100,0%**	**20**	**5**

Synthèse à l'échelle de l'enveloppe urbaine de Vildé Bidon :

VILDE BIDON	SURFACE (ha)	PART (%)	NB LOGEMENTS THEORIQUE	NB LOGEMENTS PRATIQUE
SIMPLE		0,0%	0	0
MOYENNE	0,47	90,4%	6	1
COMPLEXE	0,05	9,6%	1	0
TOTAL EXPLOITABLE	**0,52**			
		100,0%	**7**	**1**

A ces 5 logements réalisables au sein des enveloppes urbaines du bourg et de Vildé Bidon sur les 10 prochaines années, s'ajoute les logements réalisables au sein des gisements fonciers de plus de 1500m².

Au total, 8 gisements de plus de 1500m² ont été identifiés dans le bourg. Ces gisements identifiés représentent un potentiel théorique de l'ordre de **79 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant). Une fois le coefficient de dureté foncière attribué en fonction du niveau de faisabilité de chaque gisement (dureté foncière de 70% pour les gisements « simple », dureté foncière de 20% pour les gisements « moyenne », dureté foncière de 10% pour les gisements « complexe »).

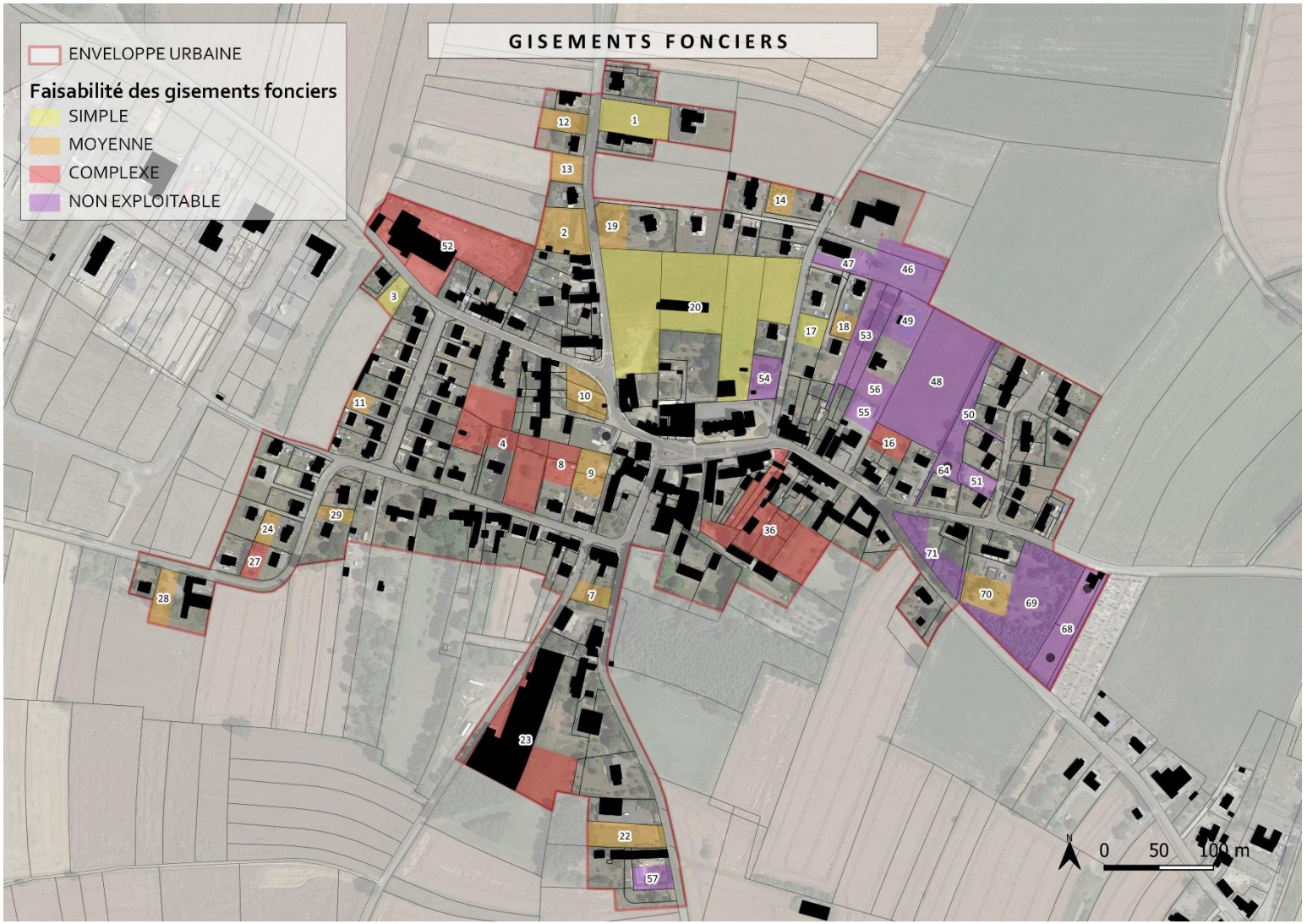
Au total, **environ 38 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers de plus de 1500m². Ces gisements de plus de 1500m² seront soumis à une Opération d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer une cohérence d'aménagement sur ces secteurs et assurer une optimisation du foncier en densification du bourg à travers notamment la mise en place d'objectif de densité à l'échelle de chaque gisement.

A l'échelle du territoire, environ 45 logements sont réalisables sur les 10 prochaines années en densification des tissus urbanisés.

NUMERO	TYPE	SURFACE (ha)	NBR LOGEMENTS THEORIQUE	FAISABILITE	JUSTIFICATION	LOCALISATION
1	DC	0,19	OAP	SIMPLE	PAS DE CONTRAINTE	BOURG
2	DC	0,18	OAP	MOYENNE	JARDIN MAISON	BOURG
3	RP	0,06	1	SIMPLE	PAS DE CONTRAINTE	BOURG
4	RP	0,47	OAP	COMPLEXE	ACCES ET DIVISION PLUSIEURS PROPRIETAIRES	BOURG
7	RP	0,06	1	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	BOURG
8	RP	0,11	1	COMPLEXE	ACCES COMPLIQUE + DIVISION	BOURG
9	RP	0,11	2	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	BOURG
10	RP	0,13	2	MOYENNE	PLUSIEURS PROPRIETAIRES FONCIERS	BOURG
11	RP	0,04	1	MOYENNE	ACCES	BOURG
12	RP	0,08	1	MOYENNE	PAS DE CONTRAINTE	BOURG
13	RP	0,08	1	MOYENNE	PAS DE CONTRAINTE	BOURG
14	RP	0,06	1	MOYENNE	DIVISION	BOURG
16	RP	0,08	1	COMPLEXE	DIVISION ET ACCES COMPLIQUE	BOURG
17	RP	0,07	1	SIMPLE	PAS DE CONTRAINTE	BOURG
18	RP	0,05	1	MOYENNE	DIVISION	BOURG
19	RP	0,11	1	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	BOURG
20	RP	1,56	OAP	SIMPLE	LOTISSEMENT COMMUNAL	BOURG
22	RP	0,16	OAP	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	BOURG
23	RP	0,7	OAP	COMPLEXE	FRICHE INDUSTRIELLE	BOURG
24	RP	0,04	1	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	BOURG
27	RP	0,05	1	COMPLEXE	DIVISION PARCELLAIRE ET ACCES VIRAGE	BOURG
28	RP	0,09	1	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	BOURG
29	RP	0,04	1	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	BOURG
36	RP	0,54	OAP	COMPLEXE	PLUSIEURS DIVISIONS FONCIERES, ACCES COMPLEXE	BOURG
52	RP	0,73	OAP	COMPLEXE	FRICHE INDUSTRIELLE (ACTIVITES DELOCALISEES EN ZONE ARTISANALE), POSSIBILITE DE CONSTRUCTION A LONG TERME	BOURG
70	RP	0,13	1	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	BOURG

46	NE	0,26		NON EXPLOITABLE	PARKING	BOURG
47	NE	0,08		NON EXPLOITABLE	SERVICES TECHNIQUES	BOURG
48	NE	0,74		NON EXPLOITABLE	TERRAIN DE SPORT	BOURG
49	NE	0,15		NON EXPLOITABLE	TERRAIN SPORT	BOURG
50	NE	0,13		NON EXPLOITABLE	ESPACE PUBLIC SPORTIF	BOURG
51	NE	0,07		NON EXPLOITABLE	PA EN COURS	BOURG
53	NE	0,25		NON EXPLOITABLE	ESPACE PUBLIC, RESERVE AU PROCHAIN PLU EN ESPACE SPORTIF	BOURG
54	NE	0,1		NON EXPLOITABLE	ESPACE PUBLIC	BOURG
55	NE	0,08		NON EXPLOITABLE	PARKING	BOURG
56	NE	0,07		NON EXPLOITABLE	ESPACE PUBLIC	BOURG
57	NE	0,08		NON EXPLOITABLE	PISCINE	BOURG
64	NE	0,06		NON EXPLOITABLE	PA EN COURS	BOURG
68	NE	0,28		NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	BOURG
69	NE	0,56		NON EXPLOITABLE	JARDIN BOISE A PROTEGER	BOURG
71	NE	0,17		NON EXPLOITABLE	JARDIN BOISE A PROTEGER	BOURG

NUMERO	TYPE	SURFACE (ha)	NBR LOGEMENTS THEORIQUE	FAISABILITE	JUSTIFICATION	LOCALISATION
30	RP	0,05	1	COMPLEXE	DIVISION ET ACCES VIRAGE	VILDE BIDON
35	RP	0,12	1	MOYENNE	DIVISION	VILDE BIDON
37	RP	0,07	1	MOYENNE	DIVISION	VILDE BIDON
38	RP	0,09	1	MOYENNE	DIVISION	VILDE BIDON
39	RP	0,07	1	MOYENNE	DIVISION	VILDE BIDON
40	RP	0,04	1	MOYENNE	DIVISION	VILDE BIDON
44	RP	0,08	1	MOYENNE	DIVISION	VILDE BIDON
31	NE	0,08		NON EXPLOITABLE	BATIMENT AGRICOLE A MOINS DE 100M	VILDE BIDON
33	NE	0,04		NON EXPLOITABLE	BATIMENT AGRICOLE A MOINS DE 100M	VILDE BIDON
41	NE	0,06		NON EXPLOITABLE	BATIMENT AGRICOLE A MOINS DE 100M	VILDE BIDON
42	NE	0,06		NON EXPLOITABLE	BATIMENT AGRICOLE A MOINS DE 100M	VILDE BIDON
60	NE	0,12		NON EXPLOITABLE	PROXIMITE RIVIERE	VILDE BIDON
61	NE	0,18		NON EXPLOITABLE	PAS D'ACCES	VILDE BIDON
62	NE	0,12		NON EXPLOITABLE	ACCES MAISON NORD	VILDE BIDON
63	NE	0,22		NON EXPLOITABLE	CONSTRUCTION EN COURS	VILDE BIDON


GISEMENTS FONCIERS
ENVELOPPE URBAINE
Faisabilité des gisements fonciers
SIMPLE
MOYENNE
COMPLEXE
NON EXPLOITABLE
0
50
100 m


GISEMENTS FONCIERS
ENVELOPPE URBAINE
Faisabilité des gisements fonciers
SIMPLE
MOYENNE
COMPLEXE
NON EXPLOITABLE
30
31
61
60
33
62
44
35
37
40
41
42
39
38
63
N
0
50
100 m

MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

1.20 LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS DU TERRITOIRE

La commune est caractérisée par plusieurs types de milieux :

- **Les milieux boisés** composés des quelques petits boisements et bosquets notamment au sud-ouest à proximité du hameau de Vildé-Bidon ; ainsi que du réseau bocager principalement identifiable le long du Biez de Ceinture Sud et du Biez d'Atrel.
- **Les milieux ouverts** avec les cultures céréalières, les prairies cultivées qui alternent temporairement avec les cultures accueillent une flore assez diversifiée.
- **Les milieux humides** à travers les bois humides présents en bordure de la majorité des ruisseaux et Biez, les prairies humides à la végétation herbacée.
- **Les milieux urbanisés** où des espèces particulières poussent à proximité des habitations dans des espaces tels que les jardins, murs, trottoirs, terrains vagues…

COURS D'EAU :

La commune est traversée par 5 cours d'eau principaux :

- Longeant la frange ouest du territoire communal, **le Biez Jean** prend sa source sur la commune de Bonnemain pour se jeter dans la Manche au niveau de la commune de La Fresnais. Le cours d'eau s'étend sur près de 30 kilomètres et traverse une dizaine de communes.
- Le **Biez de Tontjas** et le **Biez d'Atrel** bordent le territoire du sud-est au nord en passant par les hameaux de La Haie, La Petite Rivière, La Tresse et Langas. Ils rejoignent tous les trois le Biez Brillant au nord qui se jette dans la Manche sur la commune de la Fresnais.
- Le **Biez de Cardequin** et le **Ruisseau de la Hirlais** longent la frange sud-est du territoire communal et s'étend sur près de 9 kilomètres en traversant Roz-Landrieux, Dol de Bretagne, Mont-Dol, le Vivier-sur-mer et Hirel.

Outre les 5 ruisseaux, la commune comprend des étangs, des mares, des fontaines et des lavoirs propices à la présence d'amphibiens. Ces points d'eaux sont généralement situés à proximité des Biez. Les cours d'eau représentent sur le territoire de Roz-Landrieux, un linéaire **de 20.5 kilomètres** (source DDTM35).

ZONES HUMIDES :

Les zones humides se caractérisent en France par leur richesse en habitats et en espèces, témoin d'une biodiversité exceptionnelle. Par leurs différentes fonctions, elles jouent un rôle primordial pour l'homme en matière d'adaptation au changement climatique à travers la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues. Les zones humides rendent aussi de nombreux services en matière de cadre de vie pour la population. Compte-tenu de leur importance environnementale, économique et sociétale, ces milieux menacés par les activités humaines font l'objet d'une attention particulière.

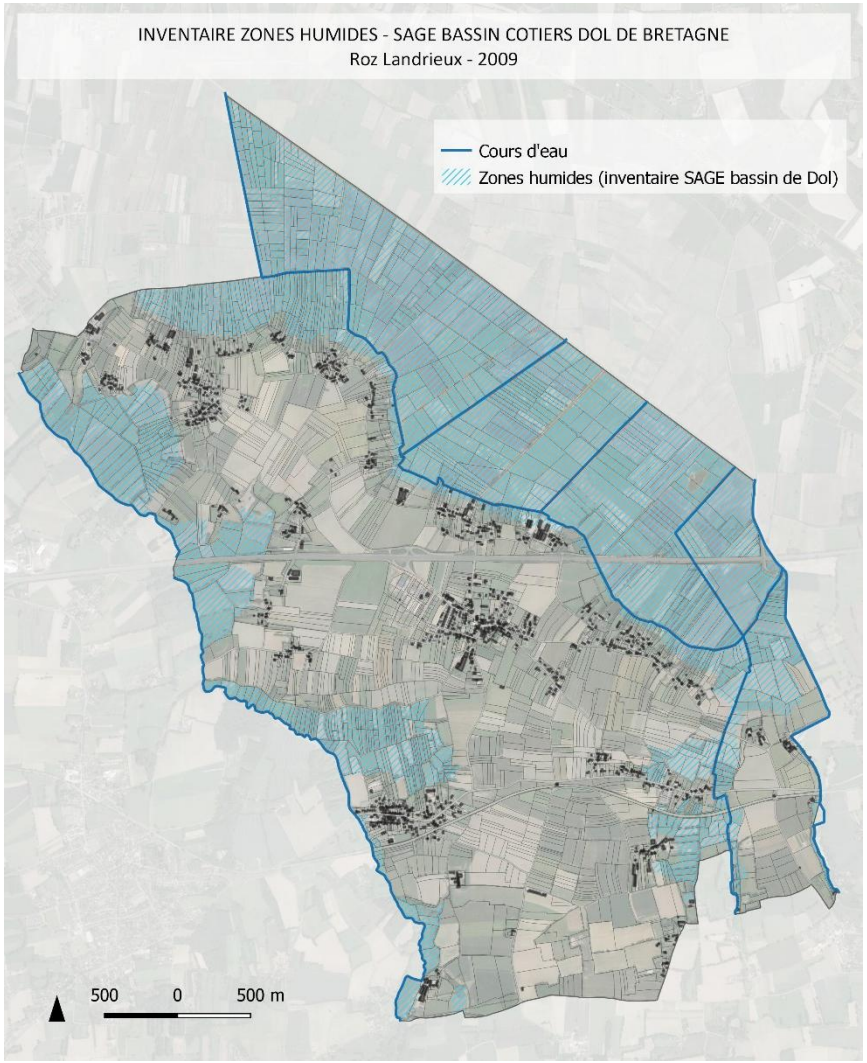
L'Ille et Vilaine se caractérise par la diversité des zones humides, au regard de leur taille et leur localisation. Les zones humides se situent en tête de bassin versant, aux changements de pente, en fond de vallée, en annexe des cours d'eau, près des mares, des tourbières, des marais, littoraux ou non ainsi qu'à proximité des cordons dunaires. Elles sont d'autant plus importantes pour la ressource en eaux dans le département que les nappes souterraines y sont rares et les débits des cours d'eau faibles en période sèche. Les principales causes locales de leur dégradation voire leur disparition sont la mise en culture, l'urbanisation et la création de plans d'eau.

Les zones humides (marais, tourbières…) ont un rôle fondamental dans les équilibres écologiques :

- Elles constituent un habitat naturel très riche pour de nombreuses espèces animales et végétales.
- Elles assurent un rôle d'épuration des eaux.
- Elles alimentent les cours d'eau et les nappes d'eau, jouant ainsi un rôle de régulation du régime des eaux (« effet tampon » contre les crues).

Un **inventaire des zones humides sur l'ensemble du bassin versant des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne a été réalisé entre 2007 et 2009 par la Commission Locale de l'Eau (CLE) et validé par le SAGE des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne en octobre 2009**. Les zones humides correspondent principalement aux espaces de marais dans la partie nord-est du territoire, ainsi que le long des principaux cours d'eau du Biez Jean en limite communale ouest ; du Biez de Tontjas, du Biez d'Atrel et du Biez de Cardequin du nord à l'est.
En dehors de la proximité de ces principaux cours d'eau, les zones humides sont présentes sur les secteurs au nord du village de Vildé-Bidon, et à proximité des lieux-dits des prés de Foligné, du Petit Mongu, des Prés de Graslin, de la Haie, de Cardequin… Les zones humides repérées par le SAGE représentent une surface totale de l'ordre de **706,9 hectares**, soit près de **39%** de la surface de Roz-Landrieux.
« *Cet inventaire n'intègre pas strictement les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.*
L'inventaire réalisé est donc une base de travail mais il n'est pas exhaustif. ***Celui-ci est purement informatif et n'a pas de valeur juridique*** **»[7].**
En ce sens, un inventaire plus précis, au titre de la loi sur l'eau, sera réalisé sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) identifié dans le projet de développement de Roz Landrieux.

[7] *Sage-dol.fr*



BOISEMENTS :

Couverte essentiellement par les terrains agricoles et les espaces de marais, le territoire de la commune possède très peu d'espaces boisés. La commune compte tout de même quelques secteurs boisés mais de superficie très réduite :

- Au lieu-dit La Basse Haie, le long de la RD676 ;
- Au sud du bourg, à l'est de la rue des Champs de Roz ;
- A l'est du territoire communal, au sud de la RN176, au croisement du biez de Cardequin et du Biez de Ceinture ;
- Au sud du Biez de Ceinture Sud, au lieu-dit la Petite rivière ;
- …

Les cours d'eau, sont caractérisés par des franges boisées qui longent notamment le Biez Jean correspondant à la limite ouest du territoire communal.

Bien que les boisements soient peu représentés en termes de superficie sur le territoire communal, leur morcellement les rend néanmoins relativement présents. Source de diversité dans le paysage, leur alternance offre des repères visuels dans l'espace.

Un inventaire des bosquets a été réalisé à l'échelle de l'intercommunalité et notamment sur le territoire de Roz Landrieux, cet inventaire révèle la présence d'une superficie totale de 87 hectares de bosquets sur le territoire communal.

RESEAU BOCAGER :

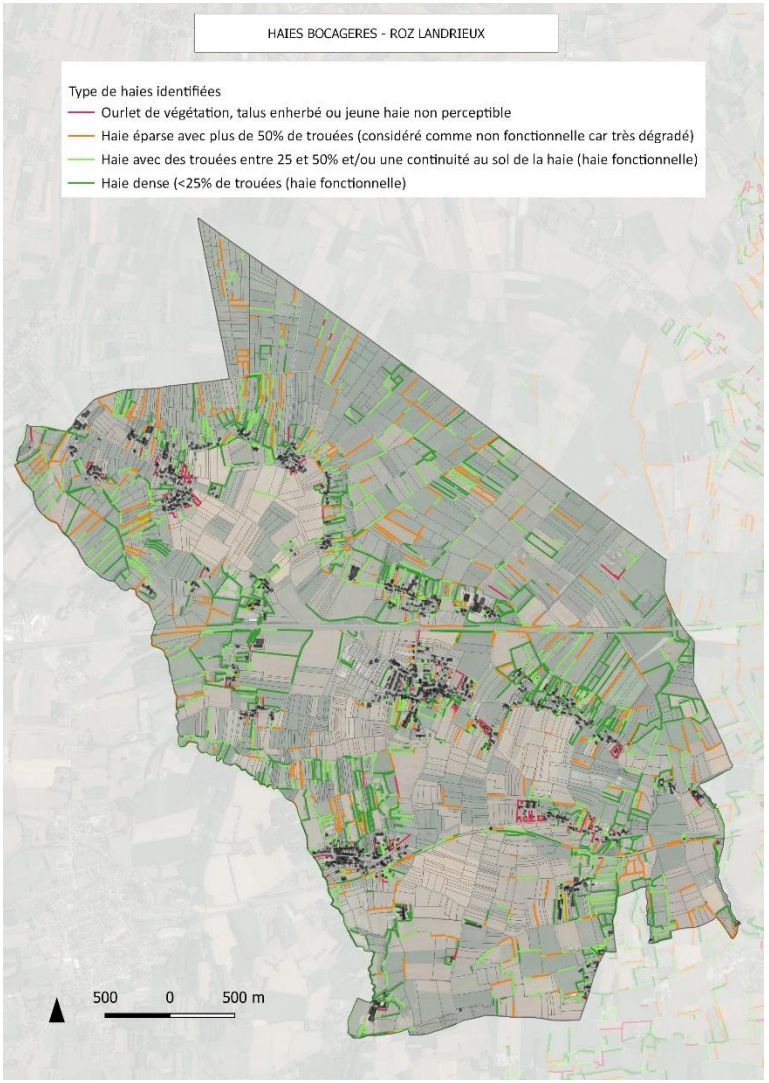
Pendant de nombreuses décennies, l'agriculture avait façonné son paysage traditionnel de champs séparés par des haies et des talus, le bocage, mais le remembrement, conduit à partir des années 1950, a en partie détruit cette organisation. Par endroit, les haies sont encore tout de même bien présentes ; c'est le cas dans la partie sud-ouest du territoire, au nord du village de Vildé Bidon ou le long des espaces de transition entre les marais et le plateau agricole.

Un travail de repérage des haies bocagères a été réalisé à l'échelle de l'intercommunalité et notamment sur le territoire de Roz Landrieux afin d'identifier les haies bocagères existantes à partir des photos aériennes 2020. Ces haies sont catégorisées par type :

- Ourlet de végétation, talus enherbé ou jeune haie non perceptible,
- Haie éparse avec plus de 50% de trouées (considéré comme non fonctionnelle car très dégradé),
- Haie avec des trouées entre 25 et 50% et/ou une continuité au sol de la haie (haie fonctionnelle),
- Haie dense (<25% de trouées (haie fonctionnelle)

Au total, les haies représentent sur le territoire de Roz Landrieux, un linéaire **d'environ 153.55 kilomètres, principalement de type haies denses (43.6%).**

Type	Linéaire en km	Part en %
Ourlet de végétation, talus enherbé ou jeune haie non perceptible	**5.75**	**3.7 %**
Haie éparse avec plus de 50% de trouées (considéré comme non fonctionnelle car très dégradé)	**34.47**	**22.4%**
Haie avec des trouées entre 25 et 50% et/ou une continuité au sol de la haie (haie fonctionnelle)	**46.33**	**30.2%**
Haie dense (<25% de trouées (haie fonctionnelle)	**67.0**	**43.6%**
TOTAL	**153.55**	**100%**



1.21 LE PATRIMOINE NATUREL RECONNU

NATURA 2000 :

La commune est concernée par un site bénéficiant de protection réglementaire : le site **Natura 2000 FR 2500077 « Baie du Mont Saint-Michel » (au sens de la directive oiseaux)**.
L'arrêté préfectoral du 29 juillet 2016 porte désignation du site Natura 2000 « Baie du Mont Saint Michel » (ZPC) FR2500077.
Ce site s'étend sur une superficie de 39 480 hectares, avec une altitude située entre -12m et 68m. Il couvre 28 communes des régions Basse-Normandie et Bretagne. Le site Natura 2000 est principalement composé de mer (45%) et de rivières et estuaires (45%).

La baie du Mont Saint-Michel correspond à un vaste écocomplexe de haute valeur paysagère découvrant, à marée basse, plusieurs dizaines de milliers d'hectares de grèves, de vasières et de bancs de sable. Les phénomènes de sédimentation et de géomorphologie marines de grande ampleur lui confèrent un intérêt majeur. Le substratum profond, constitué de schistes, est recouvert de plusieurs mètres de sédiments meubles. Les étendues maritimes sont associées à des secteurs terrestres (cordon dunaire, falaises granitiques, marais et bois périphériques) qui s'inscrivent dans le contexte géologique et paysager de la baie.
La baie du Mont Saint-Michel constitue un site d'importance internationale abritant régulièrement plus de 20 000 oiseaux d'eau. Les prés salés atlantiques, par la diversité des groupements qui les composent et la surface qu'ils occupent, constituent un ensemble phytocoénotique de valeur internationale. La baie du Mont Saint-Michel abrite une population résidente de phoque veau-marin tout au long de l'année, avec reproduction annuelle. Enfin, une population côtière de Grand Dauphin est résidente dans le golfe normand-breton au sens large, dont ce SIC.

<u>Eléments de vulnérabilité</u> :

- Productivité biologique de la baie tributaire de la préservation de la qualité physico-chimique des eaux,
- Maintien des habitats naturels de la directive directement lié à la non perturbation des phénomènes hydro-sédimentaires naturels, problématique d'envahissement des prés salés par le Chiendent maritime,
- Fréquentation touristique importante (principaux accès à la mer, panoramas) avec développement des activités et sports de nature,
- Intérêt éconologique des marais périphériques dépendant du maintien du niveau des eaux et des activités agricoles extensives,
- Déprise agricole au niveau de certaines parcelles marécageuses,
- Erosion marquée du cordon dunaire situé entre Saint-Jean-le-Thomas et Dragey.

Les ZICO ont été désignées dans le cadre de la directive « Oiseaux ». Les ZICO n'ont pas de statut juridique particulier, mais les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classées totalement ou partiellement en ZPS. **La commune de Roz Landrieux est concernée par la ZICO FR 2500077 « Baie du Mont Saint-Michel ».**

ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUES :

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

La commune de Roz Landrieux n'est concernée par aucun secteur de ZNIEFF de type I. Le site ZNIEFF I le plus proche du territoire communal se situe au nord-ouest de la limite administrative de Roz Landrieux et à environ 3.5 kilomètres du centre-bourg de Roz Landrieux, sur le territoire communal de Plerguer. Il s'agit du site ZNIEFF I : FR530006073 « **Marais de la mare de Saint Goulban** ».

La commune de Roz Landrieux n'est pas non plus concernée par une ZNIEFF de type II. Le site ZNIEFF II le plus proche de Roz Landrieux se trouve à environ 4 kilomètres de la limite communale sud et à plus de 6 kilomètres de l'agglomération de Roz Landrieux. Le site correspond à la « **Forêt du Mesnil** » (FR530006074), principalement inscrite à cheval entre les communes de Le Tronchet et Mesnil-Roc'h.

ESPACE NATUREL SENSIBLE

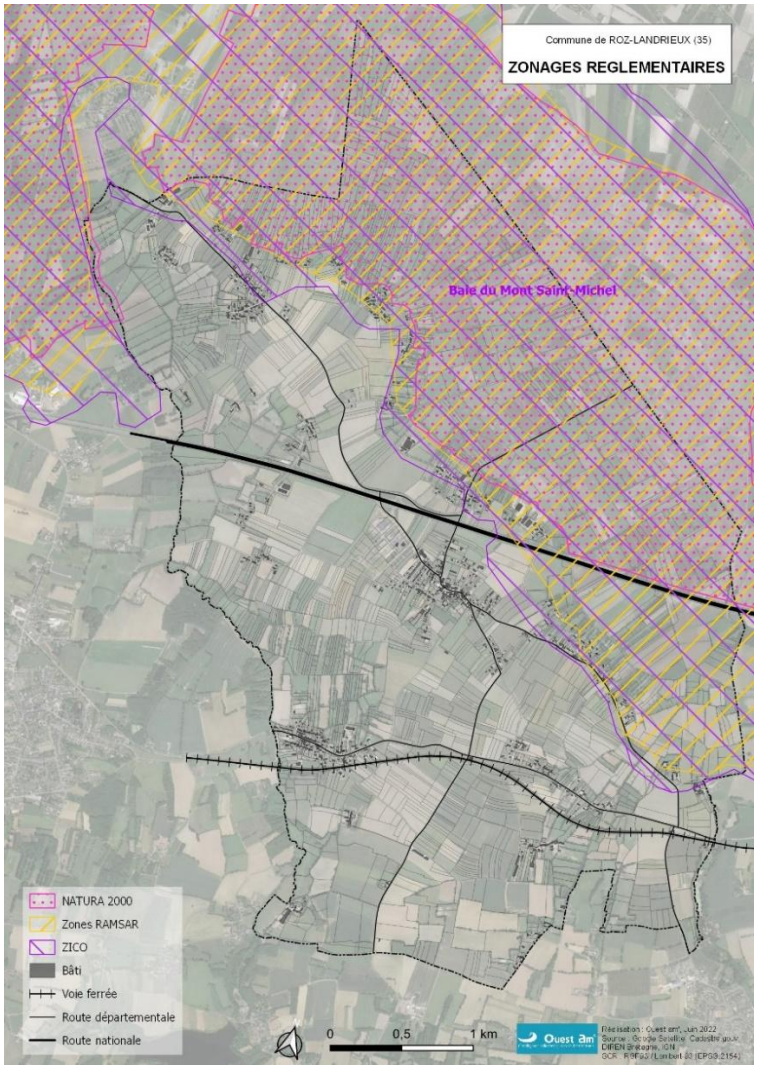
Dans le cadre de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la politique des espaces naturels sensibles (ENS), les Conseils départementaux peuvent créer des zones de préemption à l'intérieur desquelles les départements bénéficient d'un droit de préemption pour acquérir prioritairement les biens mis en vente.
Les ENS des départements sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le code de l'urbanisme. **La commune de Roz Landrieux n'est concernée par aucun Espace Naturel Sensible (ENS).**

ARRETES DE BIOTOPE

L'arrêté préfectoral de protection de biotope est un outil réglementaire en application de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il poursuit deux objectifs :

- La préservation des biotopes ou toutes autres formations naturelles nécessaires à la survie (reproduction, alimentation, repos et survie) des espèces protégées inscrites sur la liste prévue à l'article R.411-1 du code de l'environnement (article R.411-15 du code de l'environnement),
- La protection des milieux contre des activités pouvant porter atteinte à leur équilibre biologique (article R.411-17 du code de l'environnement).

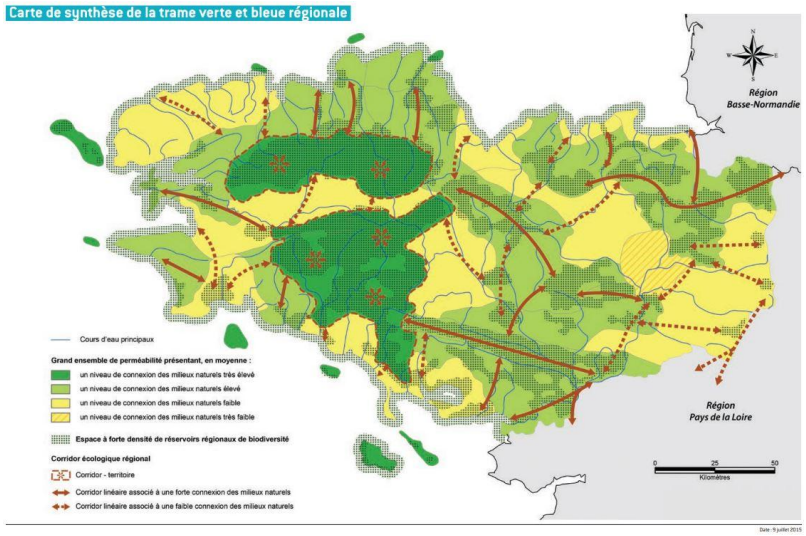
Afin de préserver les habitats, l'arrêté peut interdire certaines activités ou pratiques pour maintenir l'équilibre biologique du milieu. **La commune de Roz Landrieux n'est concernée par aucun arrêté de biotope.**


Commune de ROZ-LANDRIEUX (35)
ZONAGES REGLEMENTAIRES
Baie du Mont Saint-Michel
NATURA 2000
Zones RAMSAR
ZICO
Bâti
Voie ferrée
Route départementale
Route nationale
0
0,5
1 km

1.22 LA TRAME VERTE ET BLEUE

« La trame verte et bleue vise à maintenir ou à reconstituer un réseau d'échanges sur les territoires pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. »[8]

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne a été a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021. Celui-ci intègre les enjeux régionaux relatifs à la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources (anciennement traités par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique – SRCE – désormais intégré au SRADDET).



Source : SRADDET Bretagne

Cette carte ci-avant repère un niveau de connexion des milieux naturels élevé pour l'ensemble de la zone dont fait partie la commune de Roz Landrieux. La carte de synthèse du SRADDET révèle notamment la présence d'une espace à forte densité de réservoir régionaux de biodiversité représentant la forme d'un croissant au nord du territoire communal, incluant les espaces de marais du territoire communal directement connectés au corridor linéaire associé à une forte connexion des milieux naturels repéré par le SRADDET et correspondant à la rance de Saint-Malo.

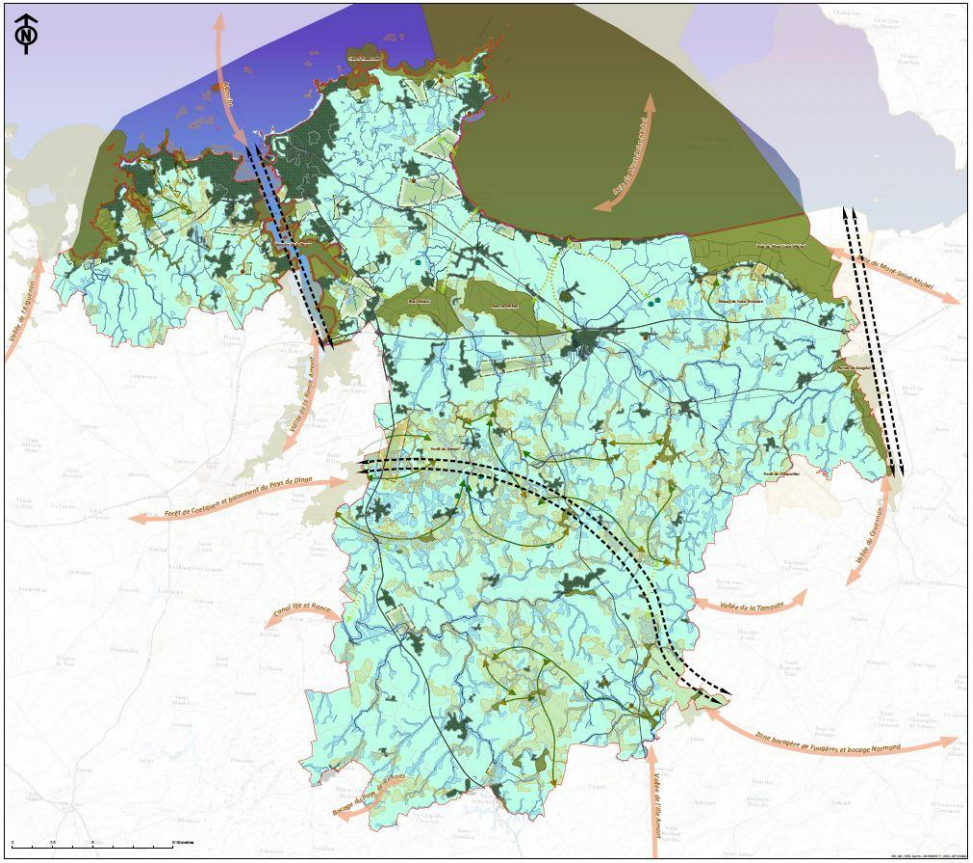
IDENTIFICATION DE LA TVB A L'ECHELLE DU SCOT

Le SCOT du Pays de Saint-Malo illustre la trame verte et bleue à l'échelle du périmètre du SCOT et identifie les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques. Sur la commune de Lancieux, plusieurs éléments sont repérables et sont en accords avec les analyses du SRADDET Bretagne :

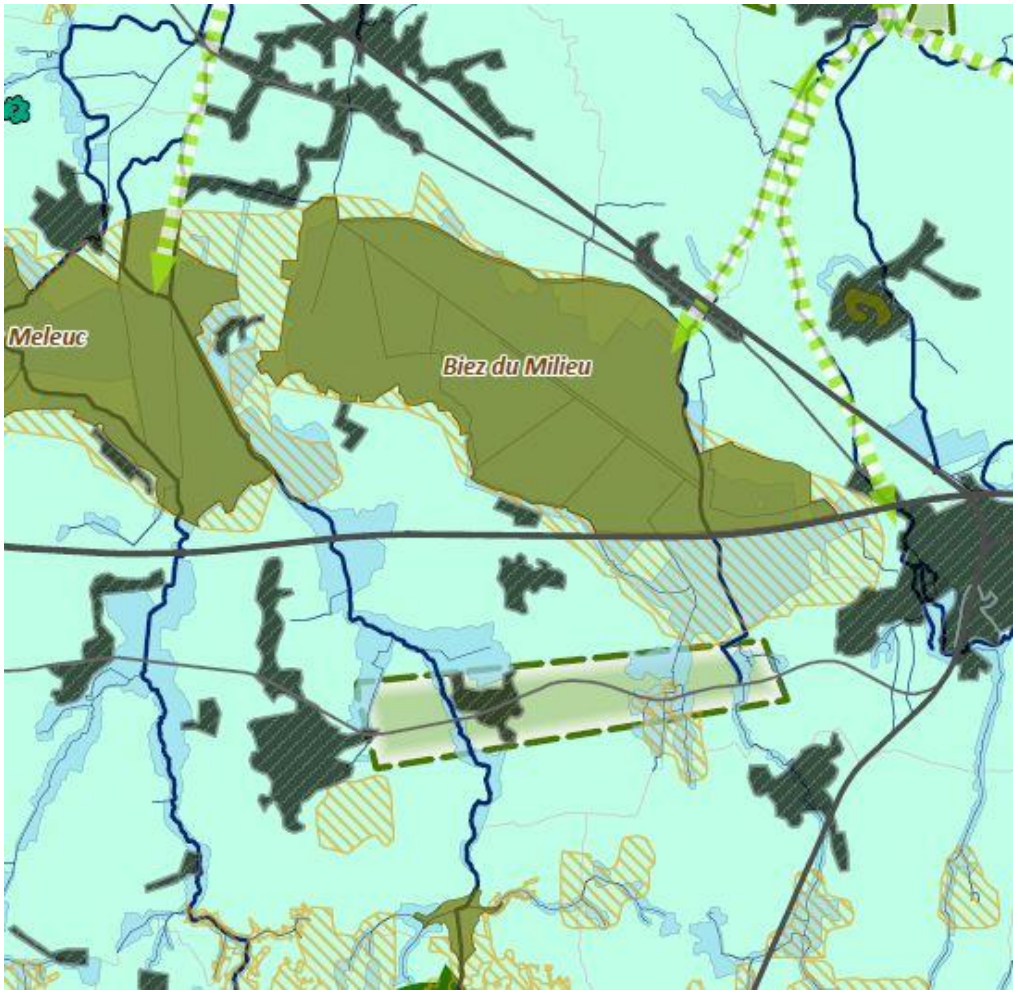
- Un réservoir de biodiversité principal et ses abords sont repérés autour du Biez du Milieu, soit dans les vastes espaces de marais. L'objectif affiché par le SCOT est la préservation et la valorisation de ces réservoirs. Cet espace correspond au périmètre du site Natura 2000 FR 2500077 « Baie du Mont Saint-Michel » (au sens de la directive oiseaux).
- Un réservoir de biodiversité secondaire et ses abords sont repérés au sud de ce premier réservoir principal, au sud de la RN176 ainsi que sud la partie nord-ouest du territoire, le long du Biez Jean. Ces espaces correspondent aux secteurs humides. L'objectif affiché par le SCOT est la préservation et la valorisation de ce réservoir.
- D'autres milieux humides sont identifiés dans la carte de synthèse de la TVB du SCOT, notamment le long des cours d'eau principaux du territoire, correspondant aux franges ouest et est de Roz Landrieux (Biez Cardequin, Bief Jean, Biez du Milieu).

[8] *www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr*

- Ces cours d'eau sont aussi inscrits sur l'analyse TVB du Pays de Saint-Malo en tant que corridors principaux à préserver.
- Plusieurs entités urbanisées sont visées par la carte TVB du SCOT dans l'objectif de favoriser la nature en ville et diffuser la biodiversité sur l'ensemble du territoire. Il s'agit de l'enveloppe urbaine du bourg, du village de Vildé Bidon, le secteur La Petite Rivière – La Ville Hou au nord de la RN176. Le secteur Le Grand Chemin – Le Grand Mongu.



Source : DOO du SCOT du Pays de Saint-Malo – Trame verte et bleue



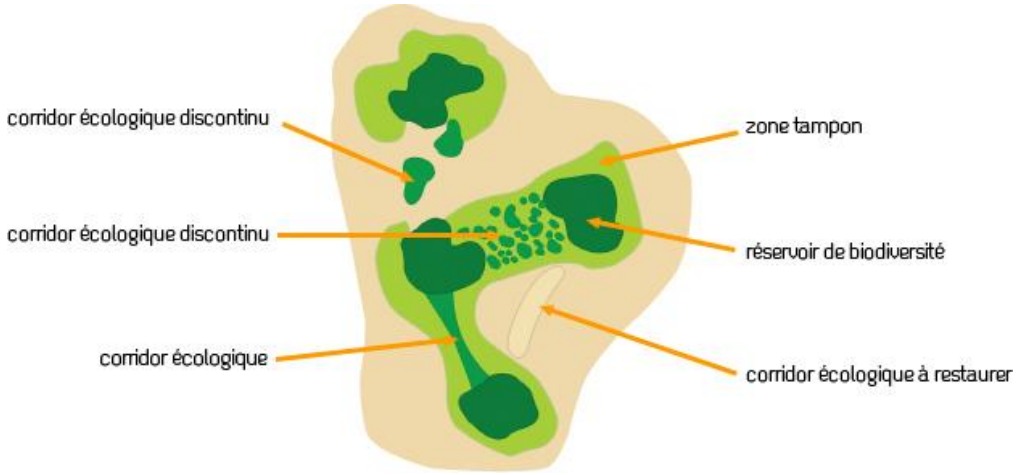
- Périmètre SCOT
- Limites communales
- Assurer la valorisation et la préservation des réservoirs de biodiversité principaux et de leurs abords
- Adapter si nécessaire la protection aux réservoirs de biodiversité principaux ponctuels
- Assurer la valorisation et la préservation des réservoirs de biodiversité complémentaires et de leurs abords
- Préserver les cours d'eau réservoirs/corridors principaux (Liste 1&2 L.214-17)
- Préserver les cours d'eau réservoirs/corridors secondaires
- Valoriser et préserver les corridors écologiques associés aux milieux boisés
- Valoriser et préserver les corridors écologiques associés aux milieux humides et vallées
- Valoriser et préserver les corridors écologiques littoraux
- Favoriser la restauration des corridors écologiques
- Inscrire les carrières en fin d'exploitation et ayant vocation à être réhabilitées écologiquement dans les continuités écologiques locales
- Favoriser la "Nature en Ville"
- Diffuser le biodiversité sur l'ensemble du territoire en protégant les zones humides, les cours d'eau et les haies, ainsi qu'en favorisant la lutte contre les espèces invasives
- Elargir sa vision de la TVB : liaisons écologiques externes principales
- Préserver des espaces de respiration (coupures d'urbanisation)
- Axe de fragmentation majeur
- Axe de fragmentation secondaire

Corridors écologiques régionaux du SRCE

IDENTIFICATION DE LA TVB A L'ECHELLE COMMUNALE

La description d'un réseau écologique sur le territoire communal cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Pour mémoire, un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- **Les réservoirs :** milieux naturels de bonne qualité et de surface suffisante pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les zones de développement,** constituées par des espaces transformés ou dégradés mais qui restent potentiellement favorables à la présence des espèces spécialisées.
- **Les continuums écologiques,** formés par des ensembles d'espaces privilégiés dans lesquels peuvent se développer des métapopulations grâce à des échanges permanents (cf. ci-dessous).
- **Les zones d'extension,** potentielles intéressantes pour la faune mais actuellement non accessibles.
- **Les corridors biologiques**, constitués par les espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.



L'analyse des milieux naturels de la commune de Roz Landrieux a montré différents espaces naturels remarquables tels les marais localisés au nord-est du territoire communal, les zones de densité bocagère plus importantes (dans les espaces de transition entre marais et plateau agricole, au nord du village de Vildé Bidon…), les principaux cours d'eau du territoire (Biez Jean, Biez du Milieu, Biez de Cardequin…), l'ensemble des secteurs de zones humides recensées le long des cours d'eau principaux et dans les marais, les quelques petits bosquets disséminés sur le territoire communal...
Ces différents espaces naturels remarquables constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur la commune.



Densité bocagère aux espaces transitoires entre plateau agricole et marais



Densité bocagère au nord de Vildé-Bidon



La trame verte de la commune s'appuie sur les continuités existantes entre les boisements de tailles plus ou moins importantes, le bocage et les espaces liés à l'agriculture.

La trame bleue, quant à elle, est caractérisée par l'ensemble des cours d'eau, des secteurs de marais et des zones humides présentes sur le territoire. Les trames verte et bleue sont étroitement liées.

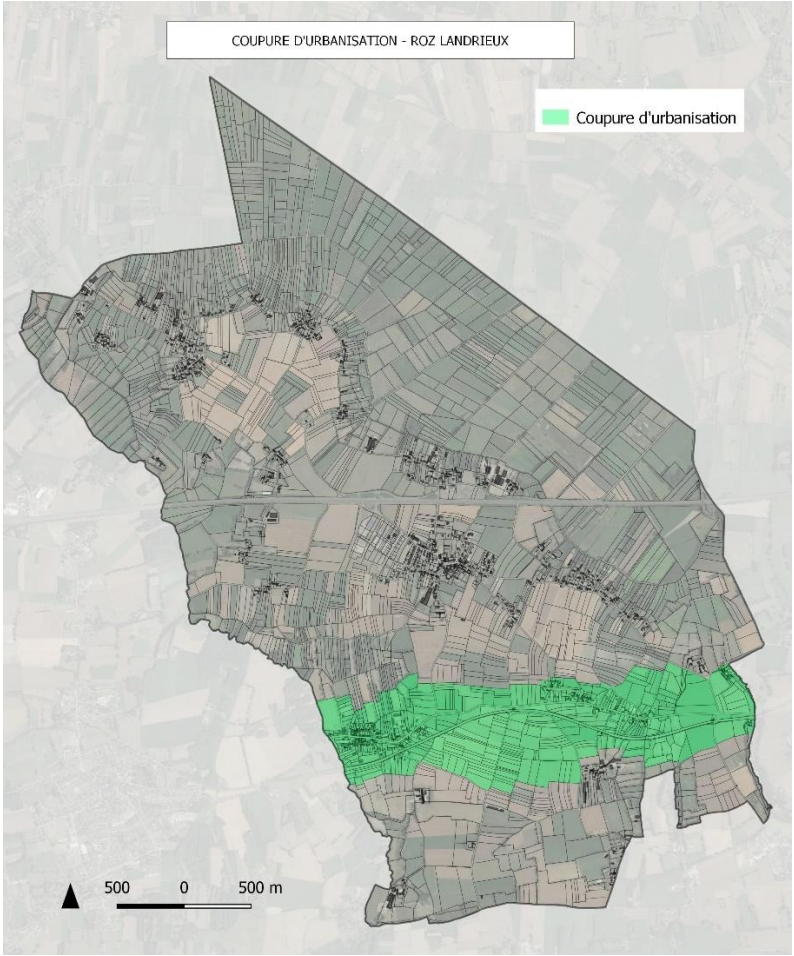
Le fonctionnement d'un réseau écologique peut être perturbé par les fragmentations du territoire. En effet, les principaux « éléments structurants », artificiels ont été recensés sur le territoire. Ces éléments peuvent constituer, suivant les espèces considérées, des obstacles potentiels facteurs de fragmentation du territoire. Ces éléments, dans le cas de la commune, correspondent aux routes départementales (RD676, RD8, RD78) et principalement la route nationale (RN176) qui traverse le territoire communal selon un axe est-ouest.

Dans une moindre mesure, l'espace urbanisé génère également des coupures écologiques, cela est particulièrement vrai pour l'agglomération, et notamment le cœur de bourg et la zone d'activités des Vignes Chasles ainsi que de manière plus limitée, le village de Vildé-Bidon.

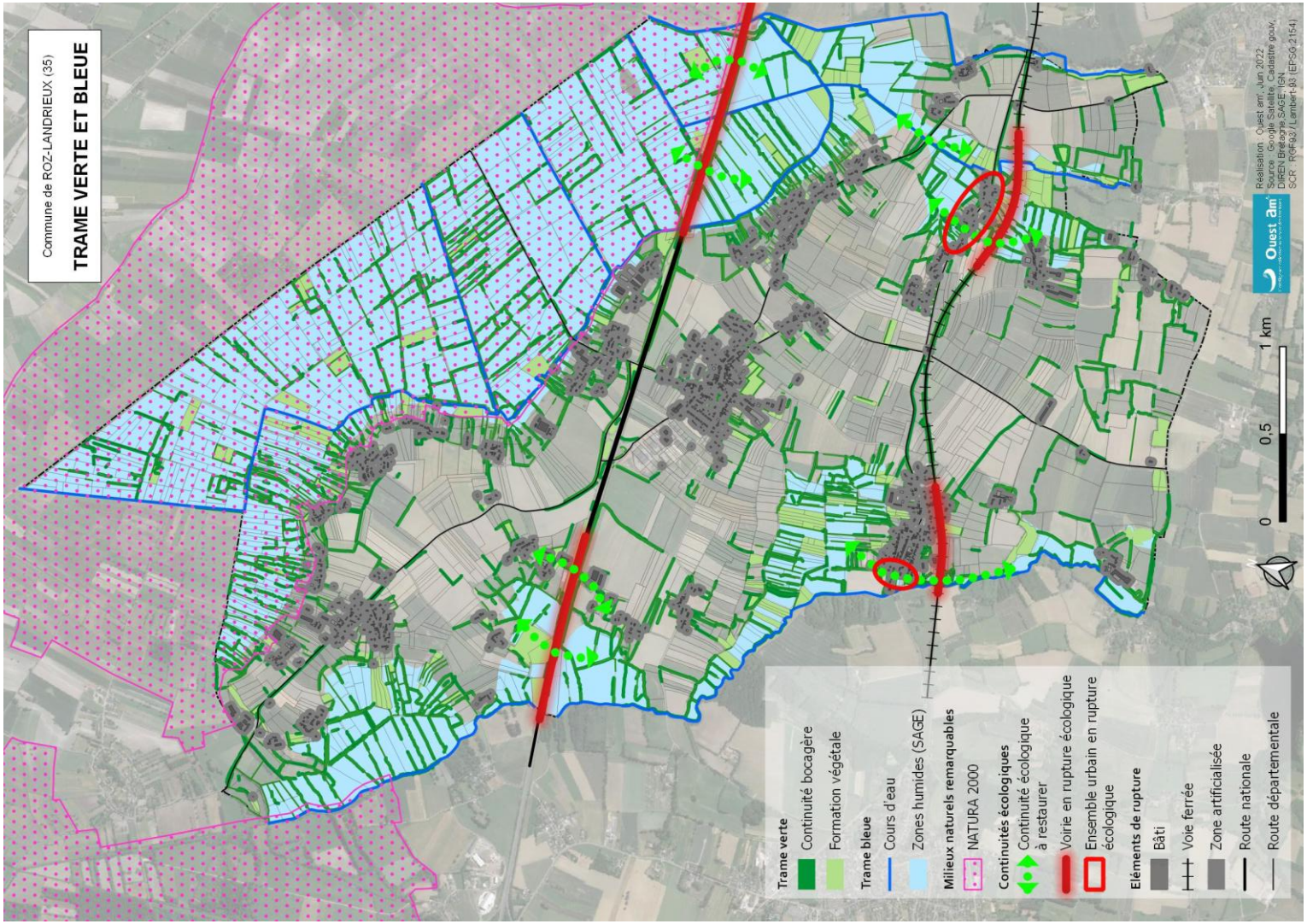
COUPURE D'URBANISATION

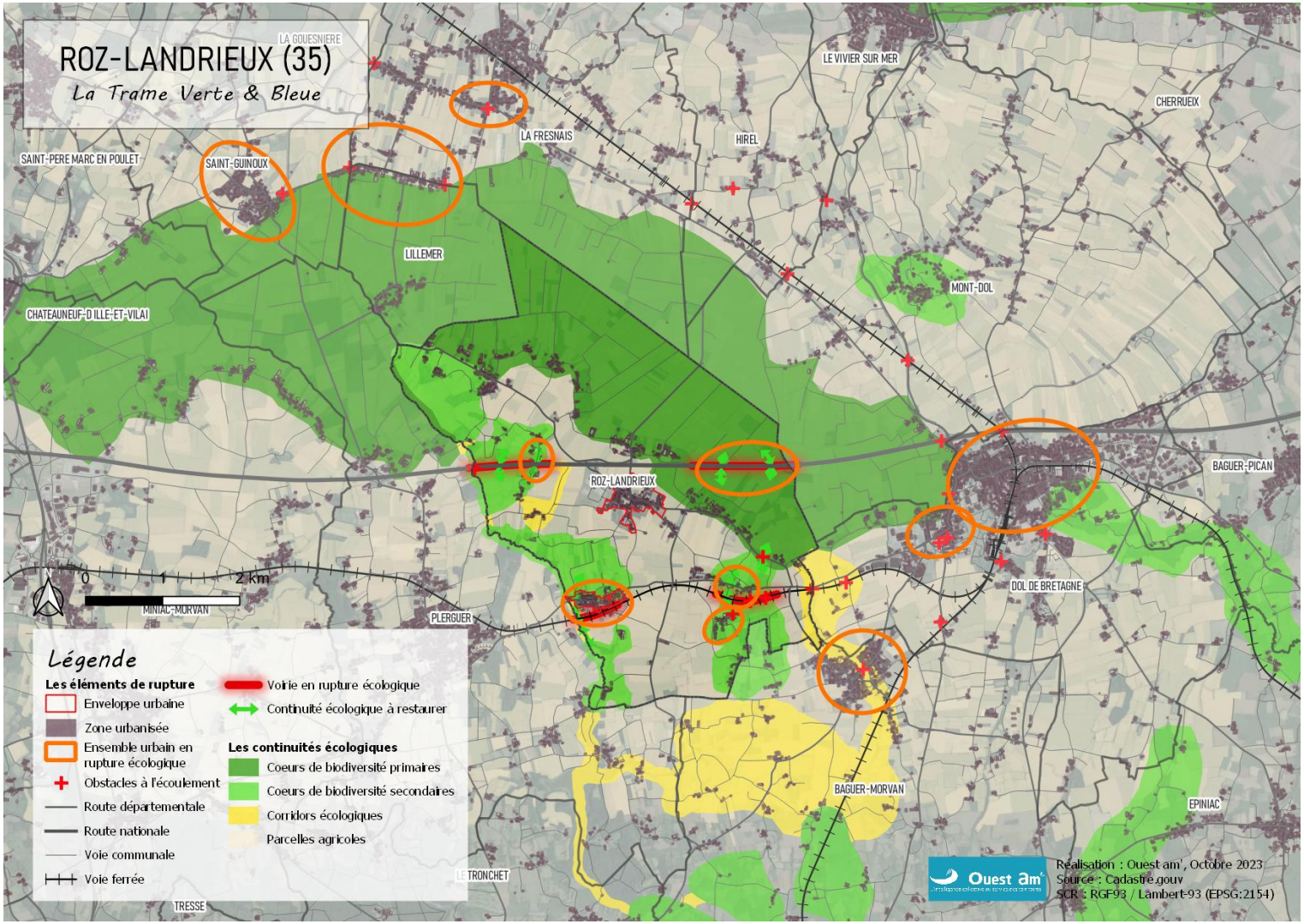
« L'identification de fenêtres paysagères, de points de vue panoramiques remarquables et de coupures d'urbanisation participent à assurer ces séquences paysagères et à éviter une certaine forme de « banalisation ». Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la délimitation de ces coupures d'urbanisation en vue d'en assurer leur maintien[9]. »

Pour les communes non littorales, quatre coupures d'urbanisation sont identifiées pour assurer le maintien de « fenêtres » paysagères et environnementales qui assurent la protection et la valorisation de la biodiversité. Sur le territoire de Roz Landrieux, le SCoT identifie une coupure d'urbanisation le long de la RD676, entre le centre-ville de Dol de Bretagne et le centre-bourg de Plerguer. Cette coupure intègre notamment les abords de la RD676, la voie ferrée, le village de Vildé Bidon. Elle est délimitée précisément et visible sur la carte ci-après.



[9] *DOO du SCOT du Pays de Saint-Malo*


Commune de ROZ-LANDRIEUX (35)
TRAME VERTE ET BLEUE
Trame verte
Continuité bocagère
Formation végétale
Trame bleue
Cours d'eau
Zones humides (SAGE)
Milieux naturels remarquables
NATURA 2000
Continuités écologiques
Continuité écologique à restaurer
Voirie en rupture écologique
Ensemble urbain en rupture écologique
Eléments de rupture
Bâti
Voie ferrée
Zone artificialisée
Route nationale
Route départementale
0
0,5
1 km
N


ROZ-LANDRIEUX (35)
La Trame Verte & Bleue
LA GOUESNIERE
LE VIVIER SUR MER
CHERRUEIX
LA FRESNAIS
HIREL
SAINT-PERE MARC EN POULET
SAINT-GUINOUX
LILLEMER
MONT-DOL
CHATEAUNEUF-D ILLE-ET-VILAI
BAGUER-PICAN
ROZ-LANDRIEUX
DOL DE BRETAGNE
MINIAC-MORVAN
PLERGUER
BAGUER-MORVAN
EPINIAC
LE TRONCHET
TRESSE
N
0
1
2 km
Légende
Les éléments de rupture
Enveloppe urbaine
Zone urbanisée
Ensemble urbain en rupture écologique
Obstacles à l'écoulement
Route départementale
Route nationale
Voie communale
Voie ferrée
Voirie en rupture écologique
Continuité écologique à restaurer
Les continuités écologiques
Coeurs de biodiversité primaires
Coeurs de biodiversité secondaires
Corridors écologiques
Parcelles agricoles
Ouest am
Réalisation : Ouest am', Octobre 2023
Source : Cadastre.gouv
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

CYCLE DE L'EAU

1.23 GESTION DE L'EAU[10]

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a mis en place deux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) établis à l'échelle du district hydrographique et leur déclinaison à l'échelle locale, les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le PADD devra être compatible avec les prescriptions du SDAGE et du SAGE Pour les masses d'eau qui le concernent.

SDAGE

La commune de Roz-Landrieux appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne approuvé le 4 AVRIL 2022. Il fixe, pour la période 2022-2027, les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau.

SAGE

Un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle d'un territoire cohérent, une unité hydrographique.

C'est un plan d'action à long terme constitué de 2 documents :

- Le PAGD (Plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques qui exprime le projet politique, expose les enjeux et définit les priorités (document opposable à l'administration)
- Le règlement qui renforce les mesures prioritaires du PAGD par des règles opposables aux tiers et à l'administration

La commune de Roz-Landrieux s'inscrit dans le périmètre du SAGE « Bassin côtier de la région de Dol » approuvé par arrêté préfectoral le 6 octobre 2015.

Les objectifs généraux détaillés dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) qui ont des répercussions sur l'urbanisme sont :

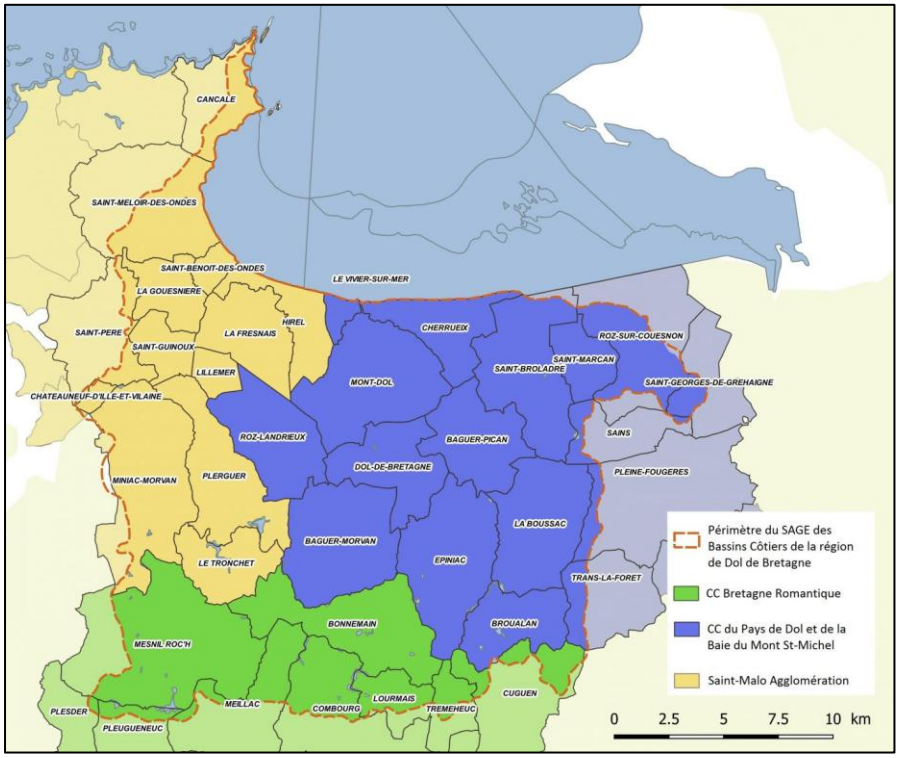
Dispositions :

- Orientation 5 : Améliorer la collecte et le transfert des eaux usées des assainissements collectifs
- Orientation 6 : Limiter l'impact des assainissements non collectifs
- Orientation 7 : Améliorer la gestion des eaux pluviales
- Orientation 12, disposition 28 : Améliorer les rendements des réseaux d'alimentation en eau potable
- Orientation 15 : Limiter les ruissellements en milieu urbain
- Orientation 16 : Limiter les ruissellements en milieu rural
- Orientation 20 : réduire les transferts et améliorer l'autoépuration des eaux (notamment éléments bocagers)
- Orientation 26 : Limiter l'impact des plans d'eau
- Orientation 30 : gérer et restaurer les zones Humides

[10] *Source : http://www.sage-dol.fr/*

Articles du règlement

- Règle 3 : Interdire la création de nouveaux plans d'eau



Périmètre du Sage - Source : SAGE bassin côtier de la région de Dol-de-Bretagne

A noter que la Baie du Mont-Saint-Michel est couverte par 4 SAGE. Pour favoriser les échanges et améliorer la gouvernance, les structures porteuses de chacun des SAGE se sont regroupées en une association, « l'Inter-SAGE de la Baie du Mont-Saint-Michel », en 2012. L'Inter-SAGE a pour objectif d'aider ces structures à atteindre les objectifs européens de bonne qualité des eaux littorales. Il regroupe, depuis 2017, 246 communes réparties en 16 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

CONTRAT TERRITORIAL

Le Contrat Territorial élaboré sur les bassins côtiers de la région de Dol-de-Bretagne comporte 3 volets :

- Un volet Milieux aquatiques porté par le SBCDol,
- Un volet « qualité de l'eau protection de la ressource » porté par le syndicat d'alimentation en eau potable du Pays de Saint-Malo,
- Un volet « Acquisitions Foncières et restauration des zones humides sur la mare de Saint-Coulban (marais de Dol-de-Bretagne » porté par la fédération des chasseurs d'Ille-et-Vilaine.

Le SBCDol est coordinateur du Contrat Territorial à l'échelle des bassins côtiers de la région de Dol-de-Bretagne. Le Contrat Territorial a été signé le 14 juin 2019 à Epiniac.

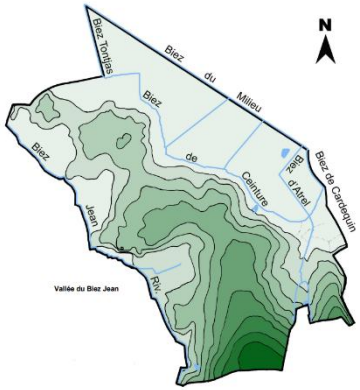
SAGE et Contrat de Territorial sont deux outils complémentaires, l'un établissant un "projet commun pour l'eau" assorti de règles de bonne conduite, l'autre programmant concrètement des actions (au service de ce projet commun lorsqu'un Contrat Territorial fait suite à un SAGE) et permettant le financement de ces actions.

1.24 PLACE DE L'EAU SUR LE TERRITOIRE

HYDROGRAPHIE

La Commune est intégrée aux marais de Dol-de-Bretagne, vaste étendue plate gagnée sur la mer en partie Sud de la baie du Mont-Saint-Michel et protégée par une digue (digue de la Duchesse Anne). L'eau est omniprésente sur le territoire.

Traditionnellement, le drainage est assuré par des canaux dénommés « biez » qui se dirigent vers deux exutoires : l'un à Saint-Benoît et l'autre au Vivier-sur-mer.

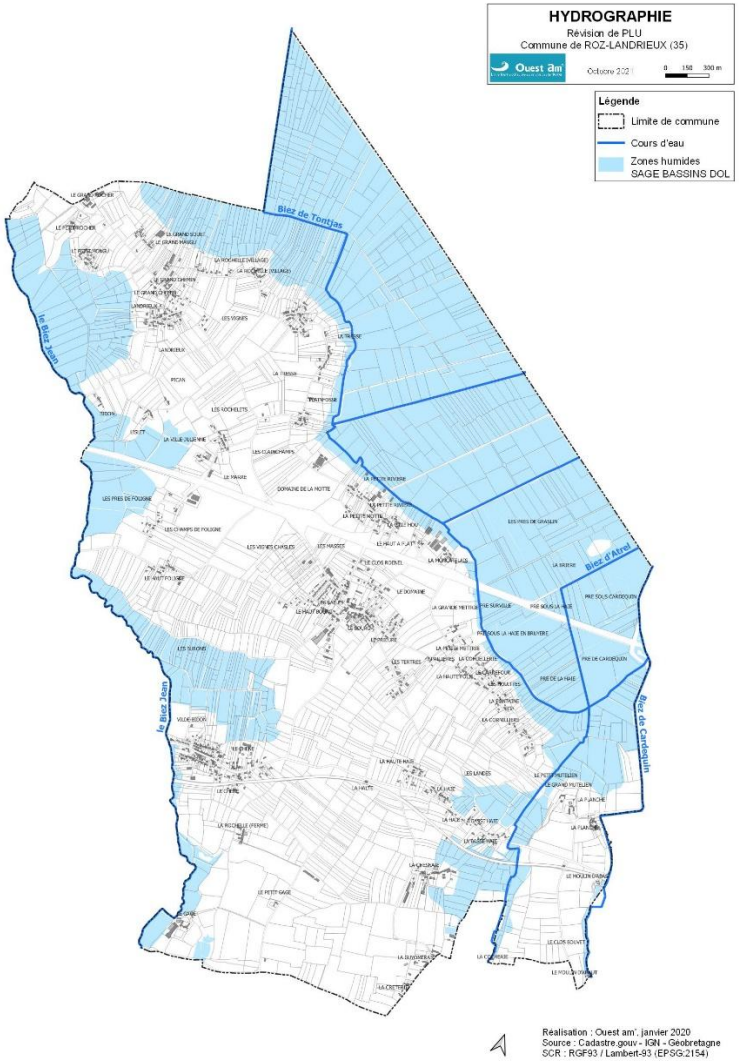


Source : PLU de la commune de Roz-Landrieux

Sur le territoire de la commune, un réseau de biez suivant notamment les limites communales assure la collecte des eaux de ruissellement du plateau et l'évacuation des eaux de surface du marais vers les deux exutoires.

A noter que le Bief Jean, en limite Ouest de la commune est un cours d'eau prenant sa source dans le marais

Un repérage des cours d'eau et des secteurs sensible a été effectué en 2009 démontrant la présence d'importantes zones humides sur les longueurs des différents Biez.



La commune de Roz-Landrieux est concernée par les masses d'eau de surface suivantes :

- **FRGR0024 « Le Guyoult depuis Dol-de-Bretagne jusqu'à la mer » (cours d'eau)**
- **FRGR0025b « Le Biez Jean depuis Plerguer jusqu'à la mer » (cours d'eau)**
- **FRGC01 « Baie du Mont-Saint-Michel » (Côtière)**

HYDROLOGIE[11]

La commune de Roz-Landrieux s'inscrit dans le bassin versant des côtiers de la région de Dol de Bretagne d'une superficie de 452 km².

Le réseau hydrographique est caractérisé par une densité de 1,80 kml/km² de cours d'eau côtiers prenant leur source sur le plateau de Combourg assorti d'un maillage dense de canaux, biefs et fossés, qui permettent de gérer les niveaux d'eau du marais afin de faire perdurer l'activité agricole. L'ensemble de ces cours d'eau se jettent dans la Baie du Mont-Saint-Michel par 2 embouchures : le Vivier-sur-mer et Saint-Benoit-des-Ondes.

D'après les données de la Banque Hydro, une seule station de jaugeage est présente sur le Guyoult à Epiniac qui donne les résultats suivants :

l/s/km²	BV (km²)	Module inter annuel	Crue Q10	Étiage QMNA5 ans
Guyoult	63	7,30	95,2	0,95

La maîtrise de l'eau a façonné les cours d'eau et plus largement le paysage de ce territoire (biez, canaux, portes à flot, marais ...). Les débits naturels des cours d'eau sont influencés par des ouvrages hydrauliques. La gestion quantitative des niveaux d'eau suit le rythme des marées et est adapté en temps réel à la pluviométrie. Les portes à flots et les vannes sont automatisées. Les ouvrages sont gérés par l'association syndicale des digues et marais de Dol.

HYDROGEOLOGIE

La géologie influence le régime hydrographique des cours d'eau et donc les transferts de nutriments et de polluants.

La baie du Mont-Saint-Michel fait partie du domaine nord-armoricain dont socle est constitué de roches à faible perméabilité favorisant les écoulements de surface plutôt que l'infiltration, venant alors, densifier le réseau hydrographique des fleuves.

La Commune de Roz-Landrieux se trouve sur la **masse d'eau souterraine FRGG123 « Bassin versant du Marais de Dol ».** Il s'agit d'une masse d'eau de type socle à écoulement libre d'une superficie de 480 m². Elle est affleurante à 100%.

1.25 USAGES DE L'EAU

EAU POTABLE

La Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel a repris la compétence Eau potable depuis le 1er janvier 2018. Celle-ci a été transférée aux syndicats de distributions compétents en la matière. Eux-mêmes adhèrent à des syndicats de production d'eau potable.

[11] *Source : Inter-SAGE Baie du Mont-Saint-Michel « Profils de vulnérabilité des zones conchylicoles et des zones de pêche à pied » - janvier 2021*

Le Syndicat des Eaux de Beaufort est le syndicat de distribution compétent. Il décide des investissements et des financements. Le Syndicat a choisi de déléguer la gestion du service public de l'eau à la Compagnie des Eaux et de l'Ozone Véolia jusqu'au 31 décembre 2023. Il est adhérent du SEPSM (Syndicat des eaux du pays de Saint-Malo).

Le SEPSM a confié à la SAUR, par un marché de délégation de service public signé le 1er juillet 2014, la gestion des unités de production d'eau potable sur tout le territoire du syndicat. Elle assure la production d'eau potable, la maintenance des usines, la maintenance des réseaux jusqu'aux réservoirs et le contrôle des barrages. La production d'eau potable est assurée pas des prélèvements d'eaux de surfaces (plusieurs retenues et barrages utilisés).

Le territoire du syndicat mixte des eaux de Beaufort représente 35 communes, soit 36 277 abonnées. L'exploitation se fait en délégation de service public à Véolia. La Compagnie de l'Eau et de l'Ozone (Veolia Eau) a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien, de la permanence du service et de la gestion des abonnés.
Le Syndicat garde la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

2 903 763 m³ ont été facturés aux abonnés en 2022, soit une moyenne de 127 litres par habitant et par jour (toutes activités confondues).
En tenant compte des besoins des pompiers et des besoins du service, le rendement du réseau (indicateur du Maire) est de 90,4 %.

Le bilan fourni par l'ARS indique que l'eau du Syndicat est de très bonne qualité.
98,4% des analyses sont conformes au niveau bactériologique et 97,6% au niveau physico-chimique.

Commune	Abonnés 2021	Abonnés 2022	Evolution du nombre d'abonnés	Volume 2021	Volume 2022	Evolution des volumes
Roz Landrieux	615	622	1.1%	58662	58834	0.3%

Source : RPQSBE eau potable 2022

Le Nord du Département étant régulièrement en sécheresse, les élus ont décidé de mutualiser les ressources en eau entre elles en créant un Syndicat de production dit "Eau du Pays de St Malo" (EPSM). La gestion des ressources en est ainsi simplifiée et optimisée puisque les prélèvements se font en fonction des disponibilités, en d'autres termes en fonction des pluviométries. Les collectivités adhérentes, dont le Syndicat des EAUX DE BEAUFORT, sont ainsi alimentées en intégralité par des achats d'eau auprès de ce Syndicat de production. Ce dernier dispose de 3 usines de production (usines de Beaufort, Landal et Bois Joli) et réalise également des achats d'eau au Syndicat Mixte d'Arguenon Penthièvre (SMAP). Le détail des éléments sera présenté dans le RPQS du Syndicat de Production Eau du Pays de St-Malo. Il existe également un petit achat d'eau auprès de Dinan Agglomération.

Le réseau d'eau potable comprend 20 réservoirs qui assurent l'approvisionnement du Syndicat. Leur capacité totale s'élève à 10 100 m3 (aucune n'est localisée sur Roz Landrieux).

Après une stabilisation des pertes en eau entre 2014 et 2019, la baisse reprend grâce à la nouvelle organisation de l'exploitant qui s'est engagé dans une démarche d'enquête de fuite. L'objectif de 350 000m³ d'eau perdue « soutenable » est atteint en 2021. L'exercice consiste désormais à se rapprocher des 300 000m³.

Entre 2010 et 2022, étape par étape, le Syndicat des Eaux de Beaufort a économisé, par an, jusqu'à 828 943m³. Ce qui correspond à 104 jours de gagnés concrètement sur la sécheresse (besoins de Beaufort = 8 000m³/j), ou une contribution à hauteur de 35 jours à l'échelle d'EPSM (EPSM = 23 500m³/j).

Réduction des pertes en eau :

Mise en oeuvre progressive des engagements du Délégataire dans le cadre du contrat de délégation signé en 2014 :

- En juin 2018, les élus des Eaux de Beaufort ont demandé à l'exploitant d'approfondir son travail sur les pertes en eau. A ce titre, LES EAUX DE BEAUFORT ont investi 162 000€HT pour la : Poursuite de l'amélioration du rendement / diminution des pertes en eau, Poursuite de l'amélioration de la connaissance patrimoniale
- En 2019-2020, le Syndicat dynamise l'activité de l'exploitant lors de la négociation de mi-contrat de la délégation de service, en le poussant vers l'enquête de fuite (niveau 3 de la recherche de fuite) et l'utilisation des 4 « itinéreaux » imaginés par LES EAUX DE BEAUFORT. Début 2020, l''exploitant a recruté un agent diagnostic et une équipe supplémentaire pour atteindre cet objectif.

Entre 2019 et 2022, les effets positifs se font ressentir puisque le rendement s'est nettement amélioré avec un résultat progressif de 89,8% sur un secteur rural, soit une économie annuelle de 173 961m³ par an.

- Poursuite de la campagne de remplacement des compteurs par l'exploitant (2,8% du parc des compteurs, avec 1066 compteurs).
- SAINT-MELOIR-DES-ONDES - Construction d'un réservoir sur tour de 1 500 m3, d'une bâche de 1 000 m3, et de leurs annexes : les travaux ont démarré fin novembre 2019, pour une mise en service mai 2022, et inauguré en juillet 2022.

Qualité de l'eau :

L'eau consommée doit être « propre à la consommation » (article L 1321-1 du Code de la Santé Publique). Afin de satisfaire à cette obligation, l'eau fait l'objet d'une surveillance constante de la part de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Le programme analytique officiel confié aux ARS a été réalisé selon les critères définis par l'annexe 13-2 du code de la santé publique.

Sont désormais intégrés les analyses réalisées en sorties d'usines de production de Beaufort et Landal.

Le plan du réseau d'eau potable ainsi que le RPQSBE sont annexés au PLU dans les annexes sanitaires.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

L'eau pluviale est collectée dans le bourg par une canalisation et rejetée dans le marais via le Biez de ceinture sud. A Vildé Bidon elle est collectée par une canalisation et rejetée dans le marais via le Biez Jean et par des fossés sur le reste du territoire. La commune ne dispose pas de Schéma de gestion des eaux pluviales.

Schéma directeur des eaux pluviales :

Dans le cadre du projet d'aménagement du bourg (Contrat d'Objectif Développement Durable – CODD), il a été demandé à la commune de procéder à un état du réseau et une cartographie du réseau.

Quand l'entreprise CBTP est venue procéder au curage et à l'inspection télévisuelle du réseau d'eaux pluviales, ils ont constaté que le plan de récolement existant n'était pas correct. A l'heure actuelle, la commune ne peut donc pas utiliser en l'état le plan de récolement. En ce sens, lors du conseil municipal du 05.03.2025, une délibération a été prise pour autoriser le maire à signer le devis pour la réalisation de la finalisation du diagnostic des réseaux hydrocurage et inspection télévisuelle.

Le plan du réseau d'eaux pluviales est annexé au PLU dans les annexes sanitaires

L'assainissement collectif est géré directement par la commune via un réseau d'assainissement collectif en gravitaire vers un lagunage naturel d'une capacité de 700 équivalents-habitants mis en service en septembre 2005. Le rejet des effluents après épuration s'opère par un fossé qui rejoint le ruisseau temporaire du Denain au Biez Jean, affluent de la rivière Le Meuleuc.
La commune dispose d'une station d'épuration de système de type lagunage d'une capacité nominale de 700 équivalent-habitants, située à au sud du bourg, au lieu-dit Le Haut Foligné. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en 2005. La population raccordée à la station d'épuration est de 660 habitants.



Données Clés 2022

Station de traitement des eaux usées de ROZ-LANDRIEUX

Charge maximale en entrée	**490 EH**
Capacité nominale	700 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	30 m3/j
Percentile95	36 m3/j
Débit de référence retenu	**36 m3/j**
Production de boues	0 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité équipement	oui
Conformité performance	oui
Zone globale de collecte conforme (temps sec) :	sans objet

Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr

Le diagnostic réalisé par le bureau d'étude NTE montre une forte présence d'eaux parasites. Les calculs estiment le volume d'eaux parasites de nappe en nappe haute à 288 m3/jour et les eaux parasites de captage à 37 m3/jour.

Le réseau de collecte et de transfert du service public d'assainissement collectif est constitué de 4,7 km de réseau séparatif d'eaux usées hors branchements. Un poste de refoulement se situe sur le lieu-dit « Vildé Bidon ».

Paramètre	DB05	DCO	MES	NK	Pt	Débit
Capacité	42 kg/j	53,6 kg/j	16,2 kg/j	13,6 kg/j	2,2 kg/j	105 m³/j

Source : RPQS 2023

La concentration de l'effluent rejeté est inférieure ou égale à : (Moyenne sur 24h)

Température inférieure à 30°C

Paramètre :	DBO5 filtré mg/l	DCO filtré mg/l	MES mg/l	NK mg/l	pH
Périodes du 1/10 au 31/05	35	125	150	40	5,5 à 8,5
Périodes du 1/06 au 30/09	35	125	150	25	5,5 à 8,5

Source : RPQS 2023

Le flux de pollution ne peut être dépassé sur 24h :

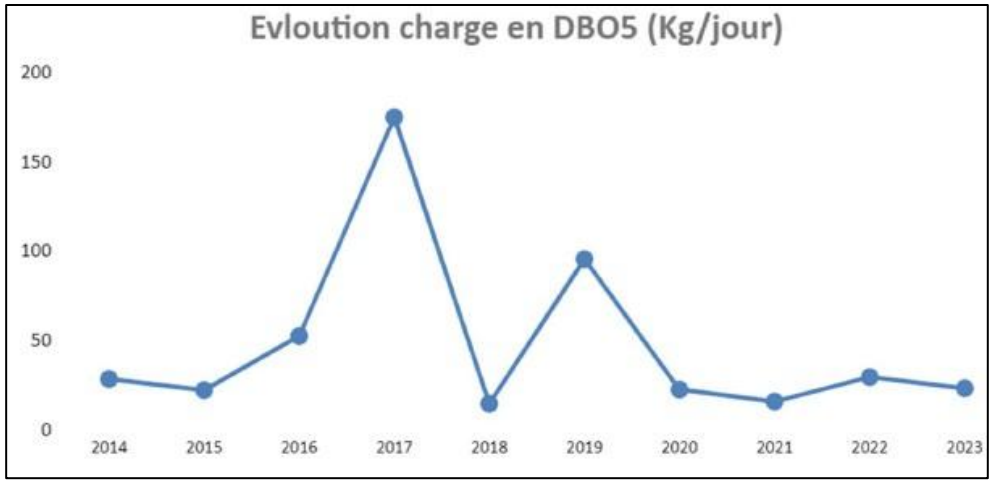
Périodes des rejets :	Volume m3/j	DBO5f kg/j	DCOf kg/j	MES kg/j	NK kg/j
1/06 au 30/09	28	1	3,5	4,2	0,7
1/10 au 31/05	105	3,7	13	15	4,2

Source : RPQS 2023

La charge et son évolution reçue par l'ouvrage :

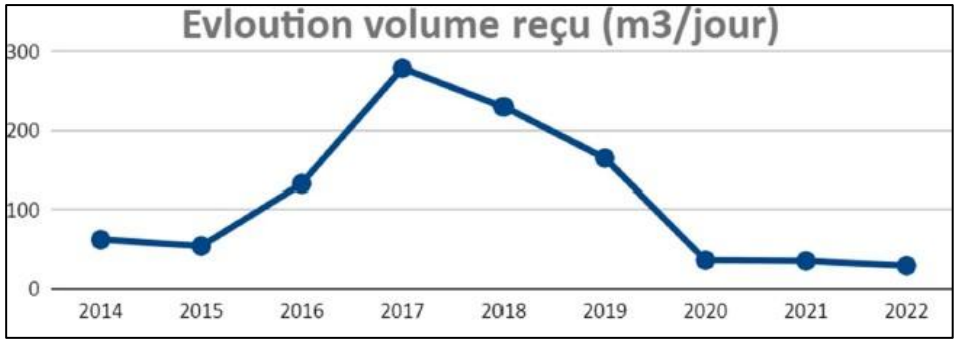
Paramètre	DB05	DCO	MES	NTK	NGL	Pt	Débit
Charge moyenne annuelle entrante (Kg/j)	22.82	41.08	21.7	3.63	3.63	0.47	31
Charge moyenne annuelle en sortie (Kg/j)	2.42	8.23	2.59	0.55	0.58	0.22	24
Rendement de la station d'épuration	89.4%	80%	88.1%	84.7%	84.1%	54%	Sans objet

Source : RPQS 2023



Source : RPQS 2023

Evolution des débits reçus en m3/jour :



Source : RPQS 2023

Quantité de boues de cet ouvrage digesteur entrée step (TMS) :

	2020	2021	2022	2023	Variation
Tonnage de boues produites en tonnes de matière sèche	1.2*	0	0	0	+0%
Volume de boue disgesteur m3		100	100	60	

*Les volumes soutirés du digesteur ont été envoyés vers la station d'épuration de Saint Malo.

Source : RPQS 2023

Conclusions et propositions du rapport annuel :

Avis général sur le fonctionnement de la station :

La charge organique mesurée lors du bilan d'autosurveillance reste très variable d'une année à l'autre mais reste inférieure à la capacité nominale de la station, laissant de la marge pour de nouveaux raccordements.

La sensibilité du réseau de collecte aux intrusions d'eaux parasites se traduit par de nombreux dépassements du débit de rejet autorisé et induit une réduction des temps de séjour dans les bassins. L'étanchéification des regards infiltrants, préconisée dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, est prévue.

Proposition d'amélioration du rapport annuel :

Le fonctionnement de l'épuration apparaît satisfaisant, et à maintenir dans les mêmes conditions, en veillant néanmoins aux points particuliers suivants :

- Maintenir une vidange annuelle minimum du décanteur.
- Procéder au remplacement du matériel de télésurveillance du poste de relèvement (arrêt de service des lignes RTC) ;
- Réaliser l'étanchéification des regards infiltrants ;
- Finaliser l'autorisation de rejet de Celtic-Fish en lien avec la communauté de Communes et prévoir la délivrance d'autorisation de rejet pour les autres activités nouvelles installées sur la zone artisanale ;
- Revoir le positionnement de l'échelle limnimétrique dans le chenal de sortie pour fiabiliser les mesures de débit ;
- Poursuivre le piégeage des ragondins afin de préserver les berges ;
- Renseigner l'observatoire national des services d'eau et assainissement (SISPEA) et réaliser le RPQS avant fin septembre de l'année suivante (article L2224-5 du CGCT).

A noter que la commune a récemment procédé à certains travaux sur son réseau d'assainissement collectif :

- Changement de 9 regards de collecteur eaux usées qui étaient poreux et perturbait les rejets dans la station,
- 2 maisons anciennement connectées au réseau collectif seront prochainement redéfinies en assainissement non collectif pour limiter la proportion d'eaux claires en entrée dans la station.

Assainissement non collectif :

La Communauté de Communes a choisi de déléguer son service pour les compétences obligatoires telles que définies dans l'Article L2224-8 du Code Général Collectivités Territoriales (CGCT).

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.) est depuis le 1er juillet 2020 assuré par la Compagnie des Eaux et de l'Ozone (VEOLIA)

La délibération 2020-99 du 18 juin 2020, porte approbation du règlement de service.

La délibération 2021-127 du 23 septembre 2021, porte approbation de la modification du règlement de service.

La facturation des redevances d'assainissement non collectif pour les missions assurées par le délégataire est assurée directement par celui-ci.

Les compétences obligatoires du S.P.A.N.C. sont définies règlementairement et comprennent le contrôle de conception-réalisation sur les ouvrages neufs ou réhabilités, le contrôle diagnostic de l'existant et le contrôle périodique de bon fonctionnement et d'entretien des ouvrages existants. Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2011 le vendeur d'une habitation en assainissement non collectif a

l'obligation de justifier de l'état de son installation en annexant à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique, un document daté de moins de trois ans au moment de la vente établi et délivré par le S.P.A.N.C. à l'issue d'une vérification soit initiale soit périodique ou effectuée sur demande lorsque les autres vérifications ont plus de 3 ans.
Les diagnostics effectués sur le territoire ont permis de mettre en évidence un certain nombre d'installation à risque qui doivent être réhabilitées.

Des contrôles de conception et d'exécution des installations neuves ou à réhabiliter sont effectués. Ces derniers interviennent au niveau des différents documents d'urbanisme (Certificat d'Urbanisme, Permis de Construire, Permis d'Aménager, Déclaration de Travaux) pour les logements neufs ou existants en fonction du type de demande mais également lorsque les propriétaires ont un projet de réhabilitation du dispositif sans demande d'urbanisme.

Dans le cas d'anomalies constatées liées à un manque d'entretien de l'installation, une contre visite peut être effectuée dans un délai de trois mois après la date du premier diagnostic de bon fonctionnement pour vérifier que l'occupant ou le propriétaire a remédié aux dysfonctionnements constatés lors de la visite de contrôle.
En cas d'absence d'installation le propriétaire est mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires dans les plus brefs délais.
En cas d'installations présentant des risques pour la santé des personnes, le délai avant le prochain contrôle périodique est ramené à 4 ans à compter de la date de réception de l'avis envoyé avec accusé de réception.
En cas de vente d'un bien dont le dernier contrôle de l'installation d'assainissement à plus de trois ans au moment de la vente le propriétaire pourra demander à ce que soit réalisé un contrôle périodique avant le délai de 8 années. Ce contrôle sera facturé directement au propriétaire dans les mêmes conditions tarifaires qu'un diagnostic de bon fonctionnement.

Sur la commune de Roz Landrieux, selon le rapport d'activité 2023 du SPANC, la commune compte 362 dispositifs soit une estimation de population desservie de l'ordre de 796 habitants. Sur l'ensemble des contrôles périodique réalisés sur Roz Landrieux : 3 sont conformes, 4 conformes avec recommandation ou défaut d'entretien et 8 non conformes.

Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif :
Cet indicateur évalue le pourcentage d'installations d'assainissement non collectif conformes, après contrôle, à la réglementation sur l'ensemble des installations contrôlées depuis la création du service.
Méthode de calcul = (Nombre d'installations contrôlées jugées conformes ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité + nombre d'installations jugées non conformes mais ne présentant pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement) / Nombre total d'installations contrôlées depuis la création du service x 100.
Sur Roz Landrieux, le taux de conformité strict est de 31%.

ACTIVITES DE LOISIRS

- La pêche à pied est pratiquée toute l'année par les locaux. Les habitants des résidences secondaires et les touristes viennent augmenter la population pratiquant cette activité pendant la période estivale.
- Baignade et nautisme : Le cordon littoral offre 21 plages aux habitants et aux touristes de la Baie du Mont. La fréquentation de chaque plage en période estivale varie de 100 à 1000 personnes par jour. Le site du ministère de la Santé précise que la qualité des eaux de baignade à Saint-Benoît-des-Ondes est bonne. Par ailleurs, les activités nautiques sont nombreuses le long du littoral de la Baie du Mont-Saint-Michel. Les activités prisées sont la planche à voile, le canoë-kayak, l'aviron et, principalement la voile.

ACTIVITES PROFESSIONNELLES

- L'agriculture a un impact à la fois sur les prélèvements d'eau et sur la qualité des eaux. Le pourcentage de SAU (surface agricole utile) s'élève à 63% pour le bassin côtier de la région de Dol-de-Bretagne.
- La conchyliculture : Les concessions ostréicoles et mytilicoles, localisées sur le domaine public maritime, se trouvent essentiellement sur le littoral du SAGE des côtiers de Dol.
- La pêche professionnelle : Les activités de pêche sont très présentes dans le Golf normano-breton, et ponctuellement en Baie du Mont-Saint-Michel selon la période et l'espèce pêchée. La pêche à pied professionnelle est exercée par une dizaine de professionnels sur le secteur de l'Ille et Vilaine.

1.26 QUALITE DE L'EAU[12]

La Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 fixe à tous les Etats membres, l'obligation d'atteindre **un bon état des eaux et des milieux aquatiques en 2015, 2021 ou 2027.**

En accord avec cette directive Le programme d'action 2016-2021 du SDAGE Loire-Bretagne a mis en place des objectifs de qualité pour les cours d'eau en accord avec la Directive Cadre sur l'Eau qui fixe un objectif de bon état écologique (équivalent à l'objectif de qualité 1B du SEQ-Eau pour l'aspect physico-chimique).

Les cours d'eau qui alimentent la Baie du Mont Saint Michel présentent des qualités physico chimiques et bactériologique particulières, fonction de la nature des activités humaines sur leur bassin versant, mais également fonction de la taille de ce bassin versant, et de la gestion des écoulements par les ouvrages de régulation. La qualité physico-chimique permet de caractériser rapidement les grandes pressions sur le territoire.

Les flux contaminants seront influencés par la gestion des différents ouvrages hydrauliques qui créent de nombreuses zones de décantation avant le rejet en baie.

La Commission Locale de l'Eau travaille activement sur l'identification et la réduction des sources de pollution bactériologique sur les fleuves côtiers de la région de Dol de Bretagne afin d'assurer le maintien et la pérennisation des usages et activités économiques.

Le tableau suivant donne la synthèse des résultats de qualité des eaux pour les masses d'eau concernée par la commune :

[12] *Sources : Inter-SAGE Baie du Mont-Saint-Michel et SAGE bassin côtier de la région de Dol-de-Bretagne*

MASSE D'EAU	Etat des lieux DCE du bassin 2019	Evaluation de l'état des eaux 2019	Objectifs environnementaux SDAGE 2022 - 2027	
	Pressions significatives *risque de non atteinte (1)*	Classe d'état de la masse d'eau	Type d'objectif	Délai
COURS D'EAU				
FRGR0024 - Le Guyoult depuis Dol de Bretagne jusqu'à la mer	**Ponctuelles** : macropolluants. **Diffuses** : pesticides. **Hydrologiques** : prélèvements et interception des flux. **Morphologie et continuité** : obstacles à l'écoulement.	Moyen	Bon potentiel	2039
FRGR0025b - Le Biez Jean depuis Plerguer jusqu'à la mer	**Ponctuelles** : macropolluants. **Hydrologiques** : pression sur les régimes hydrologiques. **Morphologie et continuité** : obstacles à l'écoulement.	Moyen	Objectif moins strict *	2027
COTIERE				
FRGC01 – Baie du Mont Saint-Michel	-	Bon	Maintien du bon état	-
SOUTERRAINE				
FRGG123 – Bassin versant du Marais de Dol	-	Bon	Maintien du bon état	-

Source : SAGE bassin côtier de la région de Dol-de-Bretagne

On constate donc que les masses d'eaux souterraines et côtières ont atteint leur objectif de bon état.

Par contre, les masses d'eau cours d'eau sont dans un état moyen. En cause notamment au regard de l'état biologique, les obstacles à l'écoulement et les pressions sur les régimes hydrologiques. Les deux masses d'eau sont classées « Masse d'eau fortement modifiée » par le SDAGE.

La Commission Locale de l'Eau (CLE) accompagne l'Association pour **restaurer la continuité écologique sur les cours d'eau du Marais,** c'est-à-dire permettre la « circulation des poissons migrateurs et le transport suffisant des sédiments », en particulier pour l'anguille, espèce migratrice emblématique en voie de disparition.

Conjointement, la Fédération de pêche a réalisé des pêches électriques et autres suivis complémentaires afin de vérifier les effectifs d'anguilles dans ces cours d'eau.

D'un point de vue chimique, les risques de non atteinte du bon état écologique concernent les macro-polluants ponctuels pour les deux masses d'eau, mes Phosphores diffus pour le Biez jean et les pesticides pour le Guyoult.

Au titre du projet de SDAGE 2022-2027, il est conclu que la masse d'eau FRGR0024 (Guyoult) a le potentiel d'atteinte du bon état écologique pour 2039. La masse d'eau FRGR0025b (Biez Jean) a un objectif de bon potentiel écologique partiel à 2027.

PAYSAGES & PATRIMOINE

1.27 GRANDS ELEMENTS PAYSAGERS

La commune de Roz-Landrieux est située en limite sud de la Baie du Mont-Saint-Michel. Plusieurs unités paysagères ont pu être définies :

- Les zones de marais et de prairies humide dans la partie nord, est et ouest du territoire présentant un grand intérêt écologique et paysager,
- Le plateau agricole ouvert dans la partie centrale du territoire ainsi qu'au sud marqué par les zones de cultures,
- Les coteaux caractérisés par des ruptures avec les marais et le plateau agricole. Ces espaces disposent d'une densité bocagère plus importante.
- L'espace urbanisé principale, le bourg et la zone d'activités attenante, localisés au centre du territoire communal,
- Le village de Vildé Bidon, seconde principale entité urbaine de Roz Landrieux,
- Les autres hameaux disséminés sur le territoire, aux morphologies diverses.

LES ZONES DE MARAIS

Les parcelles de ces espaces sont caractérisées par des rectangles réguliers ou subsistent quelques haies. Le parcellaire large quadrillé suit les fossés et les biez sur les marais drainés. L'espace est marqué par des prairies séparées par des fossés et canaux identifiables à leur végétation de roseaux et dont les limites sont souvent soulignées par des alignements de peupliers qui ont progressivement remplacé les anciens saules têtards. Ces prairies, plus ou moins envahies par les carex et les roseaux phragmites, sont d'une richesse floristique et faunistique mondialement reconnue : en témoigne leur inscription dans le périmètre de site Natura 2000 et RAMSAR.

LE PLATEAU AGRICOLE

Le plateau agricole occupe une large partie du territoire communal et est caractérisés par un paysage très ouvert de plateau agricole, de type openfield. La pratique d'un mode de culture intensif a engendré la disparition des haies bocagères et des vergers qui ponctuaient et structuraient jadis le paysage communal. L'absence d'éléments paysagers structurants dans ce secteur, expose de façon importante les lisières urbanisées de l'agglomération ainsi que les entités urbanisées des villages et hameaux dans la partie centrale et sud du territoire communal. Le parcellaire accueille une alternance de prairies, de cultures fourragères. Cette variété d'occupation des sols s'avère être est un facteur important de qualité paysagère puisqu'elle permet de rompre avec la monotonie habituellement engendrée par les cultures de plateau.

Le paysage assez ouvert rend sensible la perception des villages situés en milieu agricole ouvert. En particulier l'impact des bâtiments agricoles est fort en raison de leur masse disproportionnée par rapport à l'habitat traditionnel. De nombreux lieux de la commune sont écrasés par des concentrations de bâtiments agricoles, souvent déconnectés des villages. Ils illustrent une activité agricole encore dynamique méritant des efforts d'intégration dans le tissu environnant.

LES COTEAUX

Ces espaces de transition entre le plateau et les zones de marais se composent principalement de parcelles herbagères en bandes formant de fines lanières et pouvant avoir, pour les plus étroites, une vingtaine de mètres de large et plus de 150 mètres de long ; closes de haies bocagères. Constituées d'arbres d'émonde, elles constituent des espaces de grande valeur paysagère et environnementale, leur implantation dans le sens de la pente favorise notamment le drainage du plateau agricole vers le marais.

LE BOURG

Le bourg de la commune dispose d'un caractère paysager particulièrement intéressant, notamment en lien avec la diversité des ambiances présentes. En effet, les franges de l'agglomération participent de l'identité du bourg à travers un centre traditionnel ancien structuré aux abords de l'église. L'essentiel du bourg s'est constitué courant XIXème siècle, mais la trame parcellaire en lanières étroites, attestant d'une occupation ancienne, a relativement peu évolué. Le bâti ancien caractérisés par un bâti bas et allongé, en schiste local et moellons, forme un ensemble cohérent autour de l'église, en structurant un espace public allongé. Les constructions plus récentes sont venues s'implanter aux portes du noyau ancien, sous une morphologie urbaine plus géométrique et structurée.

Les haies bocagères, viennent renforcer l'aspect végétal le long de certains axes de communication convergeant vers le bourg complété par une structure arborée relativement présente en parties basses. Quelques ruelles et chemins permettent de conforter l'aspect patrimonial du paysage et conforter l'ambiance rurale du bourg de Roz Landrieux. Enfin, plusieurs éléments à la fois naturels et bâtis viennent ponctuer et marquer plus précisément l'identité paysagère du bourg, tels que les jardins potagers, les vergers, les venelles, les murets… On note tout de même que les jardins sont plus visibles sur les tissus contemporains que sur le tissu historique du bourg où ils sont localisés à l'arrière des parcelles bâties.

Le bourg étant implanté sur un point haut du plateau, il s'offre à la vue et permet des ouvertures sur le paysage lointain notamment depuis la D8 qui suit plus ou moins la ligne de crête. Depuis le sud, les accès plus sinueux ne permettent que des visions partielles et plus fugaces de l'agglomération. Au nord, la perception depuis la RD 78 est coupée par le pont de la RN 176.

La zone d'activité Les Vignes Chasles est localisée à l'extrémité nord-ouest du bourg, Le long de la RD8. Elle marque le paysage urbain par un bâti aux dimensions imposantes et visuellement impactante.

VILDE BIDON

Vildé Bidon est un village à part entière, ancienne paroisse autonome, implanté sur l'ancien axe Paris-Brest par Alençon. Il est installé en limite sud-ouest du territoire communale, en aval du biez Jean, entre le plateau agricole qui se poursuit au sud et la zone bocagère des Burons au nord. Cette occupation ancienne est traduite par la présence d'un patrimoine important et de qualité, bien que peu valorisé, daté essentiellement du XVIII et XIXème siècle, anciennes fermes sur les arrières et maisons commerçantes en pierre, au gabarit relativement haut, implantées en file jointive à l'alignement de la chaussée. Traversé par la route départementale qui constitue la Grand Rue, il est constitué de deux rues secondaires parallèles à cet axe principal, lui donnant une forme ovoïde très structurée. L'étalement linéaire vers le hameau du Chêne à l'est, perturbe néanmoins l'identification de l'arrivée sur cette zone agglomérée.

LES HAMEAUX

Les hameaux sont répartis sur le territoire de Roz Landrieux principalement sur les pourtours du plateau agricole, en limite des ruptures de pente avec les secteurs bocagers. L'habitat rural lié à l'exploitation des marais est inscrit dans le relief, dans la trame bocagère très dense de transition entre le plateau schisteux et la zone de limons et dans le réseau de chemin vers les marais. Les hameaux sont pour la plupart implantés aux jonctions entre les routes et les chemins d'exploitation des marais.

La concentration la plus dense se situe au nord du plateau, avec une implantation en chapelet. Aux carrefours et le long des axes principaux de circulation avec les routes départementales, les hameaux distingués par leur toponymie ont eu tendance à s'étaler en linéaire jusqu'à se rejoindre.
Sur les limites sud-est et ouest du plateau, les hameaux relativement proches restent néanmoins distincts les uns des autres, en groupement restreint avec peu d'habitat récent. Quelques fermes isolées occupent la partie sud du plateau agricole. Les hameaux s'organisent selon plusieurs typologies : en linéaire (le long de l'axe), en épi (implantation perpendiculaire à la voie), en impasse ou en courée.















1.28 LE PATRIMOINE BATI

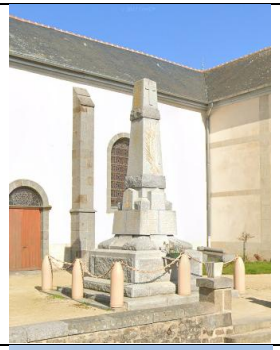
La commune dispose d'un monument classé au titre des Monuments Historiques sur son territoire. Il s'agit de la croix du vieux cimetière. Un périmètre de protection de 500 mètres autour de la croix est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Cette croix est la plus ancienne sur le territoire. Elle est classée depuis 1912.

Représentant le Christ crucifié vers le bourg et la Vierge face à l'église, elle est sculptée aux armes des Du Han et Du Bouteiller, propriétaires de la Mettrie au 14ème siècle et de la Chesnais. Elle se trouvait au pied de l'église comme marque de droit de fondation et de prééminence que se disputaient les seigneurs. En dehors de monuments protégés, le territoire dispose tout de même d'un grand nombre de sites possédant une qualité architecturale forte :

- L'église Saint Pierre qui date du XIXème.
- Les manoirs (manoir de la Mettrie, le Manoir des Masses, Le Grand Mutélien…),
- Une quinzaine de croix disséminée sur le territoire (Croix de Laune, Croix Rouge, Croix Samson, Croix du Bois au Coq…),
- Les fermes et maisons anciennes souvent en terre sur solin de schiste et linteaux en bois,
- Le moulin d'A-Haut,
- Les édifices publics remarquables tels que les écoles, l'ancien presbytère…
- L'ensemble de « petits » patrimoines bâti correspondant au patrimoine local comme les calvaires... L'ensemble de ce patrimoine est réparti sur le territoire communal et principalement dans l'espace rural, notamment au sein des hameaux.

Il est intéressant de noter que sur l'ensemble des édifices remarquables de la commune, la grande majorité se situent le long des sentiers de randonnées existants. Il existe donc une opportunité pour la commune de développer des itinéraires pédestres en lien avec cet intéressant patrimoine local. Lors d'un atelier

dédié aux éléments patrimoniaux, le comité de pilotage a identifié une vingtaine d'éléments participant de la qualité patrimoniale de Roz Landrieux. Ces édifices sont identifiés dans la carte et le tableau ci-après.

NUMERO	NOM	TYPE	PHOTO
1	Monuments aux morts	PETIT PATRIMOINE	
2	Croix	PETIT PATRIMOINE	
3	Eglise	PATRIMOINE ARCHITECTURAL (Edifice religieux)	
4	Bâti (Manoir de La Grande Mettrie)	PATRIMOINE ARCHITECTURAL	

5	Croix	PETIT PATRIMOINE	
6	Croix	PETIT PATRIMOINE	

7	Bâti en pierres (Ancienne école)	PATRIMOINE ARCHITECTURAL	
8	Croix de la Fontaine	PETIT PATRIMOINE	
9	Croix du Bois du Coq	PETIT PATRIMOINE	

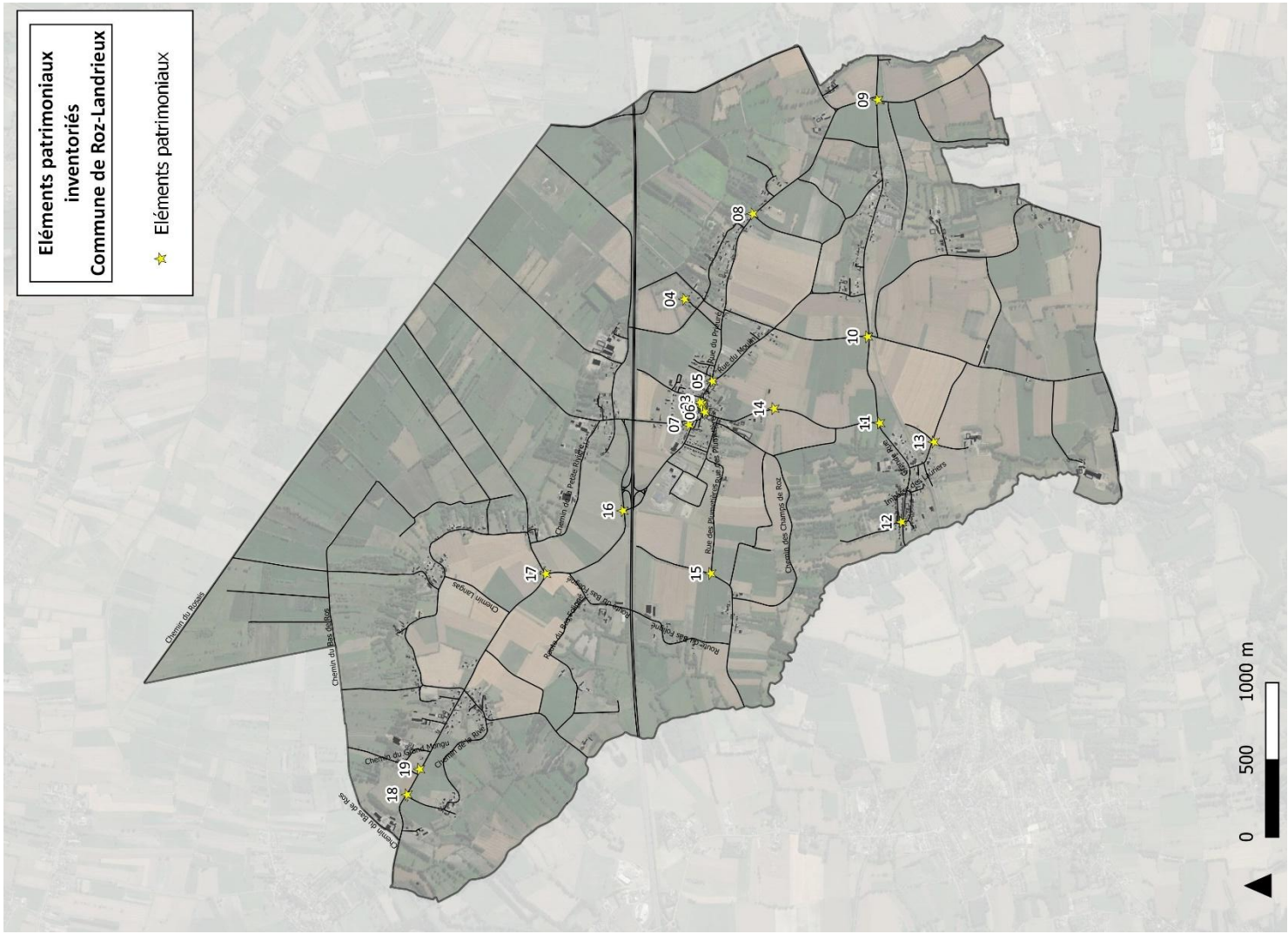
10	Croix de la Halte	PETIT PATRIMOINE	
11	Croix du Gage Cleuz	PETIT PATRIMOINE	
12	Petite croix	PETIT PATRIMOINE	

13	Croix Rouge	PETIT PATRIMOINE	
14	Croix Samson	PETIT PATRIMOINE	

15	Croix de Laune	PETIT PATRIMOINE	
16	Croix de la Motte	PETIT PATRIMOINE	
17	Croix Daveux	PETIT PATRIMOINE	

18	Croix de la Pimorais	PETIT PATRIMOINE	

19	Croix de Jubilé	PETIT PATRIMOINE	


Eléments patrimoniaux inventoriés
Commune de Roz-Landrieux
Eléments patrimoniaux
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
Chemin du Rossès
Chemin du Bas du Bois
Chemin Lampes
Chemin du Grand Mongu
Chemin de la Rue
Chemin du Bas de Bois
Route du Bas Fossé
Rue des Pommiers sur les Plus Hauts
Rue du Moulin
Rue du Pylone
Chemin des Petites Digues
Chemin des Charmes de Roz
Impasse des Acacias
Les Acacias
0
500
1000 m

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

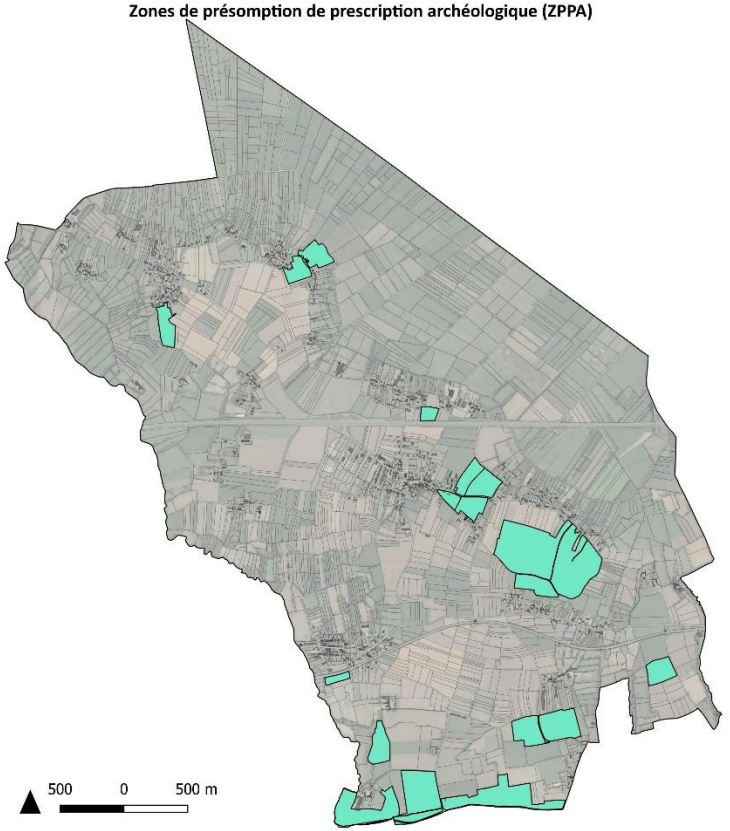
Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

Le Code du patrimoine prévoit en outre la possibilité d'établir, commune par commune, des zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un arrêté préfectoral. Ces zones dites "de présomption de prescription archéologique", viennent compléter le dispositif général en l'affinant. Dans ces zones, le préfet de région est obligatoirement saisi : - soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté, - soit de ces mêmes dossiers "lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage".

Une zone de présomption de prescription archéologique n'est pas une servitude d'urbanisme. Elle permet à l'Etat, tout comme dans le dispositif général, de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle "les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement". En conséquence, l'Etat pourra dans les délais fixés par la loi formuler, dans un arrêté, une prescription de diagnostic archéologique, de fouille archéologique ou d'indication de modification de la consistance du projet. Cette décision sera prise en veillant "à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social ".

Le Code du patrimoine prévoit par ailleurs que toute personne projetant de réaliser des aménagements peut, avant de déposer une demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (livre V, article L. 522-4).

La commune de Roz Landrieux est concernée par plusieurs ZPPA, identifiées sur la cartographie suivante :



LA QUALITÉ DE L'AIR & ENERGIE[13]

La loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte (LTECV) du 18 août 2015 impose, au titre des articles L. 229-25 et 26 du Code de l'environnement, l'établissement d'un bilan d'émissions de gaz à effet de serre ainsi que l'approbation d'un **Plan Climat-Énergie Territorial (PCET**) pour les collectivités de plus de 20 000 habitants.

Ce document cadre de la politique énergétique et climatique de la collectivité est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire, ainsi que la préservation de l'environnement et le renforcement d'une indépendance énergétique du territoire français avec des objectifs chiffrés :

- réduction de 40% des gaz à effets de serre émis sur le territoire par rapport à 1990
- la baisse de 20% de notre consommation d'énergie sur le territoire par rapport à 2012
- 32% des énergies consommées devront être des énergies renouvelables

1.29 EVALUATION DE LA QUALITE DE L'AIR[14]

L'indice de la Qualité de l'air est un indicateur chiffré de 1 à 10 qui permet de caractériser de manière simple et globale la qualité de l'air d'une agglomération urbaine. Deux indices de qualité de l'air peuvent être distingués selon la taille de l'agglomération :

- L'indice ATMO, obligatoirement calculé dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants,
- L'indice de qualité de l'air "simplifié" (IQA), calculé dans les agglomérations ou les zones géographiques de moins de 100 000 habitants.

Ces indices sont calculés conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 22 juillet 2004, modifié par l'arrêté du 21 décembre 2011. Ils sont déterminés à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond représentatives de la pollution générale de l'agglomération et ne prennent donc pas en compte les stations de mesure directement liées au trafic. Ils intègrent les polluants atmosphériques réglementés et mesurés en continu sur les stations, traceurs des activités urbaines : transport, tertiaire (chauffage), industries…

- Le dioxyde d'azote (NO2) : émis essentiellement par les transports,
- Les particules fines (PM10) : d'origine agricoles, résidentielles ou tertiaires,
- L'ozone (O3) : polluant secondaire, photochimique, formé sous l'action des Ultra-Violets en périodes d'ensoleillement et de chaleur élevés.

L'indice est ainsi déterminé, pour chaque agglomération disposant d'une station de mesure, à partir des 3 polluants considérés : NO2 (valeur horaire maximale du jour), PM10 (valeur moyenne journalière) et O3 (valeur horaire maximale du jour).

- Un sous-indice est calculé pour chacun des 3 polluants définis, à partir de la moyenne des concentrations maximales relevées aux stations, et ajusté en fonction de l'évolution à venir pour la journée (J) et le lendemain (J+1).
- Ces valeurs moyennes sont classées sur une échelle spécifique à chacun des polluants, comportant 10 paliers dont les niveaux sont fixés par la réglementation en vigueur.

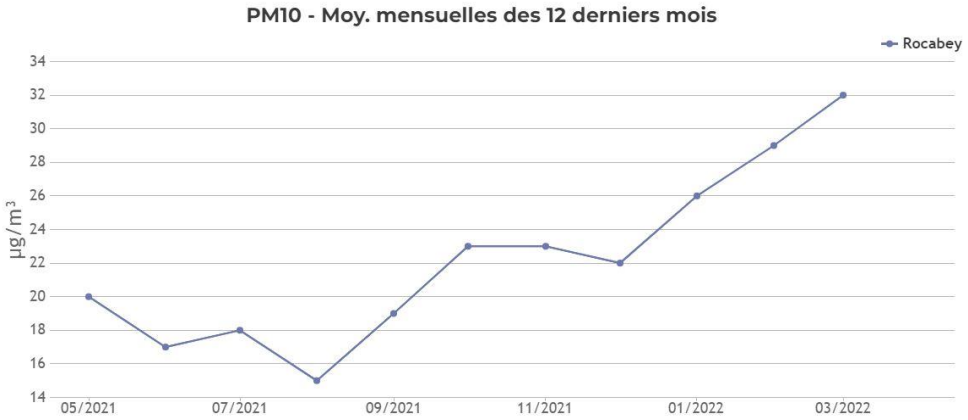
[13] *Un PCAET est en cours de réalisation sur l'intercommunalité. A la date d'approbation du PLU, aucun document n'a encore été publié.*

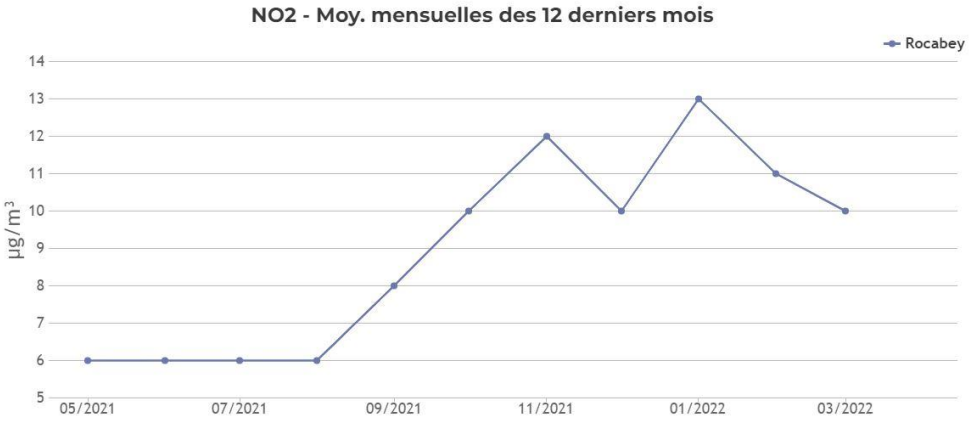
[14] *Airbreizh.asso.fr*

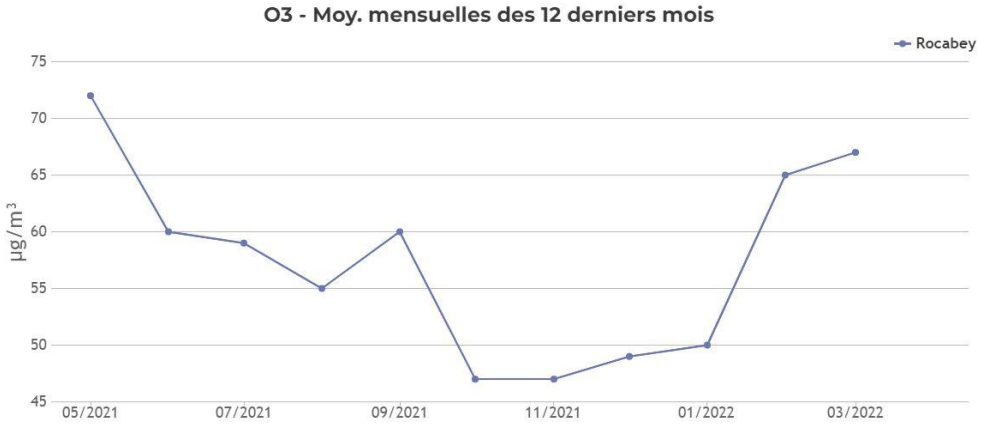
Tableau des indices selon arrêté du 22 juillet 2004 modifié par l'arrêté du 21 décembre 2011

Grilles de calcul des sous-indices				
Qualificatif	Indice	PM 10	NO2	O3
		Moyenne des moyennes journalières des différents sites	Moyenne des maximas horaires des différents sites	Moyenne des maximas horaires des différents sites
		Concentrations en µg/m3		
Très bon	1	0-6	0-29	0-29
Très bon	2	7-13	30-54	30-54
Bon	3	14-20	55-84	55-79
Bon	4	21-27	85-109	80-104
Moyen	5	28-34	110-134	105-129
Médiocre	6	35-41	135-164	130-149
Médiocre	7	42-49	165-199	150-179
Mauvais	8	50-64	200-274	180-209
Mauvais	9	65-79	275-399	210-239
Très mauvais	10	> = 80	> = 400	> = 240

Les graphiques suivants indiquent les concentrations moyennes des 3 polluants atmosphériques sur les 12 derniers mois sur la station de Rocabey implantée à Saint-Malo. La station Rocabey, mise en service en 2018, est implantée au nord du centre de Saint-Malo, au niveau du cimetière de Rocabey. L'objectif de cette station est donc de mesurer en continu la qualité de l'air en milieu urbain assez dense.







Ces graphiques montrent que les concentrations moyennes enregistrées à Saint-Malo pour la donnée PM10 sont inclues dans des indices entre 3 et 5, soit moyen à bon, témoignant d'une qualité de l'air correcte. Les résultats pour les polluants ozone (O3) montrent un indice de 1 (très bon) et un indice compris entre 2 et 3 pour le dioxyde de carbone (NO2), soit bon à très bon.

Aucune donnée plus précise n'est disponible à l'échelle de Roz Landrieux mais les indicateurs sur Saint-Malo permettent d'extrapoler une qualité de l'air bonne sur le territoire communal, d'autant plus au regard du positionnement géographique de Roz Landrieux, caractérisé par un tissu urbain beaucoup moins dense que celui de l'agglomération de Saint-Malo.

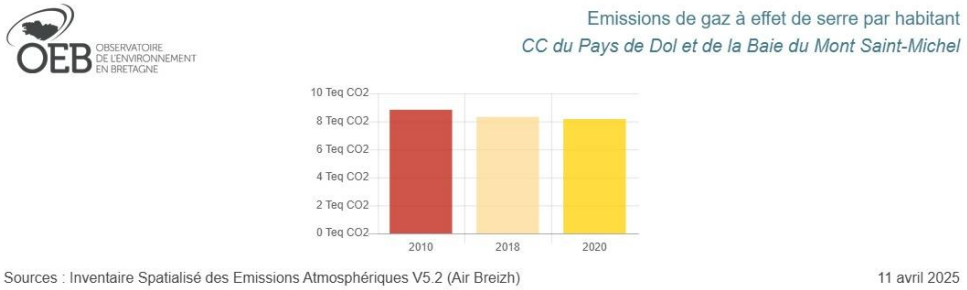
1.30 LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Les gaz à effet de serre (GES) sont les gaz qui absorbent et redistribuent une partie des rayons solaires sous forme de radiations au sein de l'atmosphère terrestre (phénomène de l'effet de serre). L'augmentation de leurs concentrations dans l'atmosphère terrestre, principalement en lien avec les activités anthropiques est à l'origine du réchauffement climatique.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) et la stratégie nationale bas carbone fixent des objectifs de réduction des émissions de GES au niveau national :

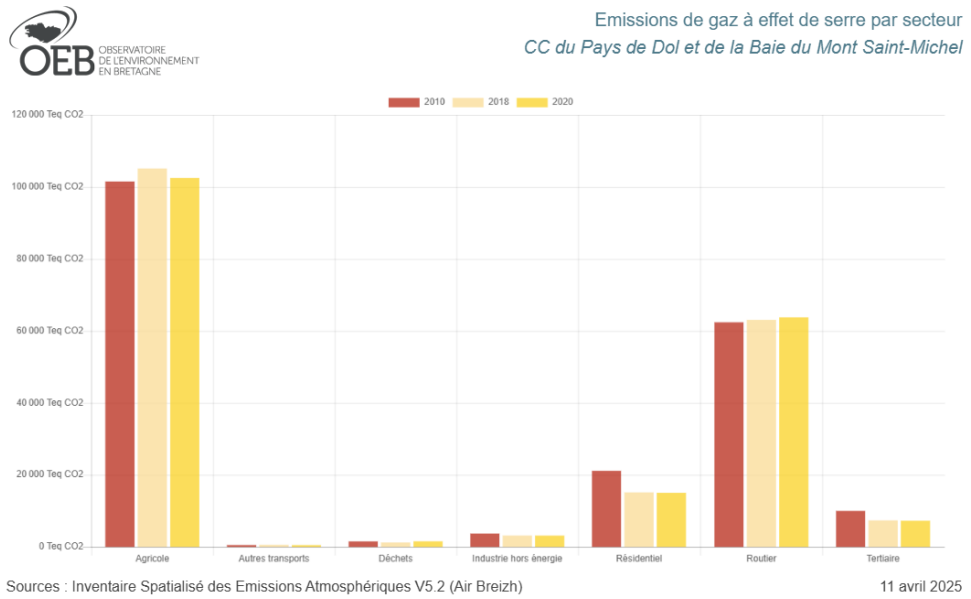
- Réduction de 40% des émissions de GES à l'horizon 2030,
- Atteinte de la neutralité carbone en 2050 (zéro émissions nettes).

Sur le territoire communal, les émissions de gaz à effet de serre sont estimées à 193 883 tonnes équivalent CO_2 (chiffres 2020) soit 8,17 teqCO_2 par habitant. Ces émissions ont baissé de -3,48% entre 2010 et 2020.[15]



[15] *CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel*

L'agriculteur est le principal émetteur de GES (102 524 teq CO2 en 2020. Le secteur routier est responsable de 63 782 teqCO2 en 2020 en raison de l'utilisation quasi-exclusive de produits pétroliers. Le secteur résidentiel est à l'origine de de l'émission de 15056 teqCO2 en 2020.



1.31 LA SEQUESTRATION CARBONE

La séquestration carbone correspond au captage et au stockage du CO2 dans les écosystèmes (sols, haies et forêts). Chaque type de sol a une capacité de stockage différente (en tonnes de carbone par ha).

Les principaux enjeux autour de la séquestration carbone se situe autour :

- Du maintien, de l'entretien et de la gestion des forêts du territoire,
- De la limitation de l'artificialisation des sols,
- De la modification des pratiques agricoles intensives (mise en culture de prairies permanentes, destruction du bocage, labours fréquents…),

De l'introduction de nouvelles pratiques agricoles (agroforesterie, limitation du labour, couverture permanente des sols, agriculture paysanne…).

1.32 L'ENERGIE

Le **SRCAE de Bretagne pour la période 2013-2018** a été arrêté par le Préfet de région le 4 novembre 2013, après approbation par le Conseil régional lors de sa session des 17 et 18 octobre 2013. Ce schéma vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et enfin d'adaptation au changement climatique.

Le SRCAE définit ainsi 7 enjeux pour engager la Bretagne dans une transition énergétique bas-carbone :

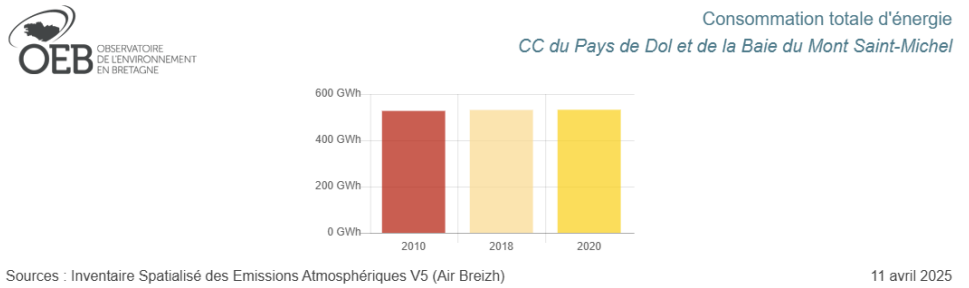
- Agir sur les consommations énergétiques des secteurs du bâtiment, du transport, et des activités économiques pour limiter la vulnérabilité de l'économie à sa dépendance aux énergies fossiles, d'une part, et des populations aux coûts croissants de l'énergie, d'autre part,
- Réduire la fragilité du système électrique breton,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre des secteurs du transport, de l'agriculture et du bâtiment pour atténuer l'impact des activités bretonnes sur le changement climatique,

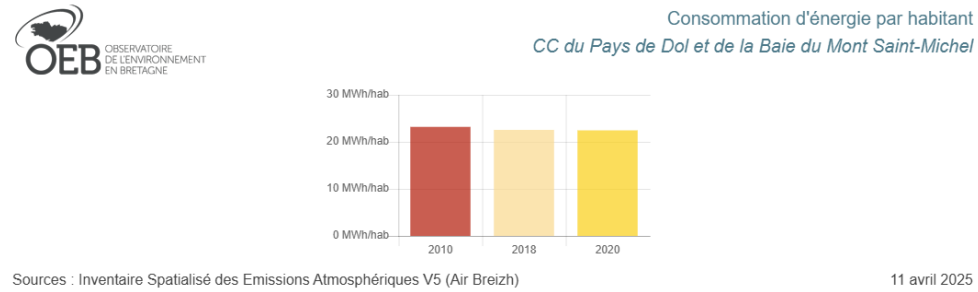
- Poursuivre et intensifier le développement des énergies renouvelables en favorisant leur meilleure intégration et leur valorisation aux échelles locales et régionales,
- Adapter l'agriculture au changement climatique. L'agriculture dépend directement des conditions climatiques et reste vulnérable à ses effets. De plus, par sa place primordiale dans le système économique breton, cette vulnérabilité peut impacter de nombreuses autres activités qui y sont liées,
- Anticiper les effets du changement climatique plus globalement par la déclinaison du Plan national d'adaptation au changement climatique en privilégiant la connaissance et les mesures dites « sans regrets »,
- Prendre davantage en compte l'amélioration de la qualité de l'air.

La consommation d'énergie en Bretagne, relativement stable depuis 2000, est dominée par les produits pétroliers (carburants et fioul) suivis de l'électricité et du gaz. Alors que les produits pétroliers font l'objet d'une tendance de consommation à la baisse, les consommations d'électricité et de gaz augmentent. Le bâtiment est le premier secteur consommateur d'énergie (45 %), devant le transport (34 %), l'industrie (12 %), puis dans de moindres proportions, l'agriculture et la pêche.
En 2010, les moyens de production thermique et électrique installés en Bretagne ont fourni 8,3 % des besoins régionaux en énergie. En hausse régulière depuis une dizaine d'années, cette production bretonne est issue à 87 % de sources renouvelables. La production d'énergies renouvelables est en forte hausse depuis le début des années 2000 ; elle représente 9,9 % de la consommation d'énergie en Bretagne. La production de chaleur d'origine renouvelable provient du bois, du solaire thermique et du biogaz. La production d'électricité d'origine renouvelable est également en forte hausse, tirée notamment par l'éolien terrestre.

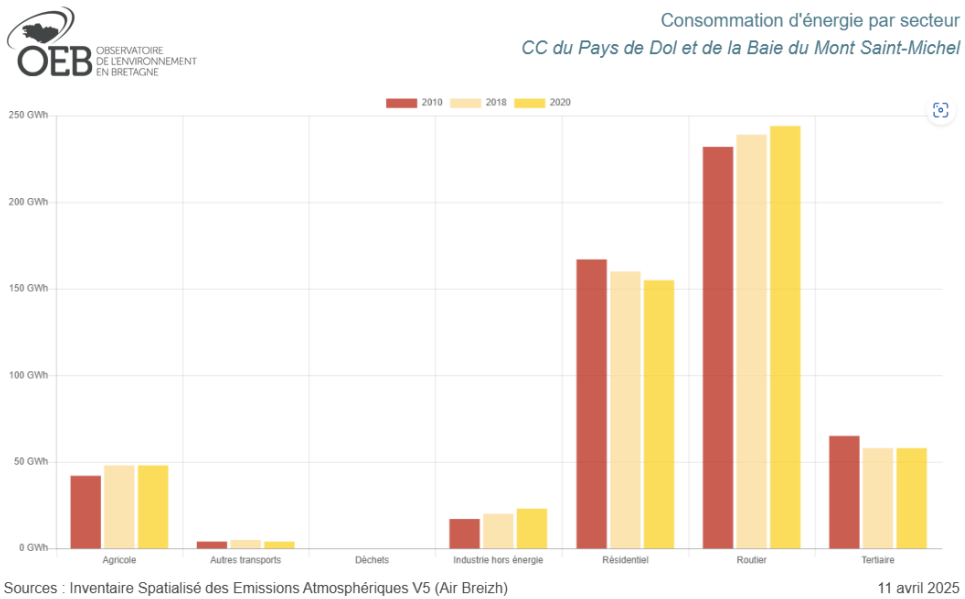
1.32.1 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ENERGIE DU TERRITOIRE

En 2020, la consommation d'énergie était estimée à 525GWh sur l'ensemble du territoire correspondant ainsi à une consommation de 22,45 MWh/hab. Si la consommation d'énergie globale sur le territoire a augmenté de +0,94% entre 2010 et 2020, la consommation d'énergie par habitant à toutefois diminué.





Le secteur du transport routier et le secteur résidentiel sont à la l'origine de la grande partie de la consommation d'énergie du territoire. Ils sont suivis par le secteur tertiaire et le secteur agricole.



Le diagnostic de Roz Landrieux portant sur le parc de logements a permis de constater que les résidences principales sont anciennes :

- 37.4% des résidences principales ont été construites avant 1945 ;
- 28.9% des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1990 ;
- 33.7% des résidences principales ont été construites après 1990.

Ainsi, 33.7% du parc de résidences principales a moins de 30 ans (données INSEE de 2020) et 66.3% du parc a plus de 30 ans : ces résultats indiquent que le parc est relativement énergivore.

L'équipement automobile des ménages de Roz-Landrieux est particulièrement élevé :

- Environ 95.2% des ménages ont au moins une voiture ;
- Environ 58.1% des ménages ont 2 voitures ou plus.

Ces données sont à mettre en relation avec la dépendance de la commune vis-à-vis des territoires voisins, notamment sur le plan des commerces et services, ou encore sur celui de l'emploi.

A ce titre, le diagnostic a permis de souligner que l'offre d'emploi locale est inférieure au nombre d'actifs résidant sur le territoire communal. En effet, selon les données INSEE 2020, la commune de Roz-Landrieux compte 243 emplois pour 633 actifs résidant sur le territoire, soit 260 actifs pour 100 emplois : cette différence induit nécessairement des déplacements domicile-travail quotidiens hors du territoire communal. Plus précisément, 18,7% des actifs résidant à Roz-Landrieux travaillent sur le territoire communal, tandis que 81,3% travaillent à l'extérieur de la commune. Etant donné que l'offre en transports collectifs est absente, cette augmentation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.

1.32.2 CONSOMMATION ENERGETIQUE A L'ECHELLE DU SCOT DU PAYS DE SAINT-MALO

Consommation énergétique :

- La consommation énergétique du Pays de Saint-Malo s'élève à près de 4 000 GWh/an (Tableau 18).
- Avec un peu moins de 25 MWh/an par habitant, la consommation énergétique du Pays de Saint-Malo est sensiblement inférieure à la moyenne nationale (proche de 30 MWh/hab/an).

Secteur	Pétrole	Electricité	Gaz	GPL	Bois	Réseau de chaleur	Total	%
Résidentiel	259	496	403	61	226	3	1 447	36%
Tertiaire	110	230	165	19	1	8	532	13%
Transport	1 293	19	-	-	-	-	1 312	33%
Industrie	34	161	311	12	4	-	523	13%
Agriculture	82	25	18	13	-	-	138	3%
Pêche	29	-	-	-	-	-	29	1%
Total	1 808	930	896	105	232	11	3 982	100%
%	45%	23%	23%	3%	6%	0,3%	100%	

Tableau 18 : Consommations annuelles d'énergie finale (en GWh) du Pays de Saint-Malo réparties par secteurs de consommation et par types d'énergie (Source : GIPBE – Ener'GES)

SCOT Pays de Saint-Malo

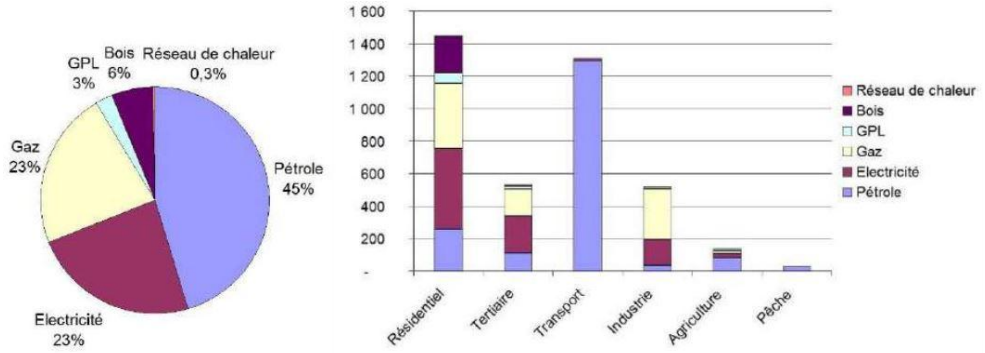


Figure 107 : Répartition des consommations d'énergie finale du Pays de Saint-Malo par énergies et par secteurs de consommation (Source : GIPBE – Ener'GES)

SCOT Pays de Saint-Malo

- Le Pays de Saint-Malo dépend à plus de 70% des énergies fossiles pour son approvisionnement énergétique.
- La consommation électrique du Pays de Saint-Malo correspond à 1,7 fois la production de l'usine marémotrice de la Rance.
- Plus de 80% des consommations d'énergie du Pays de Saint-Malo proviennent de secteurs sur lequel le SCoT a un impact direct : les bâtiments (49%) et les transports (33%).

1.32.2.1 LE SECTEUR RESIDENTIEL :

- La consommation surfacique moyenne des logements du Pays de Saint-Malo est inférieure à la moyenne nationale. Un logement moyen du Pays de Saint-Malo consomme plus de 6 fois plus d'énergie qu'un logement RT2012.
- Un parc de logements ancien (56% construit avant 1975) dominé par les maisons individuelles (près de 70% des logements). Les logements anciens (avant 1975) sont les plus gros consommateurs d'énergie. L'électricité représente plus d'1/3 des consommations d'énergie résidentielles.
- Le secteur résidentiel du Pays de Saint-Malo marque un recours au gaz plus important que la moyenne des territoires « rurbains », au détriment principalement du fioul. Le fioul et le bois énergie alimentent de nombreux logements anciens et sont peu utilisés dans les logements plus récents.

- Plus d'1/5 des logements du Pays sont des résidences secondaires. Malgré un taux d'occupation faible, celles-ci représentent une part non négligeable des consommations d'énergie de chauffage du secteur (10%).
- Le SRCAE de Bretagne fixe un objectif minimum de réduction de près de 20% des consommations d'énergie dans le secteur résidentiel d'ici 2020.

1.32.2.2 LE SECTEUR TERTIAIRE :

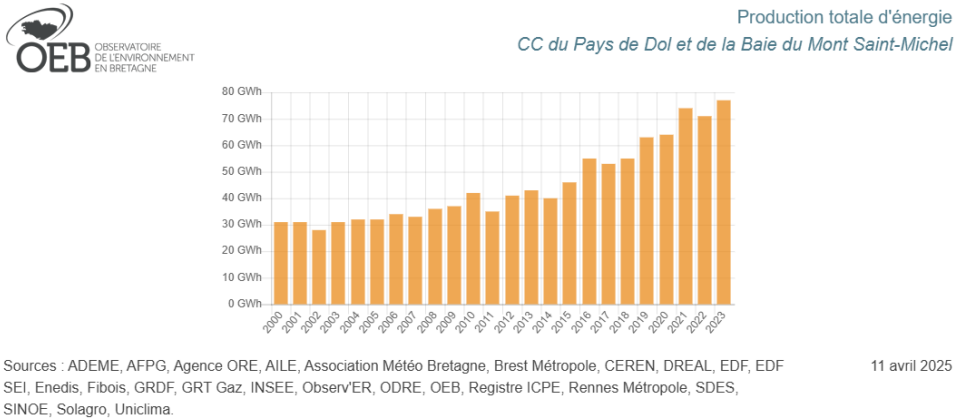
- Le faible recours au bois-énergie rend le secteur tertiaire du Pays de Saint-Malo très fortement dépendant des énergies fossiles et fissiles qui représentent plus de 90% de l'approvisionnement du secteur.
- En raison du fort développement touristique du Pays de Saint-Malo, les cafés, hôtels et restaurants, traditionnellement fortement énergivores, représentent une part importante des consommations du secteur tertiaire (20%).
- Les commerces représentent un enjeu important en termes de consommation d'électricité.
- Bien que les bâtiments d'enseignement soient moins énergivores que les autres bâtiments tertiaires, ils représentent un enjeu fort en termes de chauffage, avec notamment un recours important au fioul.
- Le SRCAE de Bretagne fixe un objectif minimum de réduction des émissions de GES de 12% dans le secteur tertiaire d'ici 2020.

1.32.2.3 LA MOBILITE :

- Le secteur transport du Pays de Saint-Malo dépend à 99% des produits pétroliers.
- Les déplacements quotidiens en voiture représentent une consommation annuelle de 54 millions de litres d'essence. En raison d'une part importante d'auto-solisme (personne seule en voiture), les déplacements domicile-travail ont un impact particulièrement important sur les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.
- Les transports en commun du Pays de Saint-Malo sont utilisés principalement pour le transport scolaire. Les touristes utilisent principalement la voiture pour découvrir le Pays de Saint-Malo, cependant ils utilisent les modes doux (vélo, marche à pied) pour leurs déplacements courts.
- Le SRCAE de Bretagne fixe un objectif minimum de réduction de 17% des consommations d'énergie et de 20% des émissions de GES pour le transport de voyageurs d'ici 2020.

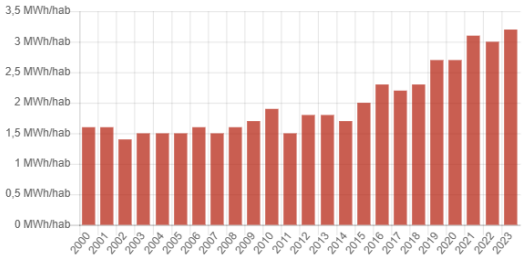
1.33 BILAN DE LA PRODUCTION D'ENERGIE DU TERRITOIRE

Le territoire a doublé sa production en énergie sur la période 2000 – 2023.



Cette augmentation va de pair avec une augmentation de la production d'énergie par habitant.

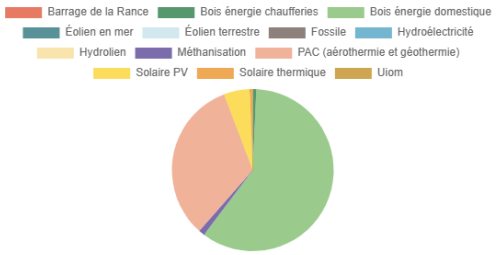
Production d'énergie par habitant
CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel



Sources : ADEME, AFPG, Agence ORE, AILE, Association Météo Bretagne, Brest Métropole, CEREN, DREAL, EDF, EDF SEI, Enedis, Fibois, GRDF, GRT Gaz, INSEE, Observ'ER, ODRE, OEB, Registre ICPE, Rennes Métropole, SDES, SINOE, Solagro, Uniclima. 11 avril 2025

Les énergies renouvelables représentent 100% de la production totale en 2023. La filière bois énergie domestique présentait la part la plus importante dans la production d'énergie suivi par l'aérothermie et la géothermie.

Puissance par filière en 2022
CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel



Sources : ADEME, AFPG, Agence ORE, AILE, Association Météo Bretagne, Brest Métropole, CEREN, DREAL, EDF, EDF SEI, Enedis, Fibois, GRDF, GRT Gaz, INSEE, Observ'ER, ODRE, OEB, Registre ICPE, Rennes Métropole, SDES, SINOE, Solagro, Uniclima. 11 avril 2025

1.33.1 LE SOLAIRE PHOTOVOLTAIQUE

- Le parc photovoltaïque du Pays de Saint-Malo a été multiplié par 13 entre 2009 et 2012.
- Fin 2012, le Pays de Saint-Malo comptait près de 700 installations photovoltaïques cumulant une puissance de 8,7 MW et répondant aux besoins électriques domestiques (hors chauffage et ECS) de 4% de la population.
- Le développement du parc photovoltaïque du Pays de Saint-Malo est limité uniquement par des contraintes économiques.
- Il serait intéressant d'identifier les zones pouvant accueillir des centrales photovoltaïques au sol sans risque de conflit d'usage.
- L'objectif de développement du photovoltaïque sur toiture fixé par le SRCAE de Bretagne correspond sur le Pays de Saint-Malo à un maintien du rythme d'installation de 2012 (1,2 MW/an). Ceci représente un doublement du parc actuel à l'horizon 2020, permettant au territoire de couvrir les besoins d'électricité domestique de 6 000 ménages grâce à des panneaux solaires.

La carte ci-après témoigne de la puissance photovoltaïque installée sur Roz-Landrieux est relativement élevée au regard des autres communes du Pays de Saint-Malo.

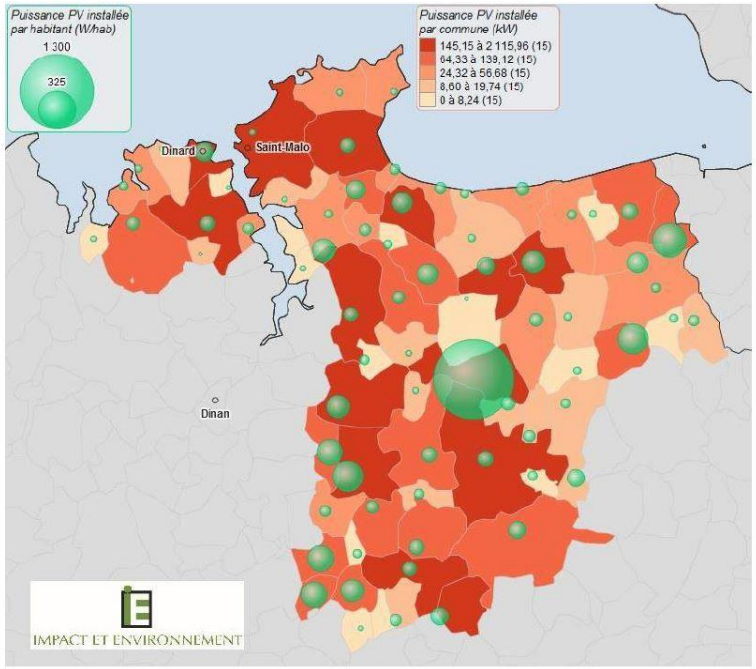


Figure 133 : Répartition de la puissance photovoltaïque installée sur les communes du Pays de Saint-Malo (Source : SOeS)

SCOT Pays de Saint-Malo

1.33.2 LE SOLAIRE THERMIQUE

Le Pays de Saint-Malo compte 1 500 m² de panneaux solaires thermiques produisant 730 MWh de chaleur, soit 5,8% de la production solaire thermique bretonne.

Les systèmes solaires thermiques sont particulièrement adaptés pour des bâtiments tertiaires nécessitant de l'eau chaude toute l'année (vestiaires de sport, centres de thalassothérapie, établissements de santé…).

L'atteinte des objectifs fixés par le SRCAE correspondrait à une multiplication par 5 à 10 du parc solaire thermique du Pays de Saint-Malo.

La carte ci-après révèle une production annuelle d'énergie solaire thermique de l'ordre de 5,22 à 8,69MWh sur Roz-Landrieux.

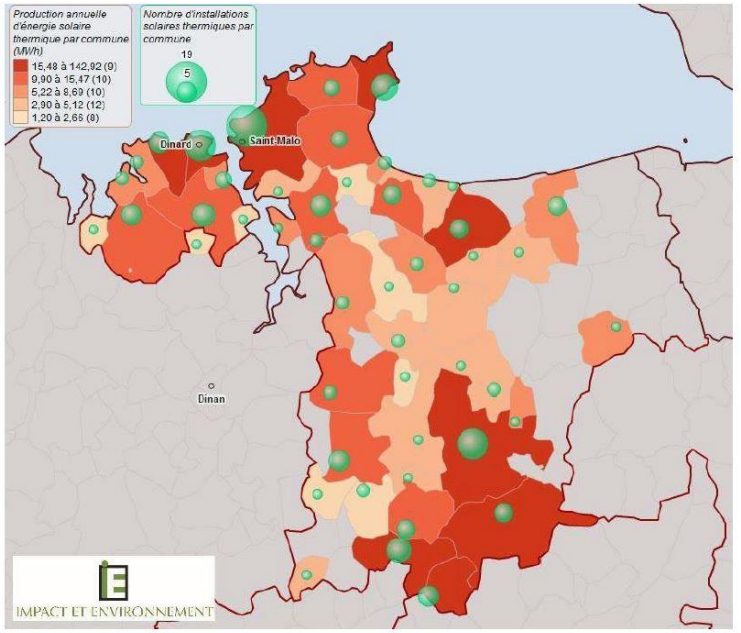


Figure 136 : Répartition des installations et de la production d'énergie solaire thermique sur les communes du Pays de Saint-Malo (Source : GIPBE – SoeS)

SCOT Pays de Saint-Malo

1.33.3 L'EOLIEN TERRESTRE

Le Pays de Saint-Malo compte un parc éolien sur la commune de Trémeheuc permettant de couvrir les besoins électriques de 6 500 ménages (hors chauffage et

ECS) Le territoire bénéficie d'un potentiel de vent intéressant pour le développement de l'éolien mais de nombreuses contraintes limitent ce développement. Le Schéma Territorial Eolien du Pays de Saint-Malo, élaboré en 2008, identifie 7 secteurs potentiels pour une puissance de 30 à 185 MW (aucun ne concerne la commune de Roz-Landrieux). Sur le Pays de Saint-Malo, l'objectif de développement de l'éolien fixé par le SRCAE correspond à l'installation de 3 à 6 parcs d'ici 2020. Ceci permettrait à l'éolien de répondre à 9 à 15% des besoins électriques actuels du Pays.

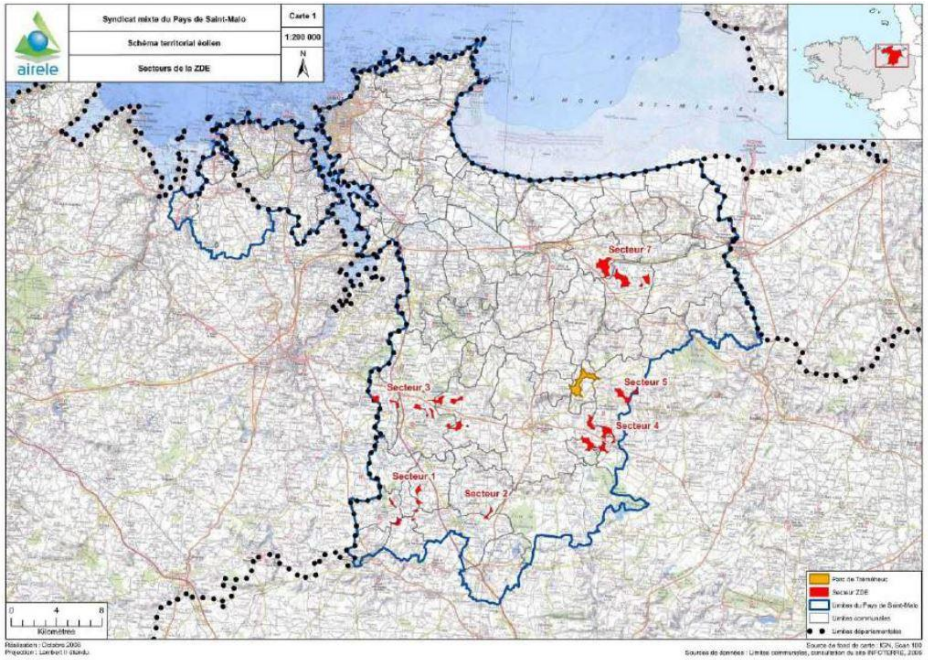


Figure 139 : Carte des 7 secteurs envisagés pour la création de ZDE sur le Pays de Saint-Malo (Source : Schéma Territorial Éolien du Pays de Saint-Malo)

SCOT Pays de Saint-Malo

1.33.4 LE BOIS ENERGIE

Le bois-énergie représente environ 6% de l'énergie consommée sur le Pays de Saint-Malo. 85% est utilisé par les particuliers dont 40% pour du chauffage d'appoint. Le Pays de Saint-Malo compte une dizaine de chaufferies bois-énergies collectives et industrielles. Le gisement de bois-énergie disponible sur le Pays de Saint-Malo s'élève à près de 12 000 t/an (soit 300 fois la chaufferie de Broualan ou 120 fois la chaufferie du quartier de Paramé à Saint-Malo). L'atteinte des objectifs du SRCAE correspondrait à l'installation de 2,5 à 7MW de chaufferies bois supplémentaires sur le Pays de Saint-Malo.

Commune	Type installation	Bâtiments approvisionnés	Puissance (kW)
Broualan	Collective	Ecole, salle communale, 2 logements sociaux	60
Saint Lunaire	Collective	Ecole	100
Dol de Bretagne	Collective	Maison de la famille	70
La Chapelle-aux-Filtzméens	Collective	Bureaux de la communauté de commune	60
Plerguer	Collective	Monastère	150
Saint-Malo (Paramé)	Collective	Réseau de chaleur (Ecole, salle de sport, maison de quartier)	220
Saint-Malo	Collective	Collège la Mézière	300
Saint-Malo	Industrielle	Industrie hors bois	11 600
Saint-Malo	Industrielle	Industrie du bois	230
Saint-Malo	Industrielle	Industrie du bois	60
12 chaufferies agricoles			590

Tableau 32 : Chaufferies bois sur le Pays de Saint-Malo

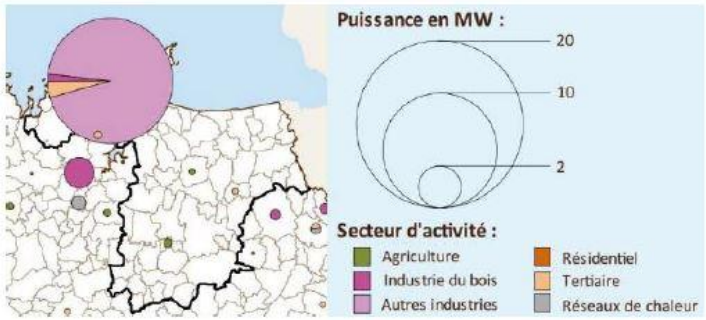


Figure 145 : Puissance des chaufferies bois déchiqueté par commune bretonne fin 2012 (Source : GIPBE - Ener'GES)

SCOT Pays de Saint-Malo

1.33.5 LA METHANISATION

Le Pays de Saint-Malo compte actuellement plusieurs unités de méthanisation en fonctionnement, notamment en injection sur le réseau de gaz naturel exploité par GRDF. Parmi celles-ci :

- **Baguer-Pican** : Unité de méthanisation agricole en injection.
- **Plesder** : Unité de méthanisation agricole en injection.
- **Saint-Domineuc** : Unité de méthanisation agricole en injection.
- **Pleugueneuc** : Unité de méthanisation agricole en injection.
- **Maillac** : Unité de méthanisation agricole en injection.

Ces installations valorisent principalement des effluents d'élevage et des déchets agricoles pour produire du biométhane injecté dans le réseau de distribution.

Le Pays de Saint-Malo dispose d'un gisement d'intrants méthanogènes important pouvant permettre le développement d'une filière méthanisation locale. Plusieurs actions peuvent être menées par les collectivités afin de contribuer au développement de la méthanisation sur leur territoire :

- Identifier la localisation des points d'injection potentiels dans le réseau de gaz,
- Identifier les besoins de chaleur sur le territoire,
- Mener une réflexion sur l'utilisation des gisements qu'elles ont à gérer (tontes de pelouses, déchets de restauration collective, boues de stations d'épuration, fraction fermentescible des ordures ménagères…),
- Soutenir la coordination des différents acteurs (porteurs de projets, chambre d'agriculture, industriels, collectivités…) afin d'assurer un développement cohérent de la filière et une sécurisation des intrants pour les porteurs de projets.

1.33.6 POTENTIEL ENERGIE RENOUVELABLE

A l'échelle du Pays, un inventaire des sites potentiels pour le développement d'énergies renouvelables a été réalisée. 9 sites sur la commune de Ros Landrieux ont été retenus. Ces sites sont présentés dans les fiches suivantes.

Centrale photovoltaïque au sol

PV au sol_35246_Projet prioritaire_BRE3505040

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Décharge communale
Roz-Landrieux, 35246



Friche de type Basias

Coordonnées GPS : 48.5311 ; -1.7896

CARACTERISTIQUES DU PROJET

Caractéristiques techniques :	Surface friche	Surface utile	Puissance installable	Production annuelle	Etat du réseau
	6 710 m²	4 697 m²	559 kW	704 MWh/an	SUFFISANT

Caractéristiques économiques :	CAPEX	OPEX	Prix achat moyen	Revenus annuels
- Appels d'offres de la CRE	500 k€	10 k€	66 €	37 k€
- Complément de rémunération	895 €/kWc	18 €/kWc		

Commentaires :
- *Situé en zone ABF (500m des bâtiments historiques)*
- *végétation présente sur la friche (arbres)*

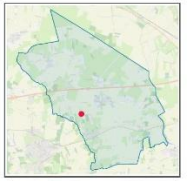
Centrale photovoltaïque au sol

PV au sol_35246_Projet prioritaire_BRE3505041

SITUATION GEOGRAPHIQUE

DECHARGE DES BURONS
Roz-Landrieux, 35246







Friche de type Basias

Coordonnées GPS : 48.5386 ; -1.8259

CARACTERISTIQUES DU PROJET

Caractéristiques techniques :	Surface friche	Surface utile	Puissance installable	Production annuelle	Etat du réseau
	3 994 m²	3 195 m²	380 kW	479 MWh/an	SUFFISANT

Caractéristiques économiques :	CAPEX	OPEX	Prix achat moyen	Revenus annuels
- Appels d'offres de la CRE	340 k€	7 k€	66 €	25 k€
- Tarif d'achat	895 €/kWc	18 €/kWc		

Commentaires :
- *Pas de contraintes environnementales et patrimoniales particulières*

Solaire photovoltaïque toitures

PV_toiture_35246_Projet
conditionnel_BATIMENT0000000297205438

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Roz-Landrieux, 35246







ID BATI : BATIMENT0000000297205438 Coordonnées GPS : 48.5206 ; -1.8186

CARACTERISTIQUES DU PROJET

Caractéristiques techniques :

Surface utile	Puissance installation	Production annuelle	Etat réseau	Orienta-tion
1481 m²	207 kW	222 MWh/an	INSUFFISANT	E/O

Caractéristiques économiques :

CAPEX	OPEX
246 744 €	3 421 €
1190 €/m²	17 €/m²/an

Projet en concurrence :
Projet solaire thermique

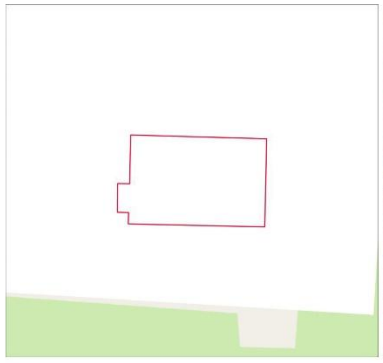
Commentaires :
- *Pas de contraintes environnementales et patrimoniales particulières*
- *Bâtiment industriel, agricole ou commercial à usage agricole*

Solaire photovoltaïque toitures

PV_toiture_35246_Projet
contraint_BATIMENT0000000297210954

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Roz-Landrieux, 35246







ID BATI : BATIMENT0000000297210954 Coordonnées GPS : 48.5461 ; -1.8328

CARACTERISTIQUES DU PROJET

Caractéristiques techniques :

Surface utile	Puissance installation	Production annuelle	Etat réseau	Orienta-tion
1010 m²	141 kW	151 MWh/an	INSUFFISANT	S

Caractéristiques économiques :

CAPEX	OPEX
168 321 €	2 334 €
1190 €/m²	17 €/m²/an

Projet en concurrence :
Projet solaire thermique

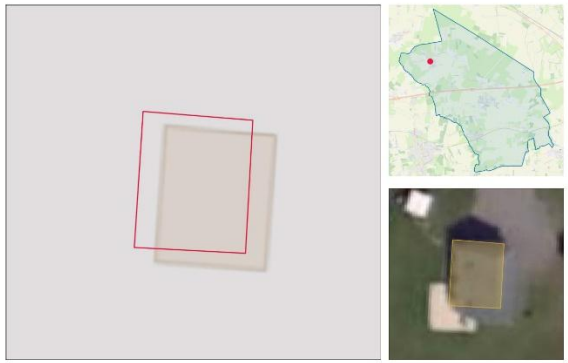
Commentaires :
- *Pas de contraintes environnementales et patrimoniales particulières*
- *Bâtiment industriel, agricole ou commercial à usage agricole*
- *Fenêtre ou verrière sur le toit empêchant l'installation de panneaux.*

Solaire photovoltaïque toitures

PV_toiture_35246_Projet
conditionnel_BATIMENT0000000297210835

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Parcelle publique Etablissements
Roz-Landrieux, 35246



ID BATI : BATIMENT0000000297210835 **Coordonnées GPS :** 48.5571 ; -1.8437

CARACTERISTIQUES DU PROJET

Caractéristiques techniques :

Surface utile	Puissance installation	Production annuelle	Etat réseau	Orientation
24 m²	3 kW	4 MWh/an	SUFFISANT	E/O

Caractéristiques économiques :

CAPEX	OPEX
4 025 €	56 €
1190 €/m²	17 €/m²/an

Projet en concurrence :
Projet solaire thermique

Commentaires :
- *En zone UNESCO*
- *Bâtiment à usage résidentiel*

Solaire photovoltaïque toitures

PV_toiture_35246_Projet
contraint_BATIMENT0000000297211256

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Roz-Landrieux, 35246







ID BATI : BATIMENT0000000297211256 **Coordonnées GPS :** 48.5494 ; -1.8106

CARACTERISTIQUES DU PROJET

Caractéristiques techniques :

Surface utile	Puissance installation	Production annuelle	Etat réseau	Orientation
798 m²	112 kW	120 MWh/an	INSUFFISANT	E/O

Caractéristiques économiques :

CAPEX	OPEX
132 937 €	1 843 €
1190 €/m²	17 €/m²/an

Projet en concurrence :
Projet solaire thermique

Commentaires :
- *En zone UNESCO*
- *Bâtiment industriel, agricole ou commercial à usage agricole*

Solaire photovoltaïque toitures

PV_toiture_35246_Projet
contraint_BATIMENT0000000354023800

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Roz-Landrieux, 35246







ID BATI : BATIMENT0000000354023800 Coordonnées GPS : 48.5492 ; -1.8101

CARACTERISTIQUES DU PROJET

Caractéristiques techniques :

Surface utile	Puissance installation	Production annuelle	Etat réseau	Orientation
856 m²	120 kW	128 MWh/an	INSUFFISANT	SE

Caractéristiques économiques :

CAPEX	OPEX
142 643 €	1 978 €
1190 €/m²	17 €/m²/an

Projet en concurrence :
Projet solaire thermique

Commentaires :
- *En zone UNESCO*
- *Bâtiment industriel, agricole ou commercial à usage agricole*
- *Fenêtre ou verrière sur le toit empêchant l'installation de panneaux.*

Solaire photovoltaïque toitures

PV_toiture_35246_Projet
contraint_BATIMENT0000000354768551

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Roz-Landrieux, 35246







ID BATI : BATIMENT0000000354768551 Coordonnées GPS : 48.5611 ; -1.8525

CARACTERISTIQUES DU PROJET

Caractéristiques techniques :

Surface utile	Puissance installation	Production annuelle	Etat réseau	Orientation
806 m²	113 kW	121 MWh/an	INSUFFISANT	SE

Caractéristiques économiques :

CAPEX	OPEX
134 318 €	1 862 €
1190 €/m²	17 €/m²/an

Projet en concurrence :
Projet solaire thermique

Commentaires :
- *En zone UNESCO*
- *Bâtiment industriel, agricole ou commercial à usage agricole*
- *Fenêtre ou verrière sur le toit empêchant l'installation de panneaux.*



Par ailleurs, les élus de la commune de Roz-Landrieux ont identifié en juillet 2024 de 15 sites potentiels pour de l'implantation de photovoltaïque au sol ou en toiture autant sur des bâtiments privés que publics.

LES DÉCHETS

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010, l'ordonnance du 17 décembre 2010 transposant la directive cadre sur les déchets de 2008 et le décret du 11 juillet 2011, intégrés dans le code de l'environnement, précisent les notions de déchet et visent la prévention de la production de déchets, l'amélioration du recyclage, une meilleure valorisation des déchets organiques, le développement de celle des déchets du bâtiment et des travaux publics et la réduction des déchets stockés et incinérés.

Un plan régional de prévention et de gestion des déchets (ou PRPGD) organise **la collecte et le traitement de tous les déchets produits en Bretagne**, qu'ils soient dangereux ou non. Il est constitué de deux documents :

- Un état des lieux de l'origine, la nature, la composition et les modalités de transport des déchets en Bretagne basé sur les données de l'année **2016**, avec **18 objectifs** régionaux à atteindre avant 2025 ;
- Un plan d'actions qui porte sur les mesures à prendre sur la durée du plan en matière de prévention, de gestion et de traitement des déchets pour d'atteindre les objectifs.

Le plan régional de prévention et de gestion des déchets de la Bretagne doit **permettre une planification à 6 (2025) et 12 ans (2030)**. Le plan breton repose sur **deux trajectoires fortes : réduire à zéro l'enfouissement des déchets en 2030, et valoriser l'ensemble des déchets bretons en 2040**.

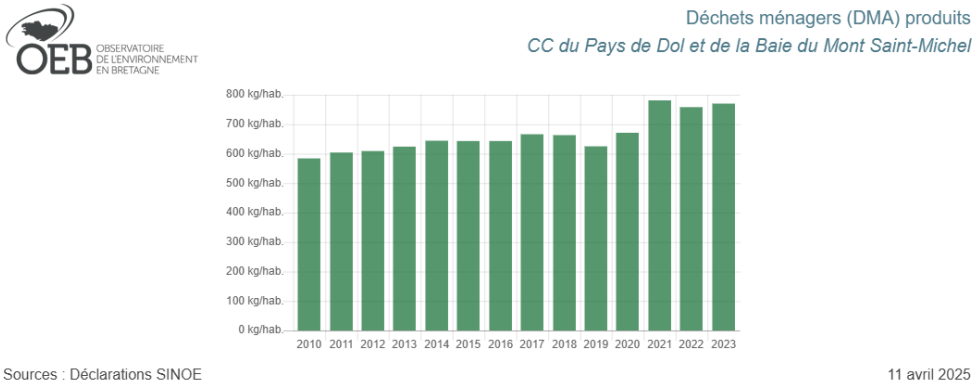
La Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont St-Michel est chargée de la collecte, du traitement et de la valorisation des déchets pour une population de près de 23 000 habitants.

Sur Roz Landrieux, La collecte sélective se fait tous les jeudis et la collecte des ordures ménagères se fait tous les vendredis. Deux déchèteries sont à disposition des habitants et entreprises du territoire de l'intercommunalité

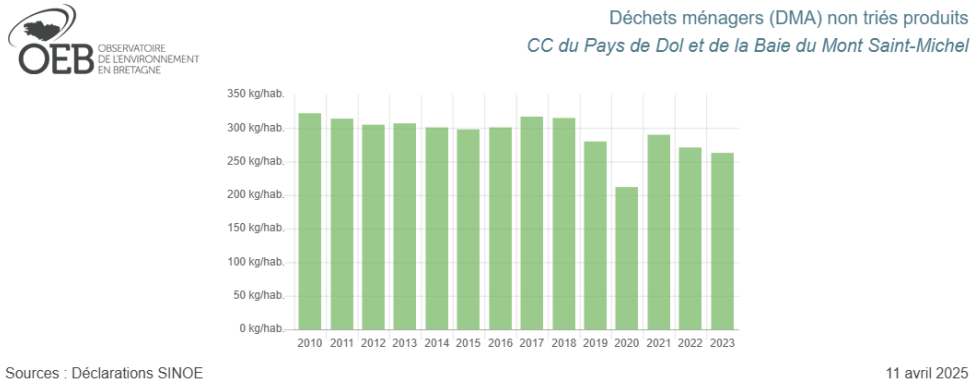
- Déchèterie de Dol de Bretagne – La Janaie,
- Déchèterie de Pleine Fougères – ZA Budan,

Les déchèteries sont accessibles avec une carte d'accès.

En 2023, le territoire enregistrait une production de 770 kg/hab, une baisse de 273 kg/hab est nécessaire pour atteindre l'objectif 2030 fixé par la loi Agec (-15% de déchets ménagers et assimilés).



Si la quantité de déchets ménagers produites reste assez stable depuis 2020, les déchets ménagers non triés produits connaissent une baisse.



RISQUES ET NUISANCES

1.34 LES RISQUES MAJEURS RECENSES PAR LE DDRM

Le risque majeur est la possibilité de survenance d'un évènement d'origine naturelle ou anthropique dont les effets peuvent mettre en péril la sécurité des populations, occasionner des dommages importants ou dépasser les capacités de réactions de la société. L'existence de ces risques est liée à la présence d'aléas et aux enjeux que présentent les biens et les personnes d'être exposés et affectés par un phénomène. Un risque majeur se caractérise par sa faible fréquence et son importante gravité.

Ces Risques sont de deux ordres : naturels ou technologiques.

Le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) d'Ille-et-Vilaine a été mis à jour en 2021. Il recense les différents types de risques présents sur le département. Le tableau précise dans quelle mesure la commune de Roz-Landrieux est concernée.

Risque	Niveau	Enjeux identifiés
Submersion marine	**Fort**	PPRSM – TRI – PGRI - SLGRI
Risque mouvement de terrain / retrait – gonflement des argiles	**Moyen**	Aléa faible à moyen, aucune cavité répertoriée
Feu d'espaces naturels	**Faible**	Tout le département – Commune non inscrite dans les communes directement concernée
Sismique	**Faible**	Aléa faible (zone 2)
Tempête	**Faible**	Tout le département concerné - Risque limité sur Roz Landrieux
Radon	**Faible**	Catégorie 1
TMD	**Faible**	Aléa faible

Le site Géorisques répertorie également le **risque de phénomènes météorologiques (tempête et grain) qui concerne l'ensemble du département.**

1.35 LES RISQUES NATURELS[16]

RISQUE INONDATION ET SUBMERSION MARINE

Dans le cadre de la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation dite « Directive inondations », la préfète coordonnatrice de bassin a adopté le 15 mars 2022 le **PGRI du bassin Loire-Bretagne 2022-2027**, qui vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs et à permettre le redémarrage des territoires après une inondation. Il prend en compte tous les types d'inondations, par débordement de cours d'eau ou par submersion marine, lente ou rapide…, et s'applique sur l'ensemble du bassin.

Le PGRI fixe six objectifs en matière de gestion des risques d'inondation :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) : établi par l'État sur la base de la crue des plus hautes eaux connues (PHEC) ou la crue centennale (si cette dernière est plus importante), il définit des zones réglementaires interdisant la

[16] *Source : Géorisques*

construction ou l'autorisant sous conditions appelées prescriptions. Ces prescriptions ont une valeur réglementaire, valent servitude d'utilité publique et sont annexées aux documents d'urbanisme, tel que le Plan Local d'Urbanisme (PLU). **La commune de Roz Landrieux n'est couverte par aucun PPRI.**

Les Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) sont des outils à disposition des collectivités locales, notamment des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) en charge de la compétence « gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations » (GEMAPI). Élaborés à travers une approche globale du risque sur un bassin versant, autour des acteurs concernés (services de l'État et acteurs locaux), ils intègrent un ensemble d'actions et mesures complémentaires. **La commune de Roz Landrieux n'est pas concernée par un PAPI.**

La commune de Roz-Landrieux est répertoriée dans le **TRI (territoire à risque important d'inondation) « Saint-Malo – Baie du mont Saint-Michel »** arrêté le 22/10/2018. A ce titre la commune est couverte par une Stratégie Locale de Gestion du Risque inondation (SLGRI) élaborée en concertation avec les acteurs locaux pour réduire les conséquences négatives des inondations, en cohérence avec le PGRI et approuvé le 21/06/2018.

La stratégie locale de gestion des risques inondation (SLGRI) de Saint-Malo (35) à la Baie du Mont-Saint-Michel (50) a été approuvée le 26 novembre 2018 par arrêté conjoint de Mme la Préfète de l'Ille-et-Vilaine et de M. le Préfet de la Manche.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la Directive Inondation, des Stratégies Locales de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) doivent être élaborées a minima sur le périmètre des Territoires à Risque Important d'inondation (TRI). Sur le bassin Loire-Bretagne, 22 TRI ont été caractérisés par arrêté de Préfet coordonnateur de bassin en date du 26 novembre 2012. Ces TRI doivent permettre de répondre localement aux six grands objectifs du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne.

La SLGRI est un document intégrateur permettant de faire le bilan des actions existantes sur le territoire en vue de prévenir et de gérer le risque d'inondation, mais propose aussi un lieu de gouvernance et de concertation sur le territoire concerné.

La SLGRI comporte 5 grands objectifs en déclinaison des 6 objectifs du PGRI :

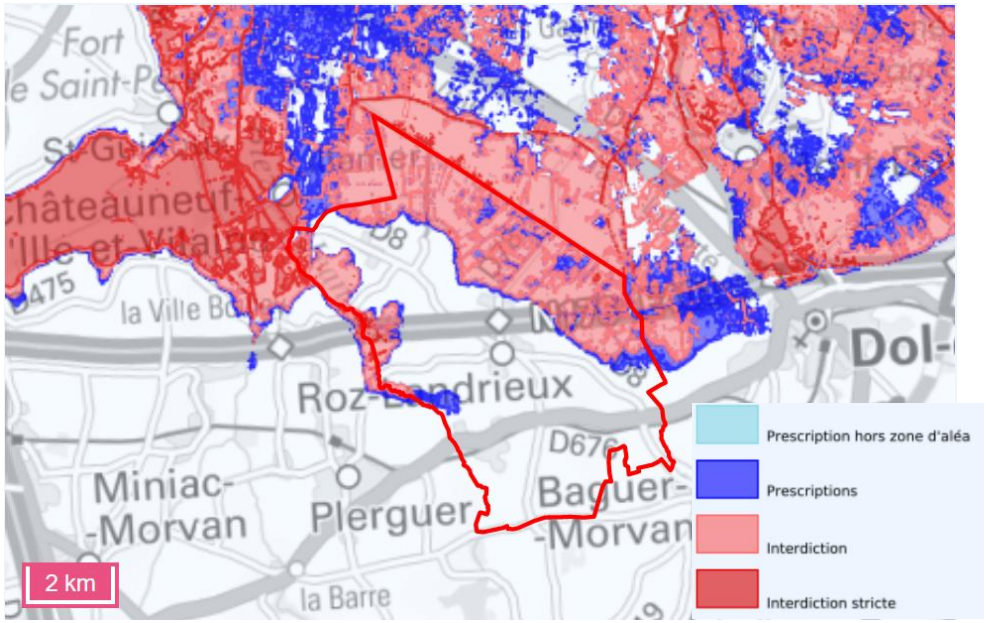
- Pour connaître les risques : améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation ;
- Pour planifier la gestion des risques sur le territoire : planifier l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Pour planifier la gestion des risques sur le territoire : intégrer les ouvrages de protection dans une approche globale et structurée du territoire à risques ;
- Pour gérer les risques d'inondation : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Pour réagir face aux risques : se préparer à la gestion de crise et favoriser le retour à la normale.

Les objectifs de la SLGRI ont été décliné en 17 orientations spécifiques à la SLGRI Saint-Malo Baie du Mont-Saint-Michel. La commune de Roz Landrieux est intégrée dans le périmètre de la SLGRI.

Par ailleurs, le territoire de la commune est couvert par un **plan de prévention des risques inondation par submersion marine (PPRsm) : « 35DREAL20100004 – PPRsm Marais de Dol » approuvé le 25 aout 2016.**

Ce PPRsm est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Une large partie du territoire de la commune (limite Nord-Ouest le long du Biez-Jean et sur une zone Nord/ Est) se trouve en zone de prescription ou d'interdiction du PPRsm réglementant les projets.



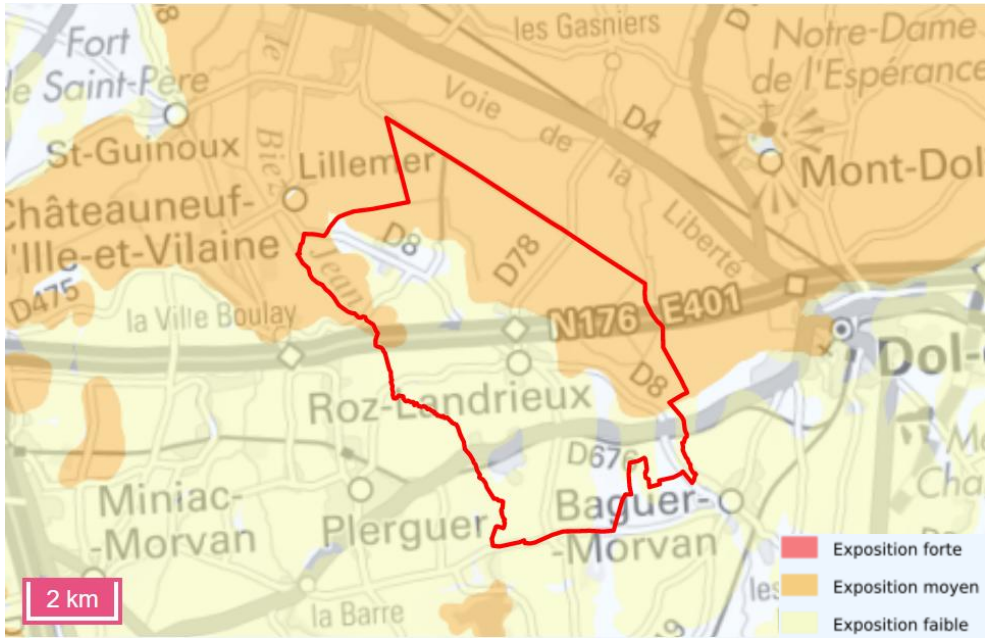
Cartographie des zones de prescription du PPRsm (source : Géorisques)

Sur les 10 derniers évènements inondation répertoriés par la Base de Données Historique d'Inondation sur le département, quatre concernent les types d'inondation Mer/marée ou action des vagues.

RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. D'origine naturelle ou anthropique, ce phénomène est lié à la nature et à la structure géologique, et se manifeste de différentes manières. Le risque mouvement de terrain englobe plusieurs phénomènes : l'effondrement de cavités souterraines, la chute de blocs et l'éboulement de coteaux, le retrait gonflement des argiles.

Sur la commune de Roz-Landrieux **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). En revanche, le territoire de la commune, **classé en aléa nul à moyen**, est susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait et gonflement des argiles pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.



Cartographie de l'aléa retrait-gonflement d'argiles (Source : géorisques)

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En effet,

l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.

RISQUE FEU D'ESPACES NATURELS

Les incendies qui intéressent le milieu végétal sont communément appelés feux de forêts et d'espaces naturels. Le feu de forêts et d'espaces naturels est un sinistre qui se déclare dans une formation naturelle qui peut être de type forestière (forêt de feuillus, de conifères ou mixtes), subforestière (maquis, garrigues ou landes) ou encore de type herbacée (prairies, pelouses…).

Si le risque feux de forêts peut être considéré comme faible au regard de la situation des départements du Sud de la France, il convient toutefois de prendre en compte le risque général des feux de végétation qui intègrent les feux de landes et les feux de culture sur pied. Ce type d'incendie représente la part la plus importante de la sollicitation du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). Vestiges de l'ancien massif forestier armoricain, les bois et forêts sont nombreux et épars sur l'ensemble du territoire départemental, et couvrent environ 60 000 hectares. Les trois plus grandes forêts sont celles de Paimpont, de Rennes et de la Guerche de Bretagne. Les essences sont à dominante de type feuillu, les résineux étant plus nombreux dans le quart Sud-ouest du département.

L'Union Européenne classe les départements bretons à risque « moyen » parmi ceux qui ont des massifs classés sensibles aux incendies. En Ille-et-Vilaine, la ligne de partage des eaux délimite 2 zones forestières : celle présentant un risque très faible et celle un risque faible. La limite de la zone sèche délimite quant à elle la zone à risque modéré qui se situe au sud.
Les massifs à risque sont ainsi majoritairement situés au Sud du département. Néanmoins le massif de la forêt de Rennes-Liffré est jugé également à risque modéré compte-tenu de sa superficie et de la population menacée.

La base de données sur les incendies de forêt (BDIFF) centralise des informations sur les incendies de forêt sur le territoire français depuis 2006. Aucun n'est recensé sur la commune de Roz Landrieux.

RISQUE TEMPETE

Une tempête est une zone étendue de vents violents générés aux moyennes latitudes par un système de basses pressions (dépression). En France, le terme tempête n'est rigoureusement défini qu'en météorologie marine (89 km/h soit 48 nœuds, force 10 sur l'échelle de Beaufort). Néanmoins, l'usage veut que les météorologues nomment « tempêtes » les rafales de vent approchant les 100 km/h dans l'intérieur des terres et 120 km/h, voire 130 km/h, sur les côtes.

En moyenne et par an, on observe 3 à 4 situations donnant des rafales de vent dépassant les 100 km/h. Les dernières tempêtes ayant provoqué des dégâts importants dans la région sont :

- L'ouragan de la nuit du 15 au 16 octobre 1987
- Des tempêtes de début 1990 les 25 janvier et 11 février 1990
- La tempête du 26 décembre 1999
- La tempête Xynthia du 28 février 2010 : des vents de 80 à 100 km/h et de fortes précipitations ont conduit à des inondations dans plusieurs communes.
- Plusieurs évènements tempétueux sont survenus entre le 23 décembre 2013 et le 3 mars 2014 (Dirk, Petra, Qumaira, Ruth, Ulla, Andrea et Christine) : ces évènements ont cause de nombreux dommages sur le littoral du fait de leur fréquence et des coefficients de marée importants.

Toutes les communes du département sont exposées au risque tempête, cependant, les communes littorales, directement exposées aux vents les plus forts et à des risques connexes (submersion marine notamment), nécessitent une vigilance toute particulière de la part des populations y habitant. En ce sens, la commune de Roz-Landrieux est concernée par le risque tempête mais de manière limitée.

LE RISQUE SISMIQUE

L'ensemble des communes du département sont concernées par le risque sismique. Un séisme correspond à une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles dans la croûte terrestre qui génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments.

Un séisme est caractérisé par un foyer d'où partent les premières ondes sismiques, d'un épicentre, soit le point en surface à la verticale du foyer, d'une magnitude, d'une intensité et d'une fréquence. Les séismes peuvent avoir des conséquences humaines, économiques et environnementales.

Il n'existe aujourd'hui pas de moyen fiable afin de prévoir les séismes mais des actions préventives sont mises en place telles que :

- La surveillance à partir de stations sismologiques réparties sur l'ensemble du territoire national dont les données sont collectées par le Laboratoire de Géophysique du CEA
- L'application de règles parasismiques pour les constructions neuves ou les extensions définies dans les normes Eurocode 8.

La commune de Roz-Landrieux est **classée en aléa sismique faible (zone 2)**.

1.36 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

LE RISQUE RADON

Le radon est produit partout sur terre à partir de l'uranium contenu dans les formations géologiques constituant la croute terrestre.

Une fois produite dans la roche, sont état gazeux lui permet de circuler dans le sous-sol et de pénétrer puis de s'accumuler dans les bâtiments. Les facteurs qui influent sur sa concentration dans l'air sont les caractéristiques architecturales des constructions mais aussi leur usage et leur ventilation. L'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) a réalisé une cartographie du potentiel du radon des formations géologiques sur l'ensemble du territoire national. Cette cartographie classe les communes en 3 catégories :

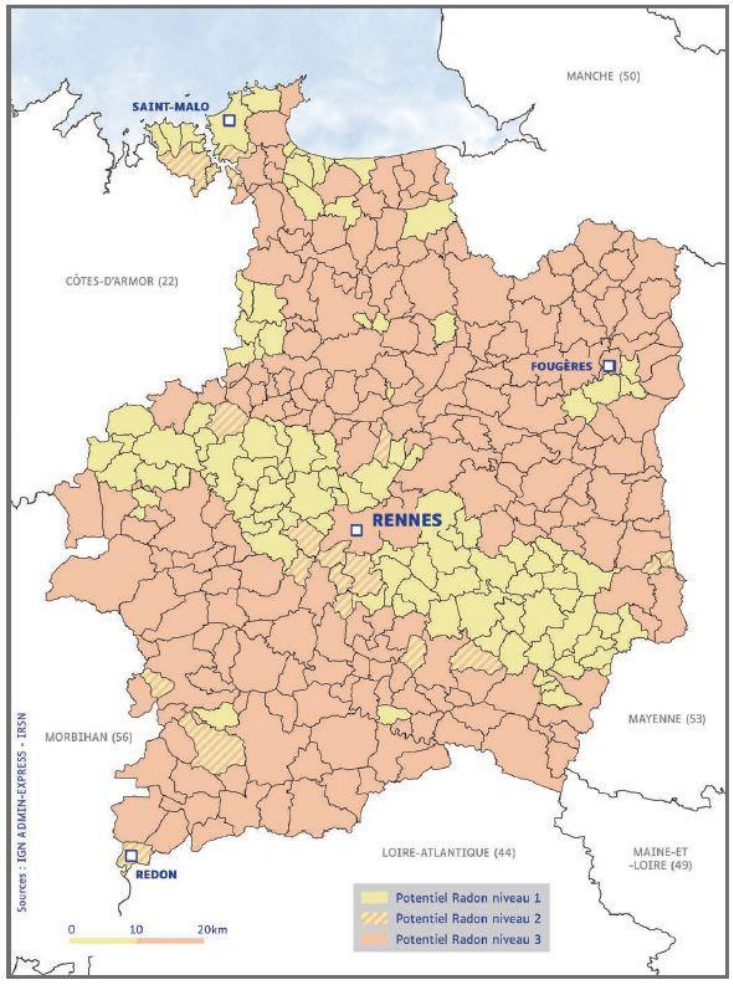
La catégorie 1 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires, sableuses, argileuses et formations volcaniques basaltiques)

La catégorie 2 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains.

La catégorie 3 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées (formations constitutives des grands massifs granitiques, certaines formations volcaniques et certains grés et schistes noirs).

Le potentiel Radon de la commune de Roz-Landrieux est faible (catégorie 1).

Le radon accumulé dans certains logements ou autres locaux peut constituer une source significative d'exposition de la population aux rayonnements ionisants. C'est principalement le risque de cancer du poumon qui motive la vigilance à l'égard du radon dans les habitations et les autres locaux. Le radon et ses descendants solides pénètrent dans les poumons avec l'air respiré. Ces descendants émettent des rayonnements alpha qui peuvent induire le développement d'un cancer. Plusieurs organismes internationaux élaborent actuellement une synthèse des données disponibles afin de définir une politique globale de gestion du risque associé à l'exposition domestique au radon.



DDRM Ille et Vilaine

LES RAYONNEMENTS ELECTROMAGNETIQUES DES LIGNES A HAUTE TENSION

La loi du 15 juin 1906 sur le transport de l'électricité a introduit le principe de servitudes à proximité des lignes de transport électrique. Le décret n° 2004-835 du 19 août 2004 a précisé des distances de ces servitudes par rapport aux lignes à haute tension supérieures ou égales à 130 kilovolts et à leurs supports. Toutefois ces périmètres de sécurité réglementaires paraissent insuffisants pour assurer la protection des personnes au regard des connaissances scientifiques actuelles sur les effets sanitaires des champs magnétiques, car prioritairement basés sur des considérations d'implantation et de gestion de lignes.

Dans son avis du 29 mars 2010, l'Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail estime « qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions ». Elle ajoute que « cette recommandation peut prendre la forme de la création d'une zone d'exclusion de nouvelles constructions d'ERP qui accueillent des personnes sensibles d'au minimum 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions ».

Considérant que les personnes sensibles (femmes enceintes, enfants, malades...) ne sont pas seulement présentes dans l'ERP, il apparaît nécessaire d'étendre cette recommandation aux zones destinées à être habitées, en déclarant inconstructibles pour cet usage une bande de 100 mètres de part et d'autre des lignes. Cet éloignement contribuera également à limiter les risques de nuisances sonores susceptibles d'être ressenties par les riverains de cet équipement.

La commune de Roz-Landrieux est concernée par les lignes à haute tension supérieures ou égales à 50 kilovolts suivantes :

- **La ligne 225 kV n°1 « Launay – Rance - Poste »**

Pout toute autorisation d'urbanisme, RTE devra être consulté pour assurer la réalisation du projet.

LE RISQUE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le risque de transport de matières dangereuses fait suite à un accident produit au cours du transport routier, ferroviaire, aérien, d'eau ou par canalisation de matières dangereuses. Trois grands effets peuvent survenir et parfois se combiner : l'explosion, l'incendie et le dégagement d'un nuage toxique.

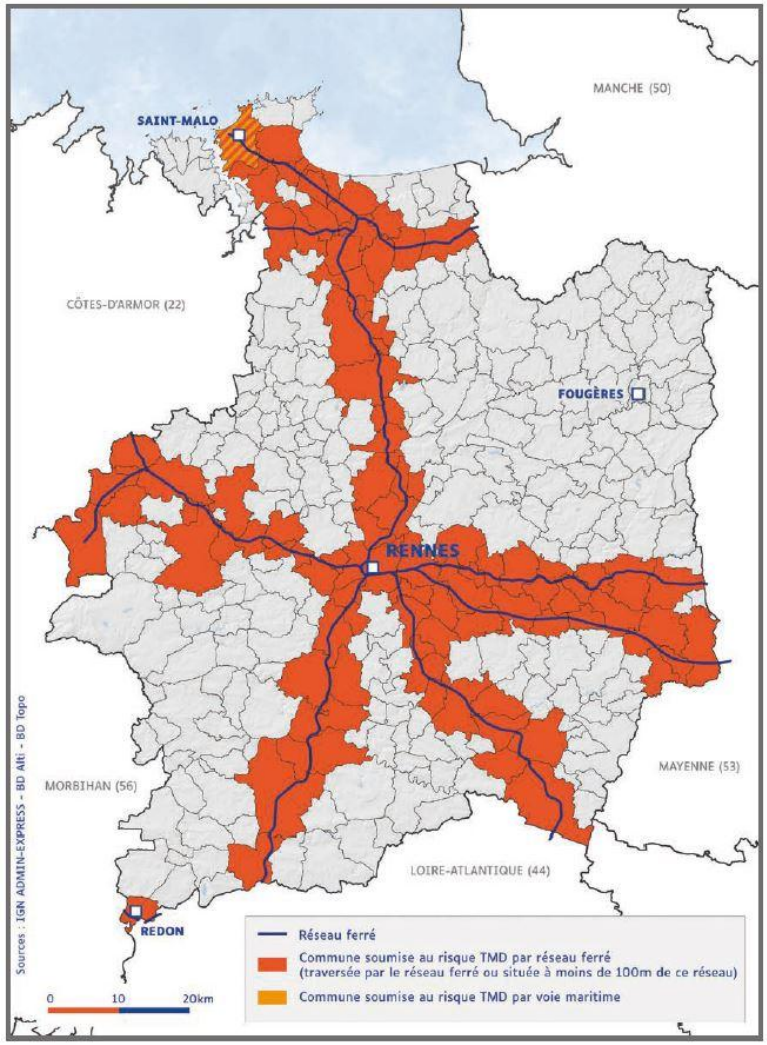
Le transport de matières dangereuses par voie routière est le mode d'acheminement le plus usité. Les communes situées sur les grands axes, à proximité de sites industriels, complexes portuaires ou autres sont les plus concernées. Néanmoins, toute zone urbanisée est potentiellement exposée à ce risque en raison des approvisionnements qui s'y effectuent en permanence (livraisons d'hydrocarbures dans les stations-services, de chlore dans les usines de traitement des eaux, des produits sanitaires dans les coopératives agricoles, livraison de fioul domestique ou de gaz auprès de la population…). Le département de l'Ille-et-Vilaine, de par sa situation géographique, est concerné par un flux important de transport de matières dangereuses par voie routière. Il s'agit d'un flux de transit et de desserte. Eu égard au caractère diffus qui s'attache au transport de ces matières par voie routière, il convient de retenir comme présentant un "risque majeur" les axes routiers (routes nationales, routes départementales de catégories A et B) supportant les flux les plus importants.

Concernant le transport des matières dangereuses par voie ferroviaire le risque dans le département correspond à un flux de transit et de desserte de produits explosifs, de matières inflammables, toxiques ou de gaz. Les gares d'entrée et de sortie ainsi que les gares expéditrices ou destinataires de ces marchandises représentent également au sein du département un risque majeur pour la population environnante. (Source DDRM35).

La Commune de Roz-Landrieux est concernée par le risque TMD :

- Par voie routière via la N176 qui traverse son territoire d'Est en Ouest
- Par voie ferrée via la ligne reliant Dol à Dinan traversant le sud du territoire

Dans ces deux cas, le risque est qualifié de faible par le Dossier Départemental des Risques Majeurs. Les routes départementales D8 et D676 n'entrent pas dans le classement.



DDRM Ille et Vilaine

RISQUE RUPTURE DE BARRAGE

Un barrage est un ouvrage artificiel, établi le plus souvent en travers du lit d'un cours d'eau, retenant ou pouvant retenir de l'eau. Les barrages artificiels ont plusieurs fonctions qui peuvent s'associer : la régulation de cours d'eau (écrêteur de crue en période de crue, maintien d'un niveau minimum des eaux en période de sécheresse), l'irrigation des cultures, l'alimentation en eau potable, la production d'énergie électrique, la retenue de rejets de mines ou de chantiers, le tourisme et les loisirs, la lutte contre les incendies, etc.

La rupture de barrage correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes de rupture peuvent être diverses : techniques, naturelles, humaines.

Barrages : Le département de l'Ille-et-Vilaine comporte plus de 500 barrages sur son territoire. 9 barrages sont classés en catégorie A et B, 23 barrages sont classés en catégorie C. La commune de Roz Landrieux n'est pas concernée par le risque rupture de barrage.

LES AXES DE COMMUNICATION, SUPPORTS DE NUISANCES SONORES

En matière de bruit, la logique générale de la réciprocité consiste à ne pas rapprocher les zones d'habitat et les établissements accueillant des personnes sensibles des zones à réserver aux activités polluantes et sources de nuisance, telles que les infrastructures de transport ou les activités industrielles et artisanales.

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 ont imposé au préfet de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les infrastructures concernées sont :

- Les routes et rues écoulant un trafic moyen journalier annuel supérieur à 5000 véhicules/jour.
- Les voies de chemin de fer interurbaines avec un trafic moyen journalier annuel supérieur à plus de 50 trains par jour.
- Les voies de chemin de fer de plus de 100 trains par jour.

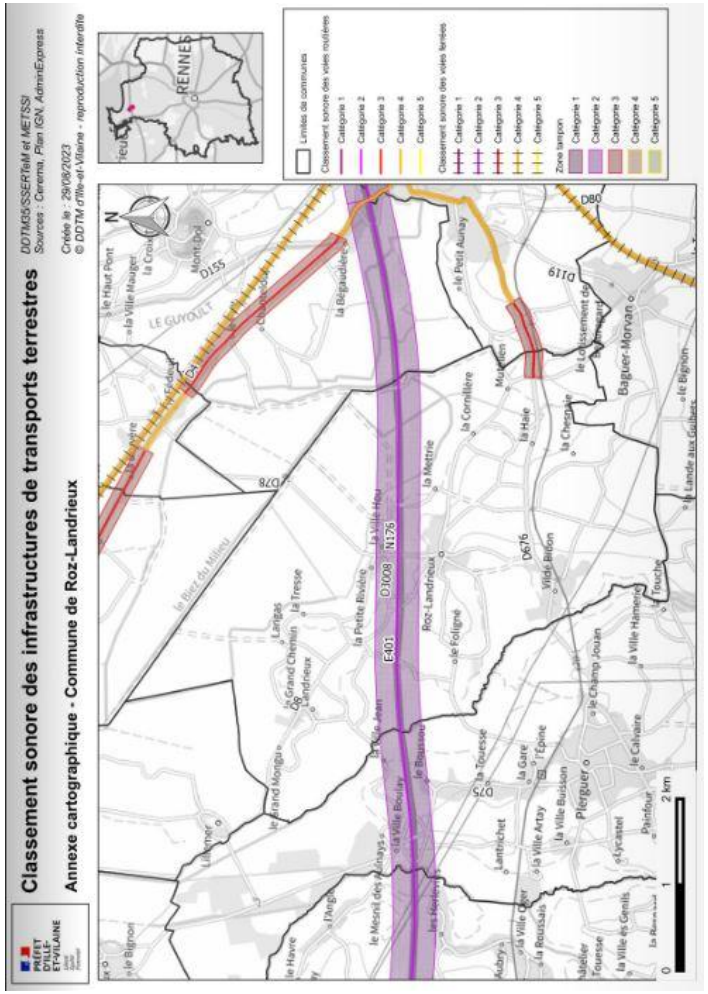
Cinq catégories ont été définies allant de 1 (niveau sonore le plus élevé) à 5 (niveau sonore le plus bas). La largeur affectée par le bruit (+ de 60 décibels) varie en fonction de la catégorie de 300 mètres de part et d'autre de la voie pour la catégorie 1 à 10 mètres pour la catégorie 5, en passant par 250 mètres pour la catégorie 2, 100 mètres pour la catégorie 3, 30 mètres pour la catégorie 4.

Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, ainsi que les hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter une isolation acoustique minimum contre les bruits de l'espace extérieur, conformément aux dispositions des articles R.571-34 et R.571-43 du Code de l'environnement.

Sur le territoire de Roz-Landrieux, la RN176 est classée en catégorie 2.

Le projet de territoire doit veiller à ne pas augmenter l'exposition de la population aux nuisances sonores et inciter la commune à mettre en œuvre des mesures urbanistiques préventives telles que des zones tampons, des règles sur la hauteur des constructions, sur la densification, sur des implantations préférentielles. Cet enjeu ne limite pas le développement du territoire mais veille à son organisation cohérente.

Sur le territoire de Roz-Landrieux, aucune route n'appartient au réseau des routes classées à grande circulation et n'est soumise à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.



Extrait de la cartographie du classement des voies bruyantes d'Ille et Vilaine (source : Ille-et-vilaine.gouv.fr)

LES ICPE ET SITES INDUSTRIELS

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) correspondent aux installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Les ICPE sont soumises à une législation et une réglementation particulière et l'Etat dispose de pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de règlementation, de contrôle, de sanction… La commune de Roz-Landrieux ne compte **qu'une seule ICPE sur son territoire, non Seveso.** Il s'agit de la société Ammerschmitt localisée au sud de la commune et dont l'activité principale est le stockage, la dépollution et le démontage de véhicules utilitaires. Cette ICPE est en fonctionnement et suit le régime de l'enregistrement. Cette société est également le seul site industriel répertorié sur la commune.

LES SITES ET SOLS POLLUES

Les démarches de gestions des sites et sols pollués ou potentiellement pollués ont notamment pour objet de prévenir les pollutions futures, mettre en sécurité les sites découverts, traiter et réhabiliter en fonction de l'usage…

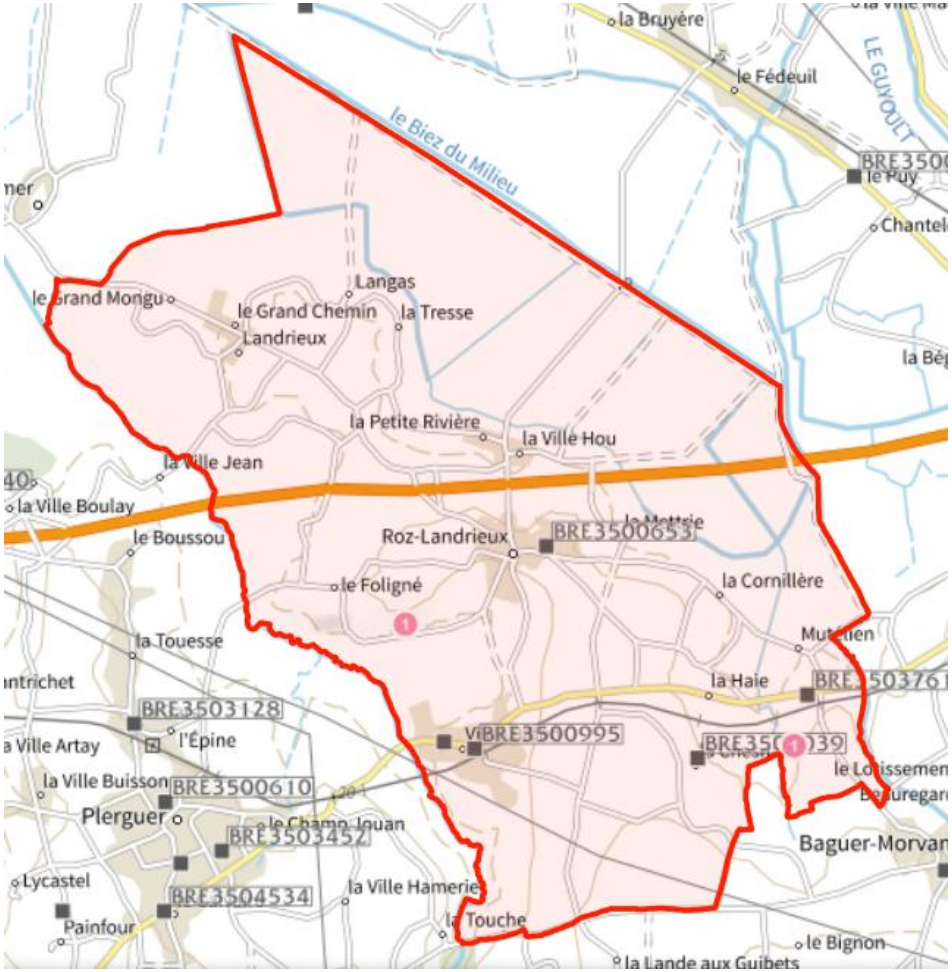
Deux bases de données recueillent les informations sur les sites et sols pollués :

- La base de données BASIAS est l'inventaire historique des sites et activités de service qui recense tous les anciens sites industriels abandonnés ou non susceptibles d'engendrer une pollution
- La base de données BASOL qui recense les sites pollués

Enfin, les Secteurs d'Information des Sols (SIS) correspondent aux terrains ou la connaissance de pollution justifie la réalisation d'étude de sols ou la mise en place de mesures de gestion de la pollution.

Sur la commune de Roz-Landrieux, cinq anciens sites industriels sont recensés par la base de données Basias (cf. Tableau ci-dessous) et deux **SIS** / sols pollués sont répertoriés :

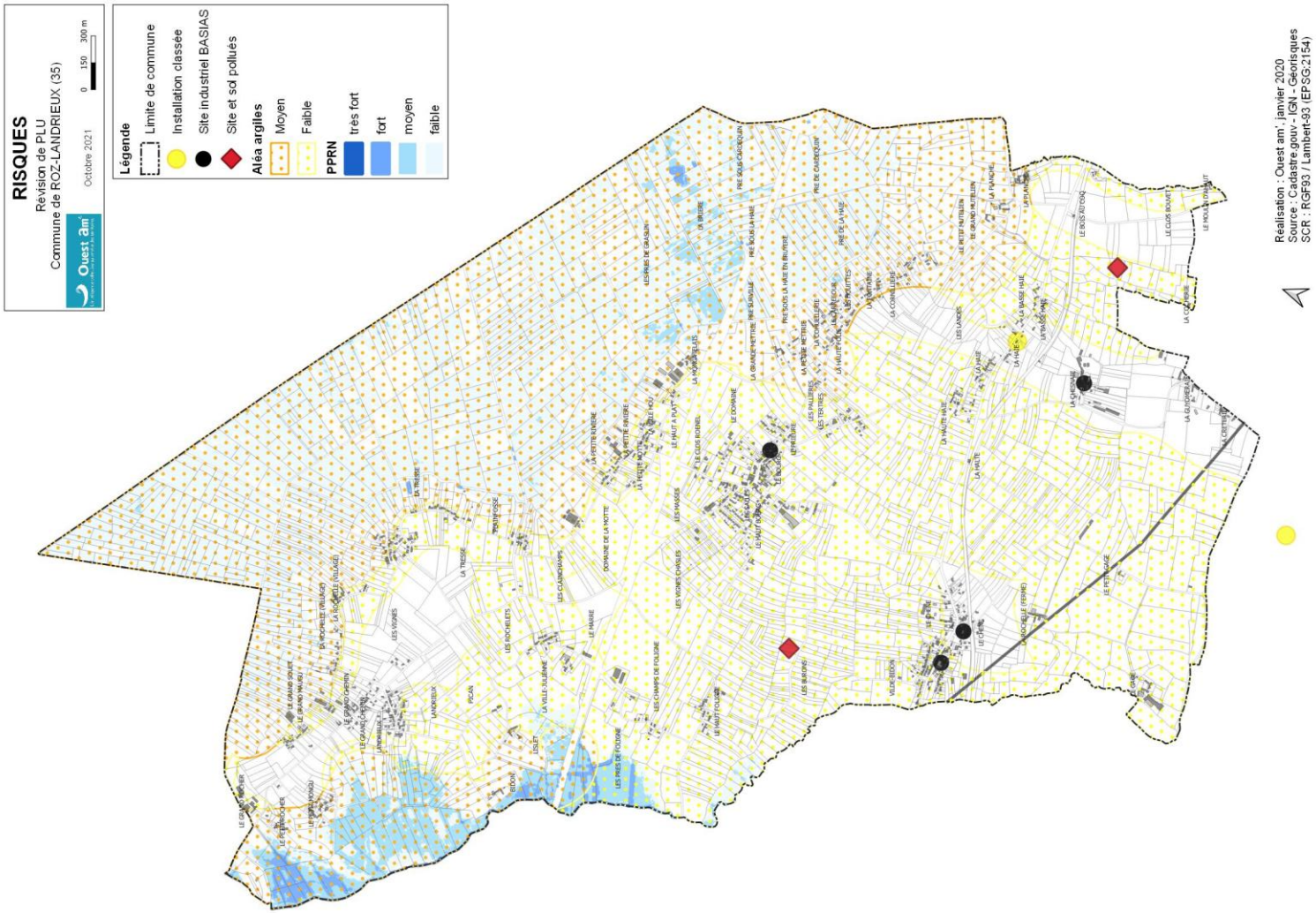
- Ancienne décharge des burons – ID SSP000163801 (à l'ouest du territoire) : ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les cendres et les résidus d'incinération. Anciennement utilisé pour brûler de la sciure, le site a également été utilisé comme décharge par les riverains. Les dépôts ont cessé 1990.
- Ancienne décharge du Bois au Coq ID SSP000163701 (au Sud de la commune) : ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères. Le site a également été concerné par une activité d'incinération de cartons, de palettes bois et plastiques et d'emballages plastiques.



Source : georisque.gouv.fr – localisation des deux secteurs de SIS

Identifiant	Raison sociale	Etat occupation	Site réaménagé	Site en friche	Parcelle cadastrale
BRE3500653	THOMAS / HINAULT station-service	Activité terminée	Oui	Non	K152
BRE3500966	DELAMAIRE station-service	En activité	Non	Non	L225
BRE3500995	VIRLOUP Raymond, dépôt de fuel	Activité terminée	Oui	Non	L448
BRE3505039	AUBRY Loic, terrassement TP	Activité terminée	Non	Oui	L166
BRE3505040	ROZ-LANDRIEUX commune de, décharge	Activité terminée	Non	Oui	L48
BRE3505041	DECHARGE DES BURONS	Activité terminée	Non	Oui	L60

Anciens sites industriels BASIAS (Source : georisque.gouv.fr)


RISQUES
Révision de PLU
Commune de ROZ-LANDRIEUX (35)
Octobre 2021
0 150 300 m
Légende
Limite de commune
Installation classée
Site industriel BASIAS
Site et sol pollués
Aléa argiles
Moyen
Faible
PPRN
très fort
fort
moyen
faible
Réalisation : Ouest am', janvier 2020
Source : Cadastre.gouv - IGN - Georisques
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

GRILLE AFOM

ATOUTS

- Un grand nombre de gisements fonciers identifiés sur le bourg et sur le village de Vildé Bidon,
- Un paysage communal caractérisé par des entités qualitatives et bien distinctes (plateau agricole, marais, tissus urbanisés…),
- De nombreux édifices présentant une qualité architecturale forte complété par de nombreux éléments du petit patrimoine,
- Des risques naturels et technologiques limités sur le territoire.

OPPORTUNITES

- Une bonne capacité de développement en densification sur le tissu urbain,
- Intégration des espaces à caractère humide dans les réflexions de développement urbain afin d'assurer des futurs projets opérationnels,
- Mise en valeur du patrimoine bâti et naturel (signalisation, découverte, accessibilité, promotion...) dans le cadre du développement touristique,
- Contraintes naturelles réduites dans le cadre du développement urbain, notamment aux abords du bourg,
- Bonne connaissance des risques technologiques et naturels et organisation des projets de développement selon les secteurs/sites identifiés.

FAIBLESSES

- Un développement urbain en partie réalisé le long d'axe départemental,
- Une consommation foncière sur les 10 dernières années, principalement à vocation activités,
- Des densités pratiquées sur les récentes opérations d'aménagement faibles,
- Une surface boisée et un réseau bocager particulièrement réduits,
- Plusieurs risques technologiques repérés et localisés (ligne haute tension, TMD, ICPE, sites industriels, classement sonore).

MENACES

- Structuration d'un développement linéaire favorisant l'utilisation de la voiture individuelle et un trafic important,
- Immodération d'une consommation foncière ne favorisant pas une diversification des formes urbaines,
- Exposition des espaces naturels les plus remarquables à des détériorations ou destructions.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1.1 PREAMBULE : DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU » AU SCENARIO COMMUNAL

1.1.1 LES PRINCIPES DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Le scénario « au fil de l'eau » est un **scénario théorique**. Il est la **résultante du croisement des données** du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement. Il se base sur un **strict prolongement des tendances constatées au cours de la dernière décennie**, notamment en termes d'évolution démographique, de besoins en logements, de consommation d'espace…

Ce scénario se projette sur une dizaine d'années et permet de **mettre en exergue les enjeux pour le territoire** (adéquation de la capacité des équipements, impacts sur les paysages et l'environnement naturel…). En cela, il favorise la réflexion et accompagne l'élaboration d'un **projet cohérent et durable**.

1.1.2 CONSTRUCTION DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

1.1.2.1 ETABLISSEMENT DU « POINT DE DEPART » AU PLAN DEMOGRAPHIQUE

Selon les données du recensement 2020, l'Insee estimait la population communale à 1368 habitants, chaque logement étant occupé en moyenne par 2.55 habitants.

Par ailleurs, entre 2019 et 2021, 14 nouveaux logements ont fait l'objet d'un permis de construire sur le territoire (sur la base des données communales), soit une moyenne annuelle de 5 logements (14 logements / 3 ans).

Sur ces bases, un calcul théorique a été réalisé :

- En appliquant un nombre théorique de 2.55 habitants/logements, on peut supposer que le territoire a connu un gain de 51 habitants entre le 2020 et le 2024 (5 logements/an x 2.55 habitants/logement x 4 ans) ;
- **En 2024, année prévisionnelle d'entrée en vigueur du nouveau PLU, on peut estimer que le territoire devrait compter 1412 habitants.**

Cette donnée démographique de 1412 habitants constitue un « point de départ » raisonnable pour établir les hypothèses en matière démographique et résidentielle.

1.1.2.2 APPROCHE THEMATIQUE

Thématique	ELEMENTS MAJEURS	PROLONGEMENT DES TENDANCES ACTUELLES
DEMOGRAPHIE / LOGEMENT	Croissance forte sur la période 1999-2009 (+1.7% /an), puis ralentissement sur 2009-2014 (1.4%/an) et 2014-2020 (+0.4%/an) : résultat d'un solde naturel positif et relativement élevé et d'une diminution du solde migratoire. Moyenne 2014-2020 : +0.4%/an. Moyenne 2009-2014 : +1.4%/an. Moyenne 2009-2020 : +0.9%/an. Population 2009 : 1246 habitants Population 2014 : 1336 habitants Population 2020 : 1368 habitants **Pop.2024 (estimation) : 1412 habitants**	**Hypothèse 1 de prolongement des tendances courtes : poursuite de la tendance récente 2014-2020 (+0.4%/an)** ⇨ Induisant un total de 1470 habitants en 2034 **Gain : +58 habitants**
		Hypothèse 2 de prolongement des tendances de la dernière décennie : poursuite de la tendance de la période 2009-2020 (+0.9%/an), à la fois portée par un mouvement migratoire et un solde naturel positifs : ⇨ Induisant un total de 1544 habitants en 2034 **Gain : +132 habitants**
	2009 : 2.63 habitants/logement 2014 : 2.57 habitants/logement 2020 : 2.55 habitants /logement	**Desserrement des ménages : hypothèse d'un passage à 2.41 habitants/logement d'ici 2034** **Hypothèse 1 :** ▪ Desserrement des ménages au niveau de la population en place : besoin théorique de **+32 logements** supplémentaires d'ici 2034 ▪ Gain de **+58 habitants** : besoin théorique de **+24 logements** supplémentaires d'ici 2034 ▪ **Soit un besoin de +56 logements** **Hypothèse 2 :** ▪ Desserrement des ménages au niveau de la population en place : besoin théorique de **+32 logements** supplémentaires d'ici 2034 ▪ Gain de **+132 habitants** : besoin théorique de **+55 logements** supplémentaires d'ici 2034 ▪ **Soit un besoin de +87 logements**
ACTIVITES	Agriculture : forte diminution du nombre d'exploitation depuis 1988 (81 exploitations en 1988 et 14 exploitations en 2022)	2034 (estimation) : maintien global du nombre d'exploitations.
	Activités artisanales : présence sur le pôle urbain et en campagne, confortation de la Zone d'Activités dans son périmètre actuel	Maintien des activités sur le territoire, mais sans développement (faibles capacités résiduelles dans la Zone d'Activités).
	Activités commerciales et de services : une offre limitée, et fragile pour les petits commerces de proximité	Maintien de l'offre, mais avec un risque de fragilisation notamment dans l'hypothèse 1.
EQUIPEMENTS	Un pôle bien pourvu en équipements scolaires et sportifs. Site de l'école primaire publique pas aux normes, réduite et détachée de l'école maternelle publique récente. Une station d'épuration conforme en performance et en équipement (charge maximale en entrée correspondant à 61% de la capacité nominale)	Maintien des équipements scolaires et sportifs, mais avec un risque de fragilisation notamment dans l'hypothèse 1 et de difficulté d'accueil en cas d'hypothèse 2. Station d'épuration permettant largement d'anticiper le développement démographique de la commune.

Thématique	ELEMENTS MAJEURS	PROLONGEMENT DES TENDANCES ACTUELLES
CONSOMMATION D'ESPACE	Habitat 2011-2021 : 3.9 ha (données MOS) Densité de la dernière opération d'ensemble engagée (Rue des Plumetières) : 11 logements/ha Densité moyenne minimale fixée par le SCOT en extension : 18 logements/hectare	Quelle que soit l'hypothèse retenue, le scénario au fil de l'eau verrait une consommation de l'ordre de 1.4 hectares en densification de l'enveloppe urbaine, correspondant au secteur du lotissement communal dont le permis a été accordé et qui entrera prochainement en phase opérationnelle (31 logements). Au regard de l'analyse des gisements fonciers, une large part des autres logements (**hypothèse 1**) pourraient être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine ou part plus faible (**hypothèse 2**), sous forme d'opération d'ensemble ou au coup par coup, sans obligation en termes de densité et donc une optimisation foncière réduite.
	Activités 2011-2021 : 14 ha (données MOS)	Pas de besoin en foncier, développement de la zone en optimisant les surfaces encore disponibles et déjà aménagées.
	Equipements 2011-2021 : 2.7 ha (données MOS)	La capacité de l'enveloppe urbaine permettra d'absorber les éventuels projets de confortation ou de restructuration des équipements, à l'exception du site de l'école publique (besoin de l'ordre de 0.3 l'accueil de l'école primaire publique, actuellement sous-dimensionnée et vétuste sur le site de l'école maternelle publique).
ENVIRONNEMENT NATUREL	Un environnement et un cadre de vie de très grande qualité	Préservation des secteurs d'intérêt.
DONNEES A PRENDRE EN COMPTE	SCOT du Pays de Saint Malo	Compatibilité globale avec le SCOT mais le SCOT est en cours de révision afin, principalement, d'intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience.
	SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Bassin côtier de la région de Dol	Protection des milieux aquatiques et prise en compte des zones humides inventoriées

1.1.3 CONCLUSIONS DU SCENARIO AU FIL DE L'EAU

Le scénario au fil de l'eau permet de fixer un cadre sur un fil de l'eau basé sur la dernière décennie (2009-2020) et un fil de l'eau basé sur les 6 dernières années (2014-2020).

Le décalage entre le scénario au fil de l'eau sur la dernière période d'analyse (2014-2020) et le scénario au fil de l'eau sur plus d'une décennie, met en avant le fait que le contexte territorial peut évoluer rapidement (1.4% de croissance annuelle moyenne entre 2009 et 2014 et 0.4% entre 2014 et 2020) et que se projeter sur 10 ans nécessite de prendre en compte toutes ces éventuelles variations.

Le scénario au fil de l'eau par rapport à 2014-2020 est particulièrement pessimiste au regard des données statistiques sur la période récente (très faible augmentation de la population) comme dans ses incidences sur le dynamisme du territoire (perte de fréquentation des équipements publics, scolaires, des commerces…).

La commune a souhaité privilégier un scénario plus optimiste que le scénario tendanciel de la dernière période interstitielle, tout en restant réaliste sur le plan de la dynamique démographique par rapport au rythme observé sur les 10 dernières années, en poursuivant les dynamiques enclenchées depuis les années 2010 (croissance annuelle moyenne entre 2009 et 2020 : 0.9%). De plus, les données INSEE récentes ont conforté la tendance de la croissance démographique, puisque qu'entre 2015 et 2021, la croissance démographique moyenne annuelle correspond à 0.5% (en hausse par rapport au dernier recensement sur la période 2014-2020).

De ce point de vue, la commune vise une dynamique démographique modérée tout en identifiant des marges de manœuvre claires pour limiter

l'impact du développement urbain sur l'environnement territorial, notamment sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace (dépasser les objectifs de densité fixés par le SCOT, répondre aux objectifs de consommation foncière liés au ZAN, optimiser les espaces résiduels au sein des enveloppes urbaines à travers une analyse fine des capacités de densification). La commune s'est positionnée en faveur d'un développement urbain à vocation d'habitat au plus près des commerces, services et équipements afin de renforcer la vitalité du bourg et encourager les déplacements doux.

1.2 SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

- **Axe 1 : Proposer un développement urbain adapté aux spécificités territoriales**
  - 1.1 Poursuivre l'attractivité démographique du territoire
  - 1.2 …A travers une offre de logements répondant aux besoins des actuels et futurs habitants
  - 1.3 …Et en intégrant les enjeux d'optimisation du foncier dans la future armature urbaine
- **Axe 2 : Consolider la vitalité du bourg et plus largement du territoire à travers le développement de l'offre commerciale, artisanale, de services et d'équipements**
  - 2.1 Vers une amélioration de la couverture en équipements
  - 2.2 Maintenir et renforcer le tissu commercial du bourg
  - 2.3 Soutenir le développement de l'artisanat sur le territoire
- **Axe 3 : Accompagner les mutations et la valorisation de l'espace rural**
  - 3.1 Préserver les atouts du patrimoine bâti et naturel, marqueurs de l'identité territoriale et supports de l'activité touristique
  - 3.2 Pérenniser l'activité agricole à travers l'encadrement de la constructibilité des tiers
  - 3.3 …Et la modération de la consommation de l'espace

1.3 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

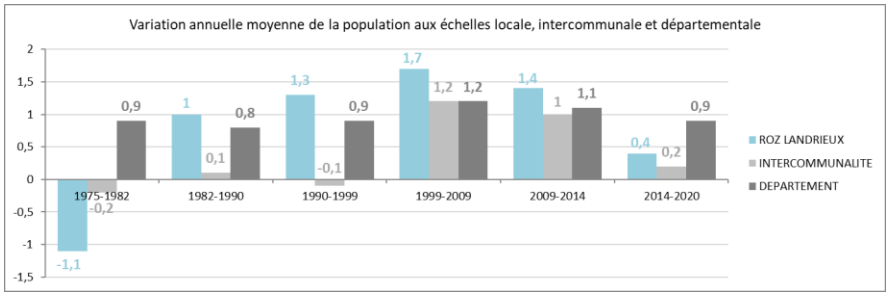
1.3.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

Rappel des tendances démographiques passées : Une croissance constante

Du point de vue des ambitions démographiques et résidentielles, les différentes hypothèses portées par le scénario au fil de l'eau correspondent à un gain de l'ordre de 58 à 132 habitants, et à une production de l'ordre de 56 à 87 logements (soit 6 à 9 logements/an). Ces hypothèses donnent un cadre sur les dynamiques enregistrées sur le territoire sur le long et moyen terme et permettent de se projeter raisonnablement sur le développement communal sur les 10 prochaines années.

Les données sur la période 2014-2020 sont moins dynamiques notamment en lien avec la période de crise sanitaire et le ralentissement global qu'a connu le secteur de la construction. Le territoire a connu une moyenne de 5 logements/an sur la période 2019-2022 (sur la base des PC délivrés).

Les données INSEE récentes confortent la tendance à la reprise de la croissance démographique, puisque qu'entre 2015 et 2021, la croissance démographique moyenne annuelle correspond à 0.5% (en hausse par rapport au dernier recensement sur la période 2014-2020).



Source : RP INSEE 2025

Depuis les années 1980, la commune a toujours enregistré une croissance démographique annuelle moyenne positive et de plus de 1%. On note tout de même une légère baisse sur la période plus récente mais qui reste tout de même une croissance importante. On notera aussi que sans exception, depuis les années 1980, la commune a toujours enregistré une croissance bien supérieure à celle de l'intercommunalité, témoignant que la commune, au sein de son intercommunalité, attire particulièrement les nouveaux ménages.

Développement de l'offre de logements : une nouvelle opération en cours à intégrer dans les projections démographiques :

En outre, sur l'opération du lotissement communal Clos sous Ros, dont le permis d'aménager a été accordé et dont les travaux ont commencé à la rentrée 2023 (début des travaux de terrassement en septembre 2023), une quarantaine de ménages se sont rapprochés de la commune en 2021 pour avoir plus d'informations sur le futur lotissement. En 2023, alors que la commune n'a pas encore lancé de véritable communication sur le projet, une douzaine de ménages ont rempli une fiche afin de poser une option sur un des lots du lotissement, marque de l'attractivité du territoire (en raison de sa localisation, traversée par la RN176 et à proximité de pôles d'emplois structurants, mais aussi de son cadre de vie particulièrement qualitatif). La commune va publier un article et des flyers pour promouvoir la vente des lots. Cette communication va certainement renforcer la réservation des lots du lotissement.

Ainsi, la réalisation de ce lotissement, aura un impact significatif sur l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire.

Développement économique :

La commune dispose d'une zone d'activités, les Vignes Chasles, qui accueille actuellement 5 entreprises : Ouest TP (1ère entreprise de la ZA, qui compte environ 46 employés), Ets Daniel qui emploie 25 salariés, Les Hermelles traiteur (12 employés), Mobildiscount et Spécifik Auto (2 employés). Plusieurs projets sont en cours de développement pour l'accueil de nouvelles entreprises sur la ZA : l'entreprise Celtic Fish (basée à Saint-Malo pour la construction de son siège), une station de lavage, Cuisinella, SCI Petite Rivière.
La zone artisanale s'étend sur une surface d'environ une dizaine d'hectares et dispose du réseau très haut débit.

De plus, le SCOT du Pays de Saint Malo, en cours de révision, prévoit une extension de la zone d'activité sur une surface de l'ordre de 77 000 m² au titre des sites économiques structurants sur la période 2031-2040. Au regard des calendriers du SCOT et du PLU. Cette zone sera fléchée ultérieurement dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU avec le SCOT, une fois le SCOT approuvé. Mais cet élément permet de témoigner de l'évolution du parc d'activité de Roz Landrieux sur la prochaine décennie et son incidence sur les ambitions démographiques projetées.

En effet, l'accueil de nouvelles entreprises (en comblement des espaces encore actuellement disponible ainsi que dans l'hypothèse de l'extension de la zone) va générer de nouveaux emplois et ainsi attirer des actifs souhaitant vivre à proximité de leur lieu de travail.

Qualité de vie et offre en équipements :

De nombreux objectifs et éléments mis en place dans le projet de PLU vise une conservation et une amélioration de la qualité du cadre de vie de Roz Landrieux, en lien avec son offre en équipements (future crèche intercommunale, extension du site scolaire, nouvel espace pour l'accueil du cabinet médical / infirmier…), son cadre environnemental, son tissu commercial (création de nouvelles cellules commerciales dans le lotissement Clos sous Roz, protection des commerces existants…) Ces éléments vont aussi participer à l'attrait de nouveaux habitants sur la commune sur la prochaine décennie.

Conclusion :

A travers les éléments précédemment cités, la commune démontre une volonté claire pour favoriser une croissance démographique maîtrisée et dynamique. Pour ces raisons, le scénario au fil de l'eau de la période récente (2014-2020), soit 0.4% de moyenne annuelle n'a pas été retenu.

Enfin, le scénario au fil de l'eau sur la dernière décennie a aussi été étudié (2009-2020) : une hypothèse plus réaliste puisque basée sur une échelle de temps d'analyse comparable à celle sur laquelle se projette le PLU (10 ans). Sur la période 2009-2020, la commune a enregistré une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0.9%, intégrant une période particulièrement dynamique (2009-2014) et une période plus ralentie en termes de croissance, soit 2014-2020 (0.4%).

A l'appui de ces scénarios, un scénario final a été établi autour de 0.85%/an, correspondant au rythme de construction moyen observé sur les 10 dernières années et en lien avec l'intégration du lotissement du Clos du Ros, démarré. Il induit un gain de population de l'ordre de 125 habitants et un besoin en logements d'environ 84 logements (soit 8 logements/an).

Evolution de la population	Scénario : hypothèse basse « au fil de l'eau 2014-2020 » 0.4%/an	Scénario communal retenu 0.85%/an (se rapprochant du fil de l'eau 2009-2020)
2024*	1412 habitants	1412 habitants
2034	1470 habitants	1537 habitants
Différence de population 2024-2034	**+58 habitants**	**+125 habitants**
Besoin en logements liés au desserrement des ménages	+32 logements	+32 logements
Besoins en logements liés à l'accroissement démographique	+24 logements	+52 logements
Besoins en logements 2023-2033 *En moyenne annuelle*	**+56 logements** *6 logements/an*	**+84 logements** *8 logements/an*

*Le point de départ 2023 a servi de base à l'ensemble des scénarios (cf. calcul dans la section relative au scénario « au fil de l'eau »)

Concernant les **logements vacants,** estimés à 66 logements en 2020 (soit 10.2% du parc), il convient de relever deux éléments :

- D'une part, la vacance caractérisée par les données Insee est souvent faussée par la méthode d'identification de la vacance ;
- D'autre part, la donnée est elle-même particulièrement ancienne (2020).

En ce sens, une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2023. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants. En réalité, 8 logements ont été identifiés vacants sur la commune. Aucun ne se situe sur le bourg ou dans le village de Vildé-Bidon, ils sont tous localisés au sein de l'espace rural.

Le rapport de présentation localise précisément l'ensemble des logements vacants identifiés sur le territoire. Cette étude permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé, notamment dans le cadre de l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté pour répondre aux différents besoins des populations.

1.3.2 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENT

1.3.2.1 LE POTENTIEL EXISTANT : DEMARCHE ET METHODOLOGIE

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a directement tenu compte de quatre éléments :

- D'une part, **l'objectif de recentrage de l'urbanisation sur le bourg**. Cet objectif a induit le fait de ne pas identifier, ni même maintenir,

de zones constructibles en campagne (à l'exception du village de Vildé Bidon qui constitue une réelle entité agglomérée au sein de l'espace rural) ;

- D'autre part, **l'enjeu de diversification de l'offre en logements et la limitation des ruines en campagne**. Ainsi, l'intégration de bâtiments pouvant changer de destination a été considérée comme incontournable, dès lors qu'ils remplissaient un ensemble de critères objectifs (en termes d'impacts sur l'agriculture, d'état du bâtiment, de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité…) ;
- En outre, **la prise en compte du potentiel de gisements fonciers au sein du bourg et du village de Vildé Bidon** a été pleinement intégré, dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de limitation des prélèvements d'espaces à vocation agricole ou naturelle ;
- Enfin, **la prise en compte des opérations imminentes** a été intégrée (Lotissement communal Clos sous Ros – terrassement réalisé en septembre 2023).

L'enjeu relatif à la mobilisation du potentiel (changements de destination, gisements fonciers) repose sur **la capacité de mutation de ce potentiel**. La question de **la temporalité** dans laquelle cette mutation pourrait être opérée est également essentielle, puisqu'il s'agit de se projeter sur la prochaine décennie. Ces deux facteurs ont conduit à définir une méthodologie visant à estimer le volume de logements qui pourraient être produits sur le terme du PLU :

- **Deux catégories de gisements sont identifiées** :
  - Les gisements « stratégiques » qui pourraient faire l'objet de principe définis par les OAP (en termes de programmation, d'organisation spatiale, de mobilités, de paysages, d'environnement…) au regard de leur superficie **(secteur de plus de 1500m²) ;**
  - Les autres gisements présents dans l'enveloppe urbaine, mais de manière diffuse **(secteur dont la superficie est inférieure à 1500m²).**

1.3.2.2 LES GISEMENTS FONCIERS « DIFFUS »

LES GISEMENTS FONCIERS (HORS GISEMENTS « STRATEGIQUES »)

L'analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée au sein des enveloppes urbaines. Ces enveloppes urbaines correspondent à la limite actuelle des tissus urbanisés (espaces artificialisés en tissu continu), soit le bourg et le village de Vildé Bidon.

Concernant les écarts situés hors agglomération, il est à rappeler que la capacité d'accueil ne peut y être renforcée qu'à titre exceptionnel tel que le dit la loi ALUR du 24 mars 2014.

L'analyse des gisements fonciers a été mené en déterminant la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification et de mutation*) du niveau simple à complexe.

Le niveau de faisabilité de chaque gisement **à vocation habitat** a été évalué de la manière suivante : Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, coût de l'aménagement, contraintes réglementaires (règlement, servitudes…), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition…). **3 niveaux de faisabilités sont identifiés pour <u>les gisements à vocation habitat</u> :**

- Simple : L'aménagement du gisement ne présente pas de difficulté particulière, si ce n'est la réalisation d'un projet par le propriétaire du bien ou la vente du bien à un acheteur en vue de la réalisation de son projet. **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 70% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU** (considérant à la fois la dynamique résidentielle, la raréfaction progressive du foncier, mais aussi le fait que ces gisements doivent faire l'objet d'un choix de vente et/ou de réalisation de projet) ;
- Moyenne : Le gisement présente **1 seule contrainte** (technique, d'accessibilité, paysagère / patrimoniale, de recomposition parcellaire nécessitant une division de parcelle ou un regroupement de plusieurs parcelles…). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 20% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU (considérant que la contrainte complémentaire s'ajoute aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »)** ;

- **Complexe** : Le gisement présente **2 contraintes ou plus** (notamment parmi les contraintes évoquées concernant les gisements de faisabilité « moyenne »). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 10% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU (considérant que les contraintes complémentaires s'ajoutent aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »)**.
- **Non exploitable** : La réalisation d'une construction sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons (bassin d'orage, projet de construction en cours, parking, espace public…). Une partie de ces gisements est aussi intégré dans le potentiel non exploitable, notamment pour leur caractère végétalisé afin de permettre une conservation des espaces verts stratégiques et prôner un aménagement favorable à la nature en zone urbaine.

Au regard des contraintes pesant sur chaque gisement foncier, un coefficient de dureté foncière a été appliqué en fonction du niveau de faisabilité déterminé :

- **70%** de dureté foncière pour les gisements « simples », considérant que les contraintes sont réduites et que les gisements pourront relativement facilement être mobilisés ;
- **20%** de dureté foncière pour les gisements « moyens », considérant que les contraintes identifiées sur ces secteurs pourraient s'avérer bloquantes dans le cadre de l'aménagement de ces espaces ;
- **10%** de dureté foncière pour les gisements « complexes », considérant que les contraintes qui s'appliquent sur ces secteurs sont trop nombreuses et permettent difficilement une mobilisation de ces terrains à l'échelle du temps du PLU.

Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des enveloppes urbaines à **2.24 hectares**.

Parmi les hectares de gisements fonciers à **vocation habitat** identifiés,

- 6.8 % disposent d'une **faisabilité simple** (0.13 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 2 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 78 % disposent d'une **faisabilité moyenne** (1.49 hectares) correspondant à un potentiel de logements d'environ 21 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 15.2 % disposent d'une **faisabilité complexe** (0.29 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 4 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*).

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- **70%** des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **1 logement**,
- **20%** des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **4 logements**.
- **10%** des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **0 logement**.

Au total, environ 5 logements pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années.

1.3.2.3 LES GISEMENTS FONCIERS « STRATEGIQUES »

LES GISEMENTS FONCIERS CONSTITUANT DES SECTEURS « STRATEGIQUES »

L'analyse du potentiel foncier de la commune, réalisée au sein de l'enveloppe urbaine, a permis d'identifier plusieurs espaces stratégiques, c'est-à-dire des gisements fonciers disposant d'une surface suffisamment importante pour pouvoir permettre la création d'une opération d'aménagement (plus de 1500m²). Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des **secteurs stratégiques** de l'enveloppe urbaine à **4.37 hectares**. Ces 4.37 hectares sont répartis en **8 secteurs stratégiques**. L'analyse du niveau de faisabilité a aussi été réalisée sur ces secteurs selon le même principe que pour les gisements de moins de 1500m² :

A noter que la justification de la détermination du niveau de faisabilité définie pour chaque gisement est précisée dans le tableau synthétique du rapport de présentation de l'analyse des gisements fonciers (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification*). Aussi, le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant**.**

- Gisement n°1 (0,19 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité simple**, cela signifie que **70%** des 3 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 16logts/ha), soit **2 logements.**
- Gisement n°2 (0,18 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **20%** des 4 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 22 logts/ha), soit **1 logement.**
- Gisement n°4 (0,47 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **10%** des 6 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 13 logts/ha), soit **1 logement.**
- Gisement n°22 (0,16 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **20%** des 3 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de19logts/ha), soit **1 logements.**
- Gisement n°23 (0,70 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **10%** des 12 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 17 logts/ha), soit **1 logement.**
- Gisement n°52 (0,73 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **10%** des 13 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 18 logts/ha), soit **1 logement.**
- Gisement n°36 (0,54 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **10%** des 7 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 13 logts/ha), soit **1 logement.**

Au total, **8 logements pourront être réalisés au sein de ces secteurs stratégiques** sur les 10 prochaines années pour permettre le développement démographique envisagé. Ces secteurs, de par leur caractère stratégique, seront soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de ces secteurs. Ces OAP intègrent des densités de l'ordre de **13 à 19 logements pas hectare**.

1.3.2.4 Le Secteur de densification du Clos sous Ros

LE CAS SPECIFIQUE DU SECTEUR DU CLOS SOUS ROS

L'analyse de l'existant doit nécessairement s'interroger sur le cas de figure, spécifique, du secteur du Clos sous Ros. Si ce secteur est effectivement un terrain agricole, il fait aussi partie intégrante de l'enveloppe urbaine (cf. la démarche d'identification de l'enveloppe urbaine, Chapitre 2).

Son **positionnement stratégique**, à proximité immédiate du cœur historique, lui confère **un intérêt très particulier pour la consolidation du bourg**. En outre, il se trouve également **entre les principaux pôles de mobilité :** au nord-est, l'école maternelle publique ; à l'est, les équipements sportifs ; au sud, la place de l'église et ses commerces et services. Enfin, il représente **une surface de 1.58 hectares**, ce qui répond à une large partie au besoin en foncier du territoire sur son développement à 10 ans.

La Commune, ayant bien perçu le potentiel stratégique de ce secteur, a engagé une opération d'aménagement, actuellement en cours de construction, en parfaite cohérence avec les objectifs de la révision du PLU, comme en témoignent plusieurs éléments forts :

- Premièrement, au regard de la position centrale du secteur, la commune a souhaité définir une opération mêlant à la fois habitat et commerces et services afin de **conforter la dynamique commerciale du bourg**. Ainsi l'aménagement du secteur prévoit deux lots, représentant au total une surface de l'ordre de 1000m² pour la création de commerces et services (partie sud-est du secteur).
- Deuxièmement, le projet s'inscrit dans une réelle volonté **d'optimisation du foncier** avec une opération représentant 1.58 hectares et incluant la réalisation d'environ 31 logements sur un périmètre de programmation en logements de l'ordre de 1.4 hectares, soit une densité bâtie de plus de **22 logements par hectare**, bien supérieure à la moyenne minimale fixée par le SCoT du Pays de Saint-Malo (18 logements par hectare) ; Cette densité est notamment permise par la réalisation d'une partie des logements avec une formes urbaine dense, correspondant à des logements intermédiaires.
- Troisièmement, l'opération s'inscrit dans une démarche de **diversification des logements** à la fois en termes de formes urbaines ainsi qu'en termes de statut puisqu'elle intègre une partie des logements à caractère social (logements aidés).

Le projet de lotissement communal du Clos sous Ros, dont le permis d'aménager a été accepté et dont les premiers travaux de terrassement ont débuté en septembre 2023, est donc directement intégré dans le projet de PLU afin de permettre et d'encadrer la mutation de ce secteur sur les prochaines années. Par conséquent, le choix d'un classement en zone U a été opéré, avec mise en place d'une OAP globale, reprenant les grands principes du permis d'aménager.

Du point de vue de la programmation, ce secteur a été intégré dans les réflexions à 10 ans, c'est-à-dire que les 31 futurs logements sont évidemment comptés dans la production de logements à échéance du PLU. De plus, ces logements, réalisés sur un foncier pleinement intégré dans l'enveloppe urbaine, sont **inclus dans la part de logements réalisée en densification**. A noter qu'au regard de l'avancement du projet, son niveau de faisabilité opérationnelle a été définie à 100%, c'est-à-dire que l'intégralité des logements définis sur le secteur seront comptabilisé dans le potentiel « pratique ».

SYNTHESE

Au total, le potentiel cumulé entre les gisements fonciers de moins de 1500m², les gisements fonciers « stratégiques » (plus de 1500m²) et le secteur du Clos Sous Ros représente **44 logements**.

1.3.2.5 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, intérêt patrimonial, emprise au sol minimum…), a permis d'identifier 40 bâtiments. Tous les bâtiments inventoriés ciblent un changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexées au règlement écrit.

Ainsi, 40 bâtiments pourront changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Il est vraisemblable que 5% de ces bâtiments changent effectivement de destination vers du logement au cours de la prochaine décennie, soit **2 bâtiments**. En effet, aucun changement de destination n'a été réalisé sur les 10 dernières années sur le territoire communal.

1.3.2.6 LES EXTENSIONS URBAINES

Le cumul entre les changements de destination, le potentiel « pratique » issu de l'analyse des gisements fonciers et du secteur du Clos sous Ros n'est pas apparu suffisant pour répondre aux besoins sur le terme du PLU. En effet, en lien avec un objectif de croissance démographique moyenne annuelle de l'ordre de 0.85% sur les 10 prochaines années, la commune envisage l'accueil d'environ 125 habitants supplémentaires d'ici 2034 et la production d'environ 80 nouveaux logements (objectifs définis dans le PADD).

La densification de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi que le changement de destination en campagne permettront la réalisation de **46 logements.**

Pour cette raison, la commune a identifié plusieurs secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour le développement de l'offre de logements.

Le travail a consisté à comparer l'ensemble des secteurs d'extension envisageables aux abords de l'enveloppe urbaine du bourg à l'appui de critères, afin de procéder à un classement de ces secteurs. 7 critères au total ont été traités pour chaque site. Chaque critère disposait de 3 niveaux de notation, sachant que 1 point signifie que le secteur ne répond que partiellement au critère et 3 points que le secteur respecte le critère.

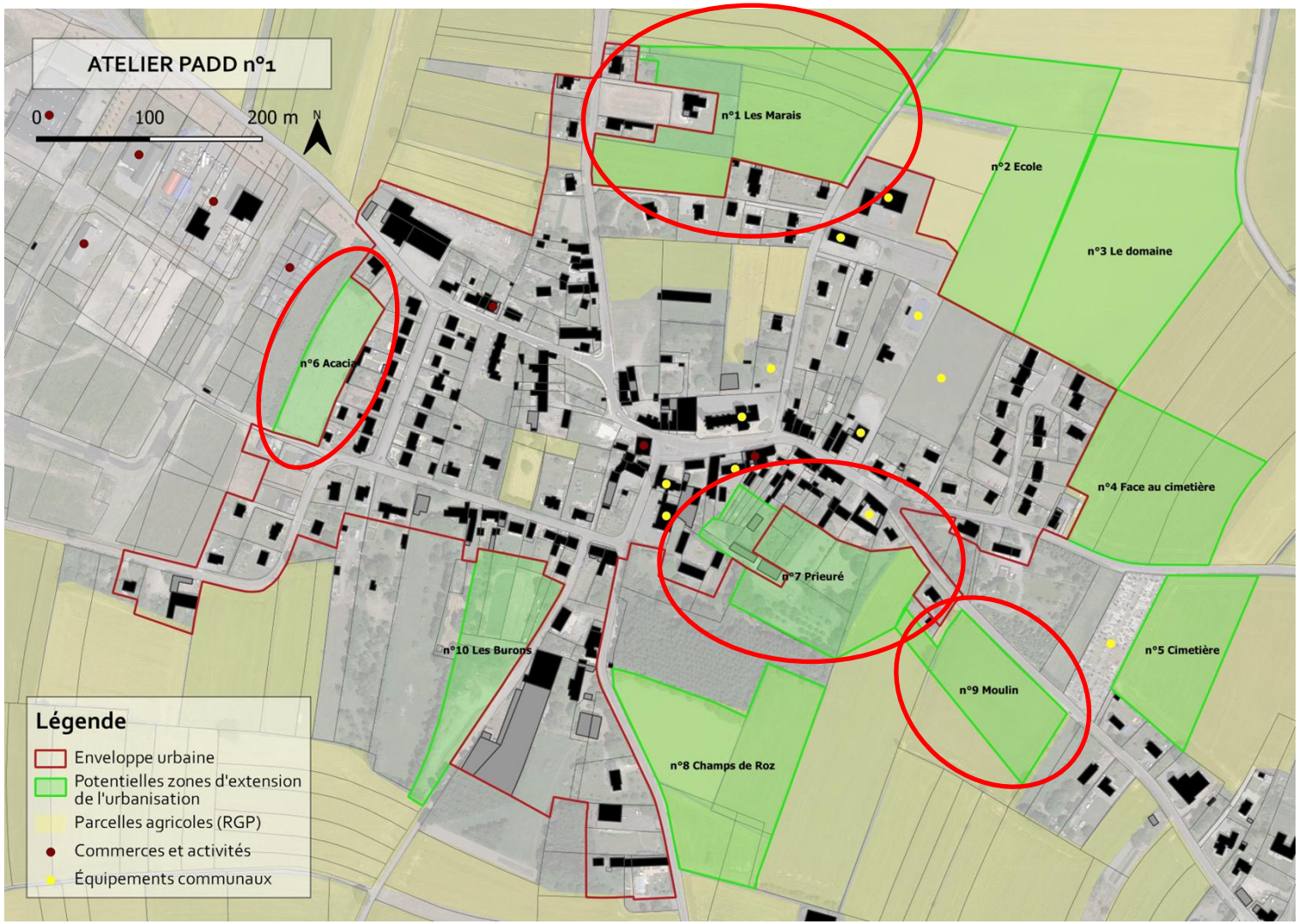
Sur les 10 secteurs envisagés, quatre secteurs se sont distingués avec les notations les plus élevées, correspondant aux secteurs avec le moins de contraintes et répondant le mieux aux critères définis.

Ces quatre secteurs sont :

- **Le secteur n°1 les Marais,**
- **Le secteur n°6 Acacia,**
- **Le secteur n°7 Prieuré,**
- **Le secteur n°9 Moulin.**

Critères de comparaison des secteurs éventuels de développement

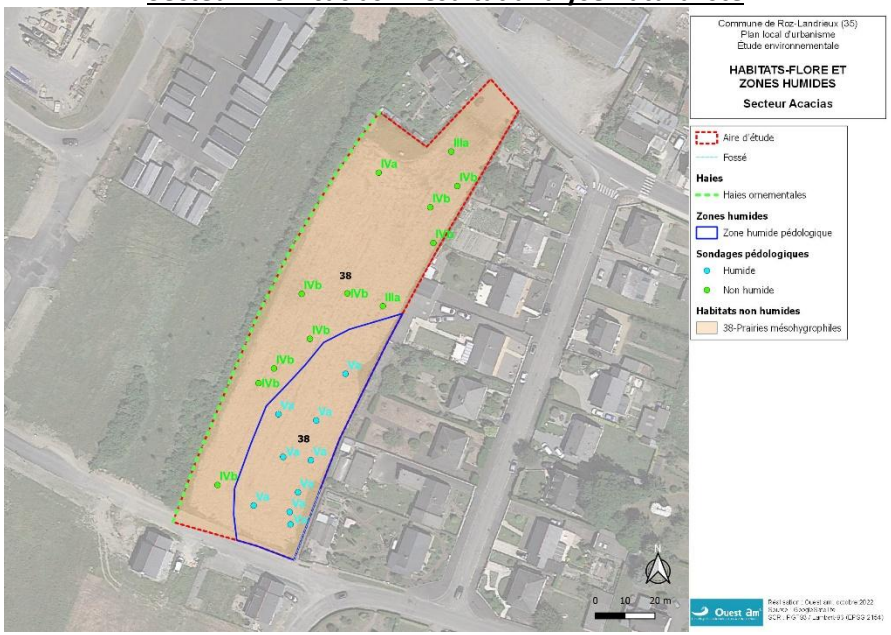
CRITERES	MODE DE NOTATION	
Proximité des services et des équipements	immédiate (rayon de 250m) :	3 points
	proche (rayon 500m) :	2 points
	éloigné (plus de 500m) :	1 point
Accessibilité au site	simple et sécurisée :	3 points
	accessibilité moyenne :	2 points
	acces dangereux :	1 point
Réseaux	déjà raccordé :	3 points
	raccordement possible :	2 points
	raccordement complexe :	1 point
Impact sur l'activité agricole et viticole	aucun (pas d'activité sur le site) :	3 points
	en partie :	2 points
	total :	1 point
Impact sur le paysage et l'environnement	impact restreint :	3 points
	impact moyen :	2 points
	fort impact :	1 point
Mobilisation du foncier	terrain communal :	3 points
	mobilisation simple :	2 points
	mobilisation complexe :	1 point
Contraintes techniques ou règlementaires	aucune contrainte :	3 points
	une contrainte :	2 points
	plusieurs contraintes :	1 point


ATELIER PADD n°1
0
100
200 m
N
n°1 Les Marais
n°2 Ecole
n°3 Le domaine
n°6 Acacia
n°4 Face au cimetière
n°7 Prieuré
n°10 Les Burons
n°5 Cimetière
n°9 Moulin
n°8 Champs de Roz
Légende
Enveloppe urbaine
Potentielles zones d'extension de l'urbanisation
Parcelles agricoles (RGP)
Commerces et activités
Équipements communaux

Numéro secteur	Proximité services et équipements	accessibilité au site	Réseaux	Impact sur l'activité agricole	Impact sur le paysage et l'environnement	Mobilisation du foncier	contraintes techniques ou règlementaires	NOTE	Remarques
1 Les Marais								**17**	Pompe de relevage nécessaire, 5 propriétaires fonciers différents
2 École								14,5	Voie à créer, pompe de relevage nécessaire, impact agricole et paysager important, ligne HT
3 Le domaine								10	Raccordement difficile, très fort impact paysager et agricole (vue Mont Dol et coupure d'une grande parcelle), ligne HT
4 Face au cimetière								12,5	Pompe de relevage et extension du réseau, zone archéologique
5 Cimetière								14	Extension du réseau existant (actuellement en non-collectif), impact paysager et agicole important, ABF
6 Acacia								**18,5**	parcelle agricole non exploitée, ABF
7 Prieuré								**17,5**	cheminement doux à créer pour raccordement place église, multipropriétaires, ABF
8 Champs de Roz								13,5	très fort impact paysager (entrée de bourg, bois caché) et agricole, 2 propriétaires, ABF, ligne HT
9 Moulin								**16,5**	projet de créer un parking pour le cimetière, impact agricole et paysager (entrée de bourg)
10 Les Burons								16	raccordement très complexe, nombreux propriétaires mais favorable à vendre, ABF

A partir de cette première sélection, un ingénieur écologue s'est rendu sur les secteurs retenus afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites potentiels d'extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets. Cette analyse a été essentielle afin d'orienter le choix de la commune pour définir les secteurs retenus pour le développement à vocation habitat sur les 10 prochaines années.
Cette étude a permis d'identifier la présence d'une vaste zone humide sur le secteur n°6 Acacias. En ce sens, afin de d'éviter les impacts sur les différentes fonctionnalités de la zone humide, ce secteur a été retiré des sites éventuels de développement.

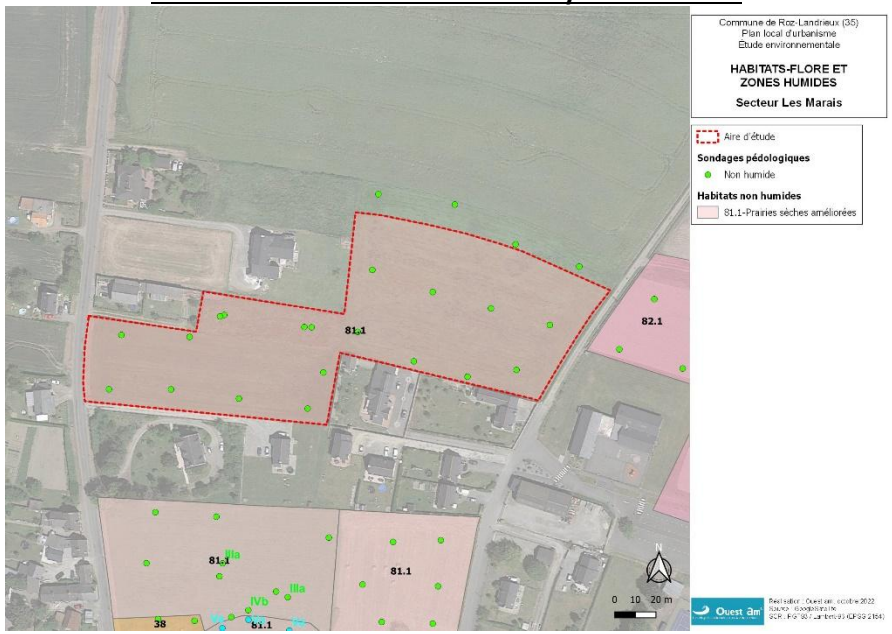
Secteur n°6 Acacias – résultat analyse naturaliste



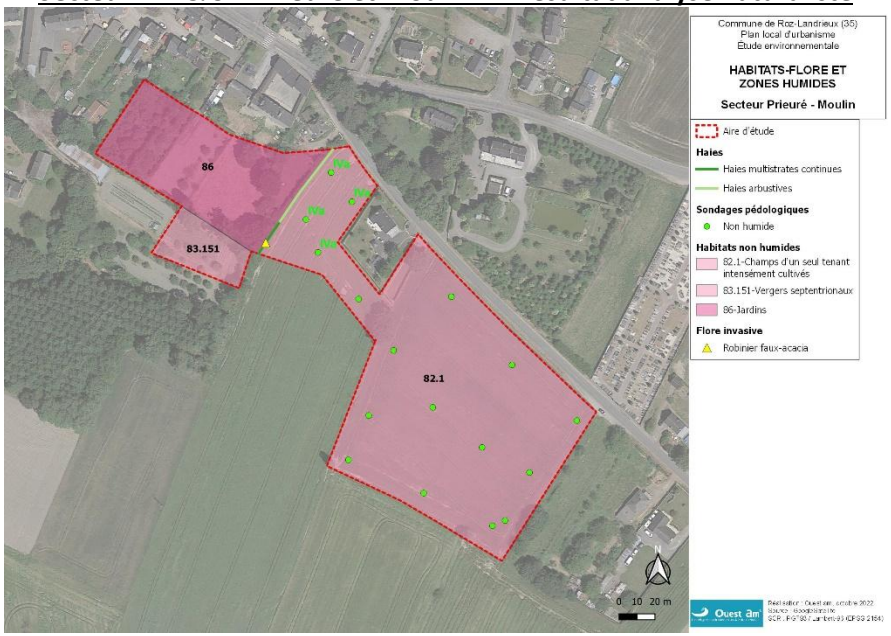
Sur les 3 autres secteurs analysés, aucune sensibilité écologique majeure n'a été repérée s'agissant pour :

- Le secteur n°1 « Marais » : prairies non humides,
- Le secteur n°7 « Prieuré » : jardins / vergers / champs avec une sensibilité à prendre en compte concernant les haies sur le secteur,
- Le secteur n°9 « Moulin » : champ cultivé sans enjeu de conservation pour la faune ou la flore.

Secteur n°1 Marais – résultat analyse naturaliste



Secteur n°7 & 9 « Prieuré et Moulin » – résultat analyse naturaliste



Suite à cette étude naturaliste (*Cf évaluation environnementale*), les secteurs de développement à vocation habitat se sont réduits à 3 sites. La commune a ensuite croisé plusieurs éléments :

- Les besoins en logements identifiés sur les 10 prochaines années au regard des ambitions démographiques projetées (**environ 84 logements calculé selon les ambitions démographiques projetées :** *Cf partie 1.3 scénario communal*).
- Les possibilités de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (**environ 44 logements**),
- Les possibilités de création de logements à travers le changement de destination (**environ 2 logements**),

Cela a permis à la commune de définir **son besoin de réalisation de logements en extension de l'ordre de 38 logements** (84 logements nécessaires auxquels on retire les 46 réalisables en densification et en changements de destination, soit 84 – 46 = 38). En intégrant l'objectif de densité moyenne minimale fixée par le SCOT du Pays de Saint-Malo (18 logements par hectare pour l'ensemble des secteurs d'extension sur la commune de Roz Landrieux), la commune a donc retravaillé sur les 3 sites retenus pour le développement urbain à vocation habitat afin de délimiter des secteurs d'extension permettant de répondre strictement aux besoins identifiés, dans une logique de limitation de l'étalement urbain.

Au regard des 3 sites retenus, la commune a privilégié un développement urbain sur le long terme qui favorise la vitalité de la commune, soit les secteurs les plus proches des commerces, équipements et services du bourg. En ce sens, le secteur n°9 « Moulin », le plus éloigné des 3 sites, n'a finalement pas été retenu.

Enfin, une re délimitation des sites a été opéré suite au travail de construction des Orientations d'Aménagement et de Programmation mises en place sur ces deux secteurs d'extension « Les Marais » et « Prieuré ».

Au final, la commune a donc déterminé **2 secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg** permettant l'accueil de **43 logements**, soit environ **48% des besoins en logements** pour les 10 ans à venir :

- Le secteur « **Les Marais** » au nord du bourg, représentant une surface de **1,16 hectares**, pouvant accueillir **23 logements** (densité de **20 logements par hectare**).
- Le secteur « **Prieuré** » au sud-est du bourg représentant une surface de **0,88 hectare**, pouvant accueillir **20 logements** (densité de 23 logements par hectare).

Il est à noter que la commune a choisi de dépasser légèrement le nombre de logements nécessaires initialement calculé à 38 logements en extension en allant au-delà des objectifs fixés par le SCOT en termes de densité (18 logements par hectare dans le SCOT en vigueur) et en atteignant **une densité moyenne de 21 logements par hectare à l'échelle de ces secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg.**

1.3.2.7 SYNTHESE DE LA SPATIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Dans le cadre de la **traduction règlementaire** du projet, suite à l'étude des capacités de densification, l'inventaire des changements de destination, l'analyse des éventuels secteurs de développement urbain… la répartition précise de la production de logements sur les 10 prochaines années s'établit de la manière suivante :

- **5 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers « diffus » de l'enveloppe urbaine du bourg (gisement de moins de 1500m²), **8 logements** au sein des gisements fonciers stratégiques (gisement de plus de 1500m²) et **31 logements** au sein du lotissement communal situé dans l'enveloppe urbaine du bourg (Clos sous Ros) : permettant de répondre à environ **50% des besoins en logements dans le cadre du projet de PLU (44 logements)**.
- La production de logements à travers le changement de destination en campagne permettra donc de répondre à environ **2% des besoins dans le cadre du projet de PLU (2 logements)**.
- **41 logements** pourront être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg (23 logements sur le secteur « Les Marais » et 20 logements sur le secteur « Prieuré ») : permettant de répondre à environ **48% des besoins dans le cadre du projet de PLU**.

Au total, le projet de PLU prévoit la réalisation de 89 logements (en extension, en changement de destination et en densification de l'enveloppe urbaine), permettant de répondre aux besoins en logements calculés par les projections démographiques.

Au sein de l'enveloppe urbaine (gisements fonciers d'une superficie de plus de 1500m²) :

En jaune : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : simple, soit une dureté foncière de 70%).

En orange : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : moyen, soit une dureté foncière de 20%).

En rouge : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : complexe, soit une dureté foncière de 10%).

En vert : secteur d'urbanisation à court terme soumis à OAP (0-4 ans).

En orangé : secteur d'urbanisation en extension à moyen terme soumis à OAP (3-7 ans).

En rosé : secteur d'urbanisation en extension à long terme soumis à OAP (6-10 ans).

Ainsi, le projet de PLU prévoit, à travers le zonage, **une consommation d'espace de l'ordre de 2.04 hectares en extension de l'enveloppe urbaine**, répartis sur 2 secteurs en continuité du tissu urbain.

De plus, le projet de PLU prévoit une surface une consommation foncière en densification du tissu urbanisé **de l'ordre de 1.58 hectares**, correspondant au secteur de lotissement communal (Clos sous Ros) qui est intégré dans l'enveloppe urbaine du bourg mais correspond à une parcelle agricole de grande surface.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent des opérations d'ensemble sur les 2 secteurs d'extension en continuité de l'enveloppe urbaine. A ce niveau, il faut relever que l**a densité moyenne minimale est de l'ordre de 21 logements par hectare, c'est-à-dire en au-delà des objectifs du SCOT** du Pays de Saint-Malo (18 logements par hectare).

Aussi, différents niveaux de densité sont prévus dans les OAP en densification, allant de 13 logements par hectare à 22 logements par hectare ; ces niveaux de densité à géométrie variable induiront des formes urbaines différenciées, permettant en particulier l'émergence de logements en individuel groupé (notamment dans les secteurs de plus fortes densités).

1.3.3 LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS A VOCATION SOCIALE

Le projet de PLU prévoit la réalisation de **17 logements à vocation sociale** sur l'ensemble des nouveaux logements créés sur les 10 prochaines années (89 logements), soit un taux de logements sociaux de l'ordre de **19% sur l'ensemble du nombre de logements « pratiques »**. Plus précisément, ces logements à caractère sociaux seront réalisés au sein du projet de lotissement communal, le Clos sous Ros, soit au cœur du centre-bourg, à proximité des équipements, commerces et services de la commune ainsi que sur les secteurs du Prieuré, au sud du bourg qui se caractérise par un ancrage fort avec le tissu historique du bourg (l'OAP du secteur prévoit notamment plusieurs connexions douces du quartier avec la place principale du bourg et les espaces d'équipements et de commerces) ainsi que du Marais, situé au nord du bourg, en connexion directe avec le lotissement du Clos sous Roz.

1.3.4 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, le zonage et les OAP assurent un phasage de l'urbanisation :

- Le secteur d'extension **« Les Marais » est classé en 1AU, soit un secteur ouvert à l'urbanisation sur le moyen terme** (phasage 3-6 ans).
- **Le secteur « Prieuré » en extension du bourg est classé en zone 2AU, fermée à l'urbanisation**. L'objectif est de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation sur l'ensemble du projet de PLU. En effet, le lotissement communal du Clos Sous Ros est déjà en cours de réalisation et le secteur « Les Marais » sera ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.
- La maîtrise du devenir des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux à l'exception du secteur de lotissement communal « Clos sous Ros » en démarrage de phase opérationnel identifié en vert, soit sur un phasage à 0-4 ans (foncier appartenant à l'EPF).

- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années.

Dans cette perspective, la commune maîtrise le devenir des espaces suivants, dans le temps, soit de manière indirecte, soit de manière directe.

De manière indirecte, à travers le classement en zone 2AU (nécessitant une procédure de Modification du PLU portée par la commune), la commune maîtrise le devenir du secteur Prieuré représentant 0.88 hectare, soit 20 logements correspondant à 22% des besoins en logements sur les 10 prochaines années, et plus précisément à 43% des besoins en extension de l'enveloppe urbaine du bourg.

De manières directe, la commune est porteuse du projet de lotissement communal du Clos sous Ros représentant 1.4 hectares et 31 logements, soit 36% des besoins en logements à 10 ans.

En conclusion, le classement en zone 2AU et le portage de projet permettent à la commune de maîtriser le devenir de 51 logements (20 logements en classement 2AU et 31 logements pour le lotissement communal). Ces 51 logements représentent 57% des besoins en logements sur les 10 prochaines années.

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS	LOGEMENTS SOCIAUX
Gisements <1500m²							
Gisements "simples"	0,13	15,4	2	70%	1		
Gisements "moyens"	1,49	14,1	21	20%	4		
Gisements "complexes"	0,29	13,8	4	10%	0		
TOTAL gisements <1500m²	1,91	14	27		6		
Gisements >1500m² (avec OAP)							
Gisement n°1 *(faisabilité simple)*	0,19	15,8	3	70%	2		
Gisement n°2 *(faisabilité moyenne)*	0,18	22,2	4	20%	1		
Gisement n°4 *(faisabilité complexe)*	0,47	12,8	6	10%	1	50%	
Gisement n°22 *(faisabilité moyenne)*	0,16	18,8	3	20%	1		
Gisement n°23 *(faisabilité complexe)*	0,70	17,1	12	10%	1		
Gisement n°52 *(faisabilité complexe)*	0,73	17,8	13	10%	1		
Gisement n°36 *(faisabilité complexe)* - Prieuré	0,54	13,0	7	10%	1		
Gisement 20 : Clos sous Ros	1,40	22,1	31	100%	31		8
TOTAL gisements >1500m²	4,37	18	79		38		
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	6,28	17	106	-	44		
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			40	5%	2	2%	
Secteur 1 : "Les Marais" (1AU)	1,16	19,8	23	100%	23		4
Secteur 1 : "Prieuré" (2AU)	0,88	22,7	20	100%	20	48%	5
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	2,04	21	43	-	43		
				TOTAL	89		19%

1.4 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

Le territoire compte une dizaine d'équipements, principalement regroupés autour de l'église. Le renforcement du poids démographique et les efforts de la commune en termes de densification favoriseront l'apport de nouveaux habitants dans le centre-bourg et donc la fréquentation des équipements communaux.

La commune prévoit plusieurs projets de développement et de valorisation des équipements communaux sur la prochaine décennie :

- La **rénovation de l'ancien presbytère**,

- L'acquisition communale des terrains situés à l'ouest du terrain de tennis pour la mise en place d'un projet à vocation d'équipement : **valorisation de l'espace pour un projet convivial à affiner** (espace sportif, aire de jeux…). Cette volonté se traduit par la mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur le secteur identifié.
- L'**extension du hangar des services techniques** afin de disposer d'un espace de stockage plus vaste pour les employés communaux,
- La **rénovation énergétique de la mairie**,
- La réalisation d'un **nouvel espace pour l'accueil du cabinet médical / infirmier** (aujourd'hui trop petit) au sein du futur lotissement en densification du centre-ville. Ce projet est intégré dans l'OAP du secteur Clos sous Ros.
- L'accueil d'une **crèche intercommunale** au sein du centre-bourg. Ce projet est intégré dans l'OAP du secteur Clos sous Ros.
- L'anticipation de **besoin en foncier pour le cimetière** pour faciliter les circulations automobiles des services techniques et des pompes funèbres. Cette volonté se traduit par la mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur le secteur identifié.

L'ensemble de ces projets de développement et de restructuration des équipements ne nécessitera pas de consommation foncière et seront réalisés dans le cadre d'une optimisation des tissus urbanisés du bourg de Roz Landrieux.

La commune prévoit aussi un projet d'agrandissement de la cantine et le développement de l'école maternelle publique pour l'accueil des 4 classes de l'école primaire publique. En effet, l'école publique primaire actuelle n'est plus aux normes et commence à être petite et vétuste. Sur les 10 prochaines années, la commune souhaiterait réunir l'ensemble des effectifs de l'école publique (maternelles et primaires) sur le même site. Pour cela, la commune souhaite étendre le secteur d'équipements scolaire sur une surface d'environ 0.3 hectare. **Cette volonté, inscrite dans le PADD se traduit par la mise en place d'une zone AUL à vocation d'équipements sur une surface totale de l'ordre de 0.24 hectare encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le foncier concerné par le projet appartient à la commune.**

1.4.1 APPROCHE AU PLAN FONCIER

Mis à part l'agrandissement du site scolaire définis selon les stricts besoins identifiés sur les 10 prochaines années (0.24ha), **l'ensemble de ces projets à vocation à se réaliser en densification de l'enveloppe urbaine**.

1.5 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES

1.5.1 COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

Au niveau commercial, la Commune souhaite conserver les commerces existants en cœur de bourg et renforcer l'appareil commercial. En ce sens, la commune souhaite accueillir une boulangerie au sein du bourg dans un local communal et souhaite faciliter l'installation d'un salon de coiffure à travers la démolition / reconstruction d'un nouveau local commercial.

De plus, le lotissement communal « Clos du Ros » intègre **un espace pour plusieurs cellules à destination de commerces ou de services** (ces cellules accueilleront notamment le cabinet médical et la crèche intercommunal). Cette vocation est intégrée dans l'OAP dédiée au secteur.

Le règlement écrit encadre la construction de nouvelles activités en autorisant les commerces de détails seulement au sein de la zone U (UC et UE) ainsi que dans le cadre de la diversification agricole. De plus, les activités commerciales (soit les sous-destinations « hôtel », « cinéma » et « restauration ») ne sont autorisées que dans le cœur de ville, soit en zone UC.

1.5.2 ARTISANAT ET INDUSTRIE

Le territoire bénéficie d'une offre artisanale particulièrement bien développée en lien avec la présence de la zone d'activités des Vignes Chasles, gérée par la CC du Pays de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont Saint-Michel. La zone d'activités bénéficie d'une localisation géographique particulièrement intéressante le long de la RD8, à proximité immédiate de la RN176. Cette situation explique l'attrait de nouvelles entreprises qui s'implanteront prochainement sur les espaces encore disponibles et déjà viabilisés de la zone d'activités. En ce sens, la commune souhaite permettre le confortement de la zone d'activités en accueillant les nouvelles entreprises en priorité sur les derniers espaces aménagés et viabilisés de la zone.

De plus, certaines activités se trouvant en campagne, pourront voir leur projet de développement se réaliser : après une analyse au cas par cas, le projet de PLU a intégré deux STECAL à vocation économique afin de permettre la confortation de ces activités sur place. Le règlement écrit encadre strictement chacun de ces projets de STECAL.

1.5.3 APPROCHE AU PLAN FONCIER

Dans le cadre du projet communal, aucun foncier complémentaire à vocation économique n'a été identifié (à l'exception des secteurs de STECAL) le confortement de l'activité artisanale et industrielle se fera dans le cadre de la densification de la zone d'activités et éventuellement du tissu urbanisé (le règlement écrit autorise l'implantation d'activités artisanale dans le tissu urbain sous réserve qu'il s'agisse d'activités artisanales compatibles avec le caractère du secteur.

2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le pôle urbain, essentiellement à vocation résidentielle ou d'équipements ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

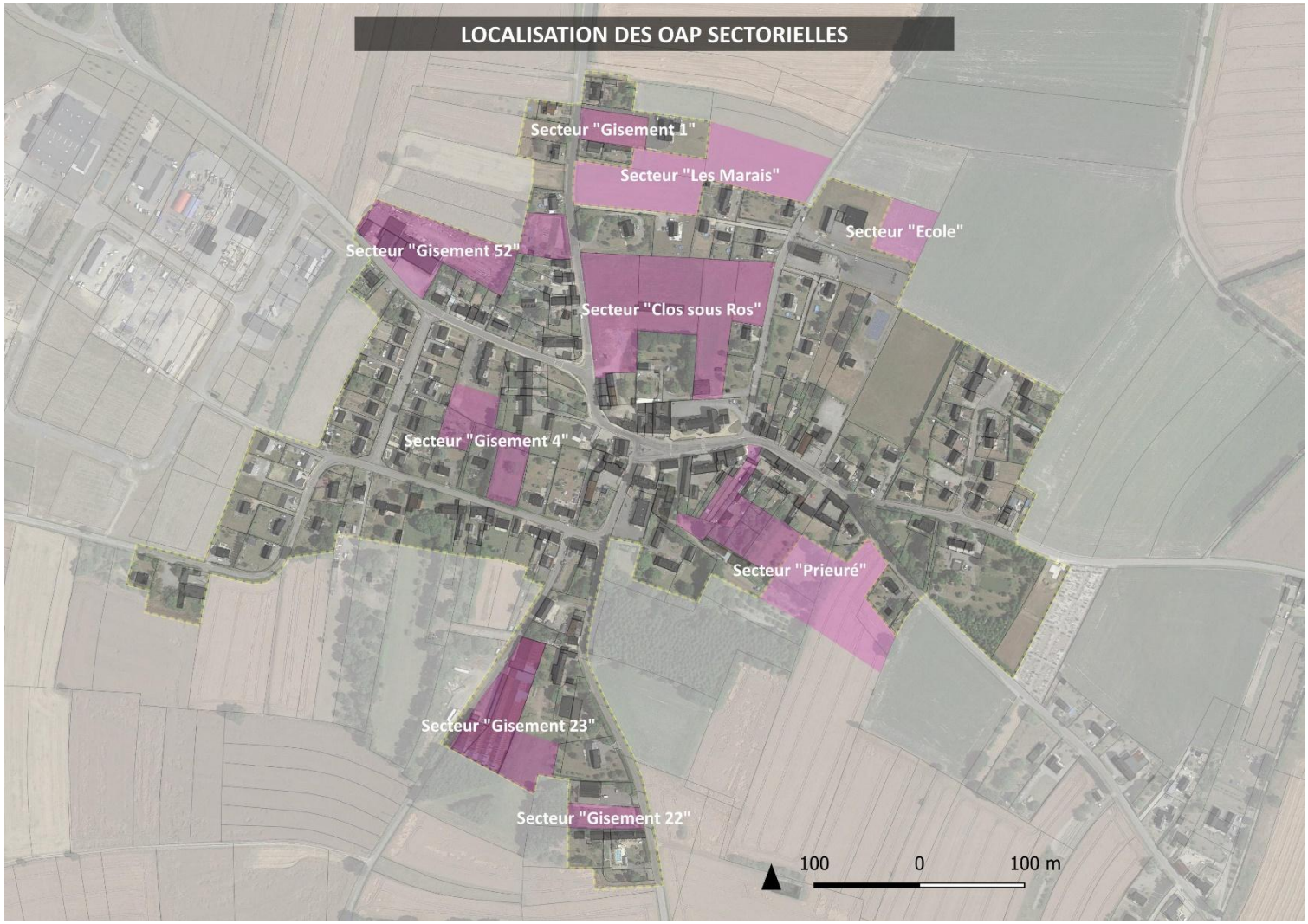
Les **OAP « sectorielles »** peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) **ou des « recommandations »** (de portée incitative). Les **OAP « thématiques »** ont une portée de **« recommandations »** (portée informative ou pédagogique).

Au total, **10 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (carte de localisation ci-après):

- **1 secteur à vocation mixte habitat / commerces ;**
- **8 secteurs à vocation résidentielle ;**
- **1 secteur à vocation d'équipements.**

Concernant les OAP « thématiques », 4 objets peuvent être distingués :

- Continuités écologiques : trame verte, bleue,
- Trame noire,
- Risques naturels liés au sol et au sous-sol,
- Recommandations paysagères pour la zone d'activités des Vignes Chasles.
- Energies renouvelables.
- Entrées de bourg.


LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES
Secteur "Gisement 1"
Secteur "Les Marais"
Secteur "Ecole"
Secteur "Gisement 52"
Secteur "Clos sous Ros"
Secteur "Gisement 4"
Secteur "Prieuré"
Secteur "Gisement 23"
Secteur "Gisement 22"
100
0
100 m

En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Rechercher une diversification de l'offre en logements ;
- Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre compte les enjeux patrimoniaux ;
- Améliorer et anticiper la situation autour des mobilités ;
- Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé ;
- Préserver la trame verte, bleue et noire ;
- Prendre en compte les risques et nuisances.

2.1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Ce principe concerne toutes les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, ainsi que plusieurs sites localisés au sein de la zone U ; les OAP portent sur trois typologies de sites : secteurs de densification, secteurs de renouvellement urbain, secteurs d'extension.

2.1.1 MESURES D'OPTIMISATION DU FONCIER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Le Préambule des OAP spécifie la philosophie générale des OAP, notamment en termes de phasage dans le temps et dans l'espace, ainsi que du point de vue des propriétaires des parcelles concernées par des OAP.

2.1.1.1 A TRAVERS LES OBJECTIFS DE DENSITE

Chaque secteur à vocation d'habitat se voit individuellement attribuer des objectifs de programmation précise, en densité minimale moyenne à respecter et en nombre minimum de logements à produire. Ces objectifs ont été établis en tenant compte :

- De la localisation du secteur, en visant des objectifs de densité fixées par le SCOT du Pays de Saint-Malo sur les secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine (18 logements par hectare) ;
- Du projet en cours du lotissement communal du Clos sous Ros (31 logements sur une surface de programmation en logements de 1.40 hectares soit 22 logements/ha) ;
- Du tissu urbain environnant, afin de s'inscrire en cohérence avec les paysages environnants tout en recherchant une densification renforcée (autres secteurs d'OAP, variant entre 13 et 22 logements/ha).

En moyenne, la densité est de 18 logements/ha à l'échelle de l'ensemble des opérations d'ensemble en densification de l'enveloppe urbaine (soit sur les gisements fonciers de plus de 1500m²) et 21 logements/ha à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension ; elle est de **19 logements/ha pour l'ensemble des secteurs d'OAP**.

2.1.1.2 A TRAVERS LE PHASAGE A L'ECHELLE DES OPERATIONS

L'ensemble des opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat se voient imposer des modalités de mise en œuvre parmi les modalités suivantes :

- **Obligation d'une opération d'ensemble en une seule et même phase :**

- Secteur « Les Marais » afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement, notamment dans le cadre de la desserte routière traversante.
- Secteur « gisement n°1, n°2, n°22, » pour tenir compte de la superficie très réduite des secteurs et des dessertes mutualisées aux lots des secteurs ;
- Secteur « Clos sous Ros » afin d'intégrer une opération de lotissement communal dont le permis d'aménager a été accepté et dont la phase opérationnelle débuté en septembre 2023.

- **Obligation d'une opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases :**
  - Secteur « Prieuré », à la fois pour des questions de facilité de mise en œuvre du projet au regard du caractère « enclavé » de la partie en densification (sous-secteur B) et de la partie en extension de l'enveloppe urbaine (sous-secteur A) plus accessible. Cela vise aussi à avoir une certaine souplesse pour la réalisation de la totalité du projet par rapport à la multitude de propriétaires foncier et donc à la difficulté de mobilisation du foncier, notamment pour la partie du sous-secteur B.
  - Secteur « Gisement n°4 » afin de permettre une souplesse dans la réalisation de l'opération c'est-à-dire qu'en cas de blocage d'un des deux accès, l'aménagement du secteur puisse tout de même être réalisé.
  - Secteurs « gisement n°23 et n°52 » correspondant à des secteurs de renouvellement urbain, afin d'éviter un découpage partiel d'un secteur qu'il serait de plus en plus complexe d'aménager si on procédait par projets successifs ;

Ces principes, complétés par les autres aspects traités dans les OAP (mobilités, paysage…) visent à garantir une optimisation du foncier par une organisation cohérente à l'échelle de chaque site ou partie de site dès lors que cela s'avère nécessaire.

2.1.2 MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE TEMPS

Les opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat font systématiquement l'objet d'un **phasage dans le temps, à travers un échéancier de programmation**. Trois cas de figure sont identifiés :

- Court terme (0-4 ans)
- Moyen terme (3-7 ans)
- Long terme (6-10 ans)

Le chevauchement des périodes est prévu afin de garantir une **adaptabilité du phasage**.

Ce phasage est renforcé sur les deux secteurs d'extension avec un classement en 1AU pour le secteur « Les Marais » et un classement en 2AU pour le secteur « Prieuré » (fermé à l'urbanisation).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX
SECTEURS D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN DENSIFICATION						
Secteur : "Gisement n°1" *(faisabilité simple)*	0,19	15,8	3	70%	2	
Secteur : "Gisement n°2" *(faisabilité moyenne)*	0,18	22,2	4	20%	1	
Secteur : "Gisement n°4" *(faisabilité complexe)*	0,47	12,8	6	10%	1	
Secteur : "Gisement n°22" *(faisabilité moyenne)*	0,16	18,8	3	20%	1	
Secteur : "Gisement n°23" *(faisabilité complexe)*	0,70	17,1	12	10%	1	
Secteur : Gisement n°52" *(faisabilité complexe)*	0,73	17,8	13	10%	1	
Secteur : Gisement n°36" *(faisabilité complexe)*	0,54	13,0	7	10%	1	
Secteur "Clos sous ros" (gisement n°20)	1,40	22,1	31	100%	31	8
TOTAL OAP EN DENSIFICATION	**4,37**	**18,1**	**79**	**-**	**38**	**8**
SECTEURS D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN EXTENSION						
Secteur : "Les Marais"	1,16	19,8	23	100%	23	4
Secteur : "Prieuré"	0,88	22,7	20	100%	20	5
TOTAL OAP EN EXTENSION	**2,04**	**21,1**	**43**	**-**	**43**	**9**
		TOTAL	**122**	**TOTAL**	**81**	**20,9%**

Court terme (0-4 ans)	
Moyen terme (3-7 ans)	
Long terme (6-10 ans)	

2.2 RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

De manière systématique, les OAP sectorielles à vocation d'habitat fixent des recommandations en termes de **formes urbaines** (individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif) **en orientant les perspectives selon les secteurs**. Les OAP de secteurs localisés de manière diffuse dans le tissu urbain ne préconisent pas automatiquement des formes de type individuel et laisse une certaine souplesse en cas de possibilité de logements plus denses.

Cependant, dans les secteurs de plus grande superficie, des préconisations sont fixées afin de privilégier des formes urbaines plus denses notamment des logements intermédiaires ou collectifs. C'est le cas pour les deux secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine : Le secteur « Le Marais » et le secteur « Prieuré » ainsi que sur le projet de lotissement communal le Clos sous Ros et sur le secteur de renouvellement urbain (gisement n°23). Sur ces secteurs, les OAP indiquent une part de logements de types intermédiaires ou collectifs à réaliser au sein du secteur en proposant une position géographique à privilégier pour leur implantation.

Sur l'ensemble de ces 4 secteurs (« Prieuré », « Les Marais », « Gisement n°23 » et « Clos sous Ros »), les OAP fixent la réalisation d'un total de 22 logements s'inscrivant dans le cadre de forme urbaines denses de type logements intermédiaires ou collectifs, soit 26% de la production de logements globale sur les 10 prochaines années (*hors changement de destination*)

Complémentairement, les objectifs de diversification de mixité sociale de l'habitat sont portés par l'intégration d'objectifs en termes de **production de logements locatifs sociaux**, avec 8 logements sur l'OAP Clos sous Ros (soit 25% des logements à produire sur le secteur) et 5 logements à caractère social à réaliser sur les 20 prévus sur le secteur « Prieuré » soit une part de logements sociaux de 25% sur le secteur) et 4 logements à caractère social à réaliser sur les 23 prévus sur le secteur « Les Marais » soit une part de logements sociaux de 17% sur le secteur). **Au total, ces objectifs correspondent à la réalisation de 17 logements à caractère social sur le territoire sur les 89 logements à produire sur les 10 prochaines années, soit une part globale de l'ordre de 19% de logements sociaux.**

Par ces moyens, il s'agit explicitement de concrétiser la recherche d'une diversification de l'offre en logements, à travers des objectifs qui s'appliqueront nécessairement lors de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dans ces secteurs.

2.3 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES

Ce principe concerne quatre axes spécifiques :

- **L'anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'habitat, que ce soit sur le plan de la desserte interne ou sur les liens avec le réseau viaire existant.** Il s'agit ici d'organiser le développement de l'urbanisation de manière cohérente sur le plan des mobilités, en connexion avec les enjeux d'optimisation du foncier.
- **L'anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'équipements**, à travers la mise en place de principe d'accès.
- **L'anticipation concernant la question de la sécurité**. Cette démarche se traduit dans les OAP par :
  - **L'identification de linéaires à sécuriser** afin d'améliorer la situation existante (rue du Marais sur l'OAP « Clos sous Ros »).
  - **L'identification de voies à requalifier** au niveau du chemin du Près du Bas Champs, sur l'OAP « gisement n°23 » ;
  - **L'identification de principes d'accès à traiter**, là où des lots pourraient directement se connecter sur les voies et emprises publiques existantes ;
- **L'accent porté sur le renforcement de l'armature des continuités douces :**
  - **En favorisant les perméabilités au sein du tissu urbain avec de renforcer la mobilité inter-quartiers** (identification de principe permettant de relier des voies existantes dans de nombreuses OAP) ;
  - **En structurant l'armature à l'échelle du pôle urbain**, en particulier dans le secteur du Clos sous Ros avec l'identification d'une ossature structurante ne pouvant être traversée par les véhicules motorisés ;

- **En poursuivant le maillage du territoire par les modes doux de déplacement** dans le prolongement des actions engagées ces dernières années par la commune.

2.4 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX

De manière générale, les OAP abordent **les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux** : il s'agit de considérer que les futures opérations doivent **tenir compte de l'identité des sites et de leurs abords**. Dans cette perspective, les OAP identifient :

- Au niveau de plusieurs secteurs d'OAP, **des haies à préserver** (Gisement n°2, gisement n°22) **et des principes de transition paysagère à mettre en œuvre** (secteur « école », gisement n°52, secteur « les Marais ») sont définis, afin de viser une intégration harmonieuse des futurs projets avec leur environnement ;
- **Des espaces de respiration, de végétation à préserver ou à créer** au sein des sites d'OAP afin d'assurer un cadre paysager et environnemental qualitatif sur les nouveaux quartiers d'habitation (préservation des arbres fruitiers dans l'OAP du Prieuré, création d'espace vert publics sur l'OAP « Les Marais »)

Complémentairement, afin de **favoriser un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants**, les OAP fixent des principes pour la mise en œuvre des opérations futures :

- Une **ossature paysagère** sur l'OAP « Clos sous Ros » : frange nord du secteur où se déploieront une pluralité d'usages au bénéfice des habitants (mobilités douces, pluvial, récréatif…) ;
- Une **diversité de formes urbaines**, et ponctuellement l'identification d'espaces à privilégier pour l'implantation de logements intermédiaires et/ou collectifs, afin de venir ou requalifier le **paysage urbain**.
- Une OAP de recommandations paysagères pour la zone d'activités des Vignes Chasles.

2.5 INTEGRER LES ENJEUX RELATIFS A L'URBANISME FAVORABLE A LA SANTE

Les OAP intègrent directement les enjeux relatifs à **l'Urbanisme Favorable à la Santé** par :

- **L'accompagnement des opérations de renouvellement urbain sur les secteurs de « gisement n°23 » (friche agricole en lisière de bourg) et le « gisement n°52 » (friche artisanale au nord-ouest du bourg)** : ces éléments touchent directement le réinvestissement de sites en milieu urbain, la limitation de la consommation de terres agricoles ou naturelles, le développement de l'habitat auprès des commerces et services ;

- **La préservation d'îlots de fraîcheur** dans le cadre des opérations les plus ambitieuses, que ce soit sur Les Marais création d'un espace vert public) ou sur Prieuré (préservation de l'espace boisé / végétalisé) ;
- **L'amélioration et l'anticipation de la situation autour des mobilités** (cf. section précédente), qui présentera également un intérêt du point de vue énergétique et de la réduction d'émissions de gaz à effet de serre, en contribuant à limiter le recours systématique aux véhicules motorisés ;
- **La préservation des haies existantes** sur les franges de certains secteurs à vocation d'habitat : outre leur intérêt paysager et écologique, ces haies permettront de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole ;
- **L'intégration des eaux pluviales dans les futurs secteurs de développement urbain en privilégiant une gestion à la parcelle et/ou mutualisée à travers la réalisation de noues**.

2.6 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

Les OAP « sectorielles » intègrent des éléments-clés, notamment autour de la protection des haies ou encore l'identification des zones humides. La disposition de création d'espace vert public ou la préservation des sujets végétaux de certains sites d'OAP, ou encore le traitement paysager des franges de plusieurs OAP constituent des éléments-clés de nature en ville et visent à favoriser la biodiversité en milieu urbain.

Deux OAP « thématique » vise la protection de la trame verte, bleue et de la trame noire à travers :

- La préservation de la fonctionnalité du bocage, en développant deux types de recommandations :
  - Des recommandations relatives à la **replantation du bocage** (notamment dans le cadre de **compensations à prévoir** en cas d'arrachage de haie inventoriée et des actions de restauration à engager dans le cadre des espaces à privilégier pour replantage sur les haies non fonctionnelles identifiées) ;
  - Des recommandations relatives à l'**entretien du bocage** (dans une perspective de gestion durable de l'existant et de **valorisation de la ressource bois-énergie.**
- L'intégration des enjeux relatifs à la trame noire, avec :
  - La conservation et la protection des **corridors et noyaux écologique nocturnes** ;
  - La gestion de **l'éclairage artificiel**.

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

3.1 BILAN DES SUPERFICIES

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de centrer le développement sur l'agglomération (extensions de l'urbanisation, optimisation de l'enveloppe urbaine).

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat) au niveau de l'agglomération ainsi que le prélèvement de surfaces à destination d'équipements (extension école). Néanmoins, **les prélèvements à vocation d'habitat se font à stricte hauteur des besoins identifiés**, en intégrant notamment des objectifs de densité au-delà des objectifs fixés par le SCOT en vigueur : ils sont donc mesurés.

On remarque donc qu'il y a un écart considérable entre la surface allouée aux zones « à urbaniser » dans le PLU de 2009 (près de 48 hectares) par rapport au projet de PLU (environ 2.3 hectares). Même si ce gros écart est principalement lié à une grande surface prévue pour la création de la zone d'activités des Vignes Chasles, les secteurs à vocation habitat en extension représentaient tout de même 27 hectares (2.3 hectares sur les 10 prochaines années).

Par rapport au PLU de 2009, on peut relever que les zones agricoles et naturelles ont augmenté, passant de 1650 ha au PLU de 2009 (92% de la superficie communale) à 1751 ha au projet de PLU 2024 (97% de la superficie communale). On note surtout que la différence entre le PLU de 2009 et le PLU de 2024 réside dans la surface allouée à un classement en zone Naturelle (la zone N représentait environ 203 hectares dans le PLU de 2009 contre près de 793 hectares dans le projet de PLU 2024).

Zonage PLU 2009 modifié en 2016	Superficie (ha)	Zonage projet de PLU	Superficie (ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	**78,8**	**ZONES URBAINES (U)**	**52,89**	**-25,91**
UC	7,2	UC	10,02	2,82
UE	24	UE	26,03	2,03
		UE1	1,1	1,1
UL	0,1	UL	2,13	2,03
UA	1,5	UA	13,61	12,11
UH	46			-46
ZONES A URBANISER (AU)	**47,7**	**ZONES A URBANISER (AU)**	**2,28**	**-45,42**
1AUC	1,5			-1,5
1AUE	10,1	1AU	1,16	-8,94
1AUL	3,5	1AUL	0,24	-3,26
1AUA	16,4			-16,4
2AUE	2,8	2AU	0,88	-1,92
2AUA	13,4			-13,4
ZONES AGRICOLES (A)	**1447**	**ZONES AGRICOLES (A)**	**958,25**	**-488,75**
A	1447	A	957,76	-489,24
		Aa1	0,38	
		Aa2	0,11	
ZONES NATURELLES (N)	**203**	**ZONES NATURELLES (N)**	**792,99**	**589,99**
		N	792,52	792,52
		NL	0,47	0,47
NH	54			-54
NE	25			-25
NP	124			-124
TOTAL	**1777**	**TOTAL**	**1806,4**	**29,91**

**On notera un différentiel de l'ordre de 29ha entre la totalité des surfaces du PLU de 209 modifié en 2016 et celui du projet de PLU : la modification du PLU de 2016 n'ayant pas été téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme, les données chiffrées sont tirées du tableau de bilan des superficies du rapport de modification de 2016.*

3.2 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

3.2.1 LES ZONES U

La zone U est composée de 5 types de secteurs : UC, UE, UE1, UA, UL.

3.2.1.1 LE SECTEUR UC, CORRESPONDANT AU TISSU URBAIN ANCIEN DE LA COMMUNE

Vocation principale du secteur

Le secteur UC correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Le secteur UC est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur UC s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique du bourg et du village de Vildé Bidon. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.

- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

3.2.1.2 LE SECTEUR UE, CORRESPONDANT AU DEVELOPPEMENT CONTEMPORAIN

Vocation principale du secteur

Le secteur UE correspond au tissu urbain contemporain de la commune, sur le bourg ainsi qu'en continuité du cœur historique du village de Vildé Bidon.

Le secteur Ub est un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur UC. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur UE s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie du cœur historique du bourg et de Vildé Bidon, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

Le secteur UE1, localisé au nord de la rue des Marais, dispose des mêmes caractéristiques (vocation, délimitation) que le secteur Ub mais ne dispose pas de l'assainissement collectif.

3.2.1.3 LE SECTEUR UA, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Vocation principale du secteur

Le secteur UA est un secteur à vocation d'activités économique.

Le secteur UA est un secteur déjà urbanisé avec un tissu caractéristique de ce type d'activité : bâtiments aux divers usages liés à ces activités et aux gabarits assez importants. Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur UA correspond au périmètre de la zone d'activité existante des Vignes Chasles, à l'extrémité ouest du bourg. La totalité du périmètre est aujourd'hui viabilisé et aménagé mais certaines parcelles sont encore en cours de construction.

3.2.1.4 LE SECTEUR UL, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Vocation principale du secteur

Le secteur UL est un secteur à vocation principale d'équipements et de loisirs.

Le secteur UL est un secteur déjà urbanisé avec des bâtiments et aménagements typiques de ce type de tissu : terrains de sports, établissements scolaires… Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

Ce secteur intègre les équipements existants : équipements d'enseignement publics, sportifs, de loisirs...

3.2.2 LES ZONES AU

La zone AU est composée de plusieurs types de secteurs, destinés à l'urbanisation future :

- Les secteurs 1AU et 2AU (sans indice) : ces secteurs sont destinés à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat ;
- Le secteur 1AUL : ce secteur est destiné à l'urbanisation future à vocation principale d'équipements.

La superficie globale des zones AU a été définie en cohérence avec les besoins communaux pour la prochaine décennie.

3.2.2.1 LES SECTEURS 1AU A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT

Vocation principale des secteurs

Le secteur 1AU est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

L'aménagement du secteur 1AU doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Sur le plan de la localisation, le secteur 1AU se situe en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg. Ce positionnement favorise l'usage des équipements et le recours aux modes actifs pour les petits déplacements du quotidien. Il permet également une meilleure insertion des opérations dans leur environnement.

Un secteur 1AU est identifié :

- Le secteur 1AU « Les Marais » localisé au nord du bourg, entre la rue des Marais et l'impasse de l'église. Il représente une superficie de 1.16 hectares ;

Exposé des motifs de délimitation

De manière générale, la délimitation du secteur 1AU correspond aux besoins en termes d'habitat pour les prochaines années (en particulier à moyen terme), tenant compte de la dynamique de l'offre en logements définie à l'échelle de Roz Landrieux.

3.2.2.2 LES SECTEURS 2AU A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT

Vocation principale du secteur

Le secteur 2AU est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble. Il est fermé à l'urbanisation.

A court terme, les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur 2AU répond aux mêmes motifs que la délimitation du secteur 1AU (correspondance avec les besoins communaux), si ce n'est le fait que ce secteur ne dispose pas du raccordement à l'assainissement collectif ou, en présence de ces réseaux, que ces réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir le secteur concerné.

Un secteur 2AU est identifié :

- Le secteur 2AU « sous-secteur A » de l'OAP Prieuré localisé au sud-est du bourg, entre la rue des Marais et l'impasse de l'église. Il représente une superficie de 0.88 hectare. Le secteur d'OAP Prieuré global représente une surface totale de 1.42 hectares dont 0.88 ha en secteur d'extension de l'enveloppe urbaine (2AU) et 0.54 ha en secteur de densification de l'enveloppe urbaine du bourg (gisement n°36 dans le tableau de synthèse de la constructibilité).

La superficie globale des zones 1AU et 2AU correspond aux besoins communaux en termes de capacité d'accueil à horizon d'une décennie.

3.2.2.3 LES SECTEURS 1AUL A DESTINATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS

Vocation principale du secteur

Le secteur 1AUL est un secteur à vocation d'équipements.

Le secteur 1AUL est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'équipements. L'objectif, sur ce secteur est de permettre l'agrandissement de la cantine et le développement de l'école maternelle publique pour l'accueil des 4 classes de l'école primaire publique. En effet, l'école publique primaire actuelle n'est plus aux normes et commence à être petite et vétuste. Sur les 10 prochaines années, la commune souhaiterait réunir l'ensemble des effectifs de l'école publiques (maternelles et primaires) sur le même site. Pour cela, la commune souhaite étendre le secteur d'équipements scolaire sur une surface d'environ 0.24 hectare.

Exposé des motifs de délimitation

- Ce secteur a été délimité au plus juste pour répondre aux besoins d'extension de l'équipement scolaire.

3.2.3 LES ZONES A

La zone agricole est dite « zone A ». La zone A présente 3 types de secteurs : A, Aa1 et Aa2.

Vocation principale de la zone et des secteurs

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone A :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et*

aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (R151-23).

Sur le territoire communal, la zone A se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées) pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles et forestières** et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à **un habitat diffus sous ses différentes formes** :

L'objectif du secteur A est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels. Il correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené avec les exploitants et les élus.

STECAL à vocation d'activités :

Le secteur Aa1 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le développement de l'entreprise « SARL AMMERSCHMITT JM », soit une entreprise de casse automobile qui démantèle des épaves en vue de la récupération de matière métalliques. L'entreprise compte 4 salariés et un dirigeant et est implanté au lieu-dit La Haie, le long de la RD676, au sud-est du territoire communal. Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,38 hectare). Pour permettre le maintien et le développement de son activité, en plein essor, l'entreprise souhaite pouvoir construire un atelier de démontage / mécanique d'environ 300 m² ainsi que des bureaux d'une emprise au sol de l'ordre de 40m². Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (350m² maximum), de hauteur des constructions (7m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (10m maximum) …

Le secteur Aa2 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre la poursuite de l'activité existante « SARL TIREL TP », soit une entreprise de terrassement, élagage et broyage. L'entreprise compte 2 salariés et un dirigeant et est implanté au sein du village de Vildé-Bidon, le long de la RD676. Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,11 hectare). L'activité de l'entreprise nécessite de détenir de nombreux engins de chantier (remorques, lamiers, broyeurs, tractopelles…). Actuellement, ces nombreux engins sont stockés au sein de la cour du siège, situé dans le village de Vildé-Bidon. Le manque de place pour le stockage et pour la manœuvre des engins pose aujourd'hui une réelle difficulté pour l'entreprise, notamment en termes de sécurité (risque d'accident lors d'une manœuvre). En ce sens, l'entreprise qui ne peut se développer sur site en lien avec la présence d'un plan d'eau à l'ouest de son site, souhaite construire un bâtiment permettant le stockage de ces engins à proximité du siège de l'entreprise dans un bâtiment d'une emprise au sol d'environ 300m². Le secteur ciblé, situé à moins du 500m du siège

de l'entreprise, représente 0.11 hectare. Le secteur présente une haie bocagère sur sa frange nord, qui est identifiée dans le règlement de zonage en tant que haie à préserver. Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (300m² maximum), de hauteur des constructions (8m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (10m maximum)…

3.2.4 LES ZONES N

Le secteur N présente 2 types de secteurs : N et NL.

Vocation principale de la zone et des secteurs

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*. (R151-25).

Sur le territoire communal, la zone N se caractérise par la présence :

- De terrains exploités ou non par l'agriculture,
- De constructions et installations, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées), pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N « strict » ;
- Le secteur NL correspondant au secteur du cimetière, localisé à l'extrémité est du bourg, non raccordés à l'assainissement collectif.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur N correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sa délimitation s'appuie sur le réseau hydrographique principal et les espaces connexes (boisement, réseau bocager, zones humides…).

En correspondance avec l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de *« bâtiments d'habitation »* en zone agricole A, **le secteur N comprend également des habitations sous forme d'habitat diffus**.

Le secteur NL correspond au secteur du cimetière, localisé à l'extrémité est du bourg, non raccordés à l'assainissement collectif.

3.3 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

3.3.1 ESPRIT DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification,** la structuration du règlement s'appuie sur une entrée par grandes thématiques du règlement à l'intérieure desquelles, les différences de règlementation entre les zones sont mentionnées.

Aussi, dans une **logique de lisibilité** du document, un lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

3.3.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION, L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UC UE / UE1	Ces secteurs ont une vocation généraliste : **l'habitat (vocation principale), les activités, les commerces et services, les équipements peuvent cohabiter**. Les restaurants, hôtels et cinéma ne sont autorisés qu'en zone UC afin de renforcer la centralité historique. **Les activités potentiellement génératrices de nuisances sont interdites, en rapport avec la vocation principale de ces secteurs** : la sous-destination « artisanat et le commerce de détail » n'est autorisée qu'en cas de compatibilité avec l'habitat. La sous destinations « industrie » n'est pas autorisée. La sous-destinations « entrepôt » seulement dans le cas de l'extension d'un entrepôt existant et sous réserve qu'il n'aggrave pas les dangers ou nuisances pour le voisinage.	La compatibilité avec les OAP est obligatoire (**enjeu de définition d'une organisation spatiale cohérente, logique d'optimisation du foncier**).
1AU	Globalement idem que pour les secteurs UC et UE à l'exception de la destination « commerces et activité de services », « industrie » et « entrepôt » qui sont interdites. Le règlement du secteur 2AU est volontairement minimaliste : seules sont autorisées les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ce secteur ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'un passage en secteur 1AU : c'est donc le règlement du secteur 1AU qui s'appliquera alors.	
UL /1AUL	Permettre la réalisation que des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de ces secteurs.	
UA	Les commerce de détail est autorisé pour les surfaces de plancher inférieures ou égales à 300m² sauf pour le développe d'une activité de circuit court (sous conditions). La sous destination « industrie » est autorisée en dehors des	

	activités extractive et manufacturière du secteur primaire. La sous destination « entrepôt » est autorisée seulement dans le cas de l'extension d'un entrepôt existant et sous réserve qu'il n'aggrave pas les dangers ou nuisances pour le voisinage. Les bureaux, la restauration, les commerces de gros, les hôtels, les locaux industriels et les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont autorisés.
A	La vocation d'activités agricoles est affirmée : sont en ce sens permises **les constructions et installations liées à cette activité et à sa diversification, dans le respect de la Charte agricole** (encadrement du logement de fonction notamment). Une constructibilité limitée est mise en place pour les tiers : - Emprise au sol cumulée des annexes ne devant pas dépasser 60m² à partir de la date d'Approbation du PLU cumulé à d'autres règles (distance, hauteur...) afin de **limiter le mitage**. - Emprise au sol cumulée des extensions ne devant pas dépasser 60m² à partir de la date d'Approbation du PLU cumulé à d'autres règles (distance, hauteur...) afin de **limiter le mitage**. Le **changement de destination** est possible pour les bâtiments identifiés.
N	Les constructions et installations liés à l'activité agricole ne sont autorisées que dans le cadre de l'extension d'une exploitation existante.

	Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de compatibilité vis-à-vis des activités autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages ; Les conditions d'extensions des habitations existantes et d'annexes aux habitations existantes sont les mêmes que pour le secteur A, dans une logique **d'équité et d'harmonisation des règles applicables en campagne, sachant que seules quelques rares habitations sont concernées et qu'aucun bâtiment n'est identifié au titre du changement de destination** ;

3.3.1.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

EMPRISE AU SOL

Zones	Emprise au sol
UC, UE, UE1, UL, 1AU, 1AUL, UA, NL, 2AU	Non réglementé (**favoriser la densification**).
A, N	L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe liée à l'habitation existante) ne dépasse pas 120m² à compter de la date d'approbation du PLU. Dans cette emprise au sol de 120m², que l'emprise au sol cumulée des annexes ne dépasse pas 60m² (incluant les piscines couvertes ou non ainsi que les équipements techniques directement liés à leurs fonctionnements) et que l'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 60m².
Aa1	L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (extension des bâtiments existants et création de nouveaux bâtiments) sera d'un maximum de 350m² à compter de la date d'approbation du PLU.
Aa2	L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (extension des bâtiments existants et création de nouveaux bâtiments) sera d'un maximum de 300m² à compter de la date d'approbation du PLU.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zones	Hauteur maximale autorisée
UC, UE, UE1, 1AU	R+1+comble. Règle particulière, en plus de ces dispositions, dans la bande secondaire (au-delà de 20 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement), les constructions nouvelles doivent respecter une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère dans une bande de 2 mètres mesurée depuis les limites séparatives. **Principe de protection des covisibilités, de l'ensoleillement.**
A, N	R+1+comble.
UL, 1AUL, NL, 2AU	Non règlementé
UA	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction (pour les bâtiments) et pas de règle pour les installations spécifiques types silos...
Aa1	La hauteur maximale des constructions sera de 7 mètres au point le plus haut de la construction.
Aa2	La hauteur maximale des constructions sera de 8 mètres au point le plus haut de la construction.
Toutes zones	• La hauteur des bâtiments des destinations « équipements d'intérêt collectif et de services

	publics » et « exploitation agricole et forestière » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. • La hauteur maximale des annexes à la constructions principale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère. • Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées : - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative, - Pour des raisons de sécurité ou de visibilité, - Pour des raisons de topographie, - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver, Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les hauteurs précisées précédemment. Dans ce cas, l'extension pourra être réalisée à la hauteur souhaitée, du moment qu'elle ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction principale. **Le principe est de maintenir un paysage homogène par rapport à l'existant.**

RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Zones	**Recul par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile**
UC	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit librement si la continuité visuelle avec le bâti environnant est assurée. **Cohérence des paysages urbains du centre-bourg**.
UE, UE1, 1AU	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait d'un minimum de 2 mètres.
UL, 1AUL, NL	Non règlementé.
UA,	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.
A, N	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait d'un minimum de 2 mètres.
Toutes zones	• Le recul par rapport aux voies et emprises publiques des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. • L'implantation des bâtiments nouveaux par rapport aux voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile n'est pas règlementée. • Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées : - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,

	- Pour permettre la densification du tissu urbain, - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité, - Pour des raisons de topographie, - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver, Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les marges de cul précisées précédemment

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zones	Recul par rapport aux limites séparatives
UC, UE, UE1, 1AU	Dans la bande principale (de 0 à 20 mètres mesuré depuis l'alignement), les bâtiments nouveaux doivent s'implanter : • Soit d'une limite séparative à l'autre, • Soit sur une limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres de l'autre limite séparative, • Soit sur aucune limite séparative mais en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives. Dans la bande secondaire (au-delà de 20 mètres mesurés depuis l'alignement), les bâtiments nouveaux doivent s'implanter : • Soit en limite séparative (en respectant les règles de hauteur définies dans la partie « ***HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*** »), • Soit sur une limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres de l'autre limite séparative, • Soit sur aucune limite séparative mais en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives.
UL, 1AUL, NL, 2AU, Aa1, Aa2	Non règlementé.
UA,	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait minimum d'au moins 5 mètres, soit en limite séparative, sous réserve de respecter les normes de sécurité en vigueur (mur coupe-feu notamment).
A, N	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
Toutes zones	• Le recul par rapport aux limites séparatives des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. • Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées : - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative, - Pour permettre la densification du tissu urbain, - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité, - Pour des raisons de topographie, - Pour des raisons de cône de vue paysager

	à préserver, - Pour la réalisation d'extensions et annexes en continuité d'une construction existante ne respectant pas les retraits précisés précédemment.

DISTANCE ENTRE LES FUTURES CONSTRUCTIONS

Zones	Distance entre les futures constructions
Aa1, Aa2	La distance maximale entre les constructions ne devra pas dépasser 10 mètres.
UC, UE, UE1, UL, 1AUL, N, 1AU, 2AU, UA, A, N	Non règlementé

3.3.1.3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, couleurs, formes, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries.
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- Tous les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragés et notamment les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.
- Toute construction de style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
- L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration. En effet, les spécificités architecturales d'origine devront être respectées (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, coloration, menuiseries…)

Ces principes généraux concernent aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants ainsi que pour des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

FAÇADES

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. Le choix des couleurs pour le traitement des façades doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

TOITURES POUR LES CONSTRUCTIONS

Zones	Règlementation des toitures
UC	Les toitures doivent être à double pente et être réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Les toits-terrasse et courbes sont interdits sur la construction principale, les extensions et annexes. Les toitures des bâtiments des destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » autorisées dans cette zone, ne sont pas règlementées.
UE, 1AU, N, A	Les toitures peuvent être à double pente, monopente, 4 pentes ou toit-terRasse pour la construction principale ainsi que pour les annexes et extensions. Les toitures en courbe sont interdites sur la construction principale, les extensions et annexes. Les toitures seront réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Les toitures des bâtiments des destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière » autorisées dans cette zone, ne sont pas règlementées.
UL, 1AUL, NL, UA, 2AU, Aa1, Aa2	Non règlementé
Toutes zones	• Les toitures des annexes et extensions doivent être en harmonie avec la construction principale à laquelle elles sont rattachées. • Dans le cas d'une construction existante avec une couverture autre que couleur ardoise, il est autorisé que l'extension ou l'annexe de cette construction principale dispose d'une couverture similaire.

CLOTURES

L'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune ne sont pas soumise à déclaration préalable à l'exception des clôtures en zone Naturelle (N).

Zones	Règlementation des clôtures
UC, UE, UE1, 1AU, A	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètre. En cas de clôture, **en façade sur voie**, celle-ci sera constituée : • Soit d'une clôture pleine ne dépassant pas 1,20 mètre éventuellement surmontée de dispositifs à

	claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. La hauteur maximale de 1,20 mètre ne s'applique pas aux portails et piliers, qui pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres ; • D'une haie vive d'essences locales ou d'un autre dispositif (grille, grillage…) qui présentera une hauteur maximale d'1.80 mètre. En cas de clôture, **en limite séparative**, visibles du domaine public (voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

N	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1,20 mètre. En cas de clôture, celle-ci devra • Être posée à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, • N'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune, • Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels **que le schéma régional d'aménagement déterminera selon le territoire concerné.** *Cette règle ne s'applique pas aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse, aux clôtures des élevages équins, aux clôtures érigées dans un cadre scientifique, aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial, aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine, aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime, aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières, aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public, aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.*
UL, 1AUL, NL, 2AU, Aa1, Aa2	Non règlementé
UA	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en

	limite séparative est de 2 mètres.
Toutes zones	▪ L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite. ▪ Les clôtures concernant les parcelles bâties de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. ▪ En limite séparative visible du domaine public (voies et emprises publiques) un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché. • Des clôtures différentes pourront être autorisées ou imposées : - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes, - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques…),
	- Pour la préservation d'éléments végétaux, - Pour la réalisation d'aménagement d'opération d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération, - Pour la création d'une clôture aux abords d'un monument remarquable existant présentant un intérêt historique et patrimonial.
Toute zone	Il s'agira de : - Privilégier un choix de clôture qui ne soit ni vulnérant ni constituer un piège pour la faune, - Favoriser des matériaux naturels ou traditionnels, - Porter une attention particulière à la circulation de la petite faune.

3.3.1.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Toutes zones
Obligation en matière de réalisation de	▪ Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. En ce sens, sur

surfaces non imperméabilisées	l'ensemble des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, un taux minimum de 15% de surface perméable devra être respecté à l'échelle de chaque périmètre d'OAP. ▪ Privilégier les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…
Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations d'aires de jeux et de loisirs	▪ Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*). ▪ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement. ▪ Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

Obligation en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Tout nouveau bâtiment doit disposer : ▪ Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. ▪ Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité. Etudier la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel, comme la rétention à la parcelle, les noues végétalisées, les bassins d'infiltrations dans les opérations d'aménagement. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être

	déversées dans le réseau d'eaux usées.

3.3.1.5 STATIONNEMENT DES VEHICULES

REGLES QUALITATIVES

- Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.
- Il sera privilégié la réalisation de stationnement utilisant des revêtements de sols perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie. En ce sens, pour toute nouvelle aire de stationnement réalisée, un taux minimum de 10% de surface perméable doit être respecté.
- Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterrés devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

REGLES QUANTITATIVES

- Toute place de stationnement supprimée doit être recréée. Cette obligation s'impose si la suppression a pour effet de ne plus répondre au minimum de places requises.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Logement	*En secteur UC* ▪ Pour la réalisation d'un logement nouveau (construction neuve ou par division d'un logement existant), obligation de réalisation d'une place de stationnement. ▪ Pas d'obligation de création de place de stationnement en cas de logement nouveau par changement de destination. *En secteurs UE, UE1 et 1AU* ▪ 2 places par logement créé en cas de construction neuve ou d'un changement de destination (1 seule place de stationnement à créer en cas de nouveau logement à caractère social). ▪ 2 places à réaliser par logement en cas de division de logement existant. *En secteur 1AUE* ▪ Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements. *En zone A et N* ▪ 2 places par logement créé en cas de changement de destination ou de logement de fonction agricole. *Hébergements séniors* 0.5 place par logement pour hébergement des personnes âgées indépendantes et 1 place pour 3 logements pour les personnes âgées

	dépendantes.
Toutes les autres destinations	Dans l'ensemble des zones du PLU : Les stationnements concernant les constructions autre qu'à destination de logement seront dimensionnés en fonction d'une étude : - De la capacité maximale d'accueil du public, - Du taux et du rythme de fréquentation par le public, - Des besoins en salariés, - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement. A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP (établissement recevant du public). Il sera exigé 1 place pour 3 personnes.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées :

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

3.3.1.6 STATIONNEMENT DES VELOS

Toute personne qui construit :

- Un ensemble d'habitations (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

- Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures (ouvrages, installations et équipements) permettant le stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Il en est de même lorsque la personne procède à des travaux sur un parc de plus de 10 places annexe à ces bâtiments, dans les cas prévus à l'article R 113-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de 10 places de stationnement destinées aux travailleurs.

Il peut être dérogé à ces obligations lorsqu'aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures requises n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité.

Le nombre d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos ne peut être inférieur aux seuils minimaux fixés par le code de la construction et de l'habitation et en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement, le nombre de places minimum requis doit répondre aux seuils suivants :

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation d'au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

En cas de travaux sur un parc de stationnement existant, les seuils sont inférieurs (se référer en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments).

Les infrastructures comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Les stationnements pour les constructions à destination d'habitation doivent être réalisés sous la forme de locaux clos.

Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (R 113-16). Elles sont situées sur la même unité foncière, en priorité au même niveau que l'espace public, au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de là ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial. Les équipements de stationnement seront implantés prioritairement sur un espace visible depuis l'espace public et/ou la ou les entrée(s) du bâtiment.

3.4 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

3.4.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

3.4.1.1 LES BOISEMENTS

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, les principaux boisements sont protégés, que ce soit au niveau de l'agglomération ou dans l'espace rural.

Le PLU met en place des mesures de protection strictes :

- Un inventaire des bosquets a été réalisé à l'échelle de l'ensemble des communes de l'intercommunalité. A partir de cet inventaire, la commune a retravaillé cette identification au regard de la réalité du terrain (certaines erreurs d'identification de boisements inexistants ou bâtiments intégrés dans le détourage des bosquets ou boisements identifiés sur des bâtiments) pour avoir une couche localisant l'ensemble des boisements de la commune. A partir de cette base, elle a identifié les boisements qui nécessitent une protection stricte et retirer ceux qui n'en nécessitent pas (retrait des secteurs de peupleraies…). De plus, une attention a été porté à laisser une marge de recul de 2 mètres des EBC identifiés le long des axes départementaux et de 30mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aérienne à haute tension.
- Au total, **60.9 hectares** de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.
- Tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC) sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, *« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département d'Ille et Vilaine, l'arrêté préfectoral du 28 février 2003 fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **1 hectare**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à un hectare sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier. En ce sens, les boisements identifiés en Espaces Boisés Classés dans le PLU en vigueur sont des boisements d'une surface inférieure à 1 hectare.
- Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée, ainsi que quelques bâtiments pouvant changer de destination) et n'autorisent pas la création de bâtiments à vocation agricole à l'exception de l'agrandissement d'une activité déjà existante sous réserve d'être en continuité du site et de s'inscrire dans une insertion paysagère qualitative. Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la

protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements communaux.

3.4.1.2 LE BOCAGE

Les haies bocagères existantes à partir des photos aériennes 2020. Ces haies sont catégorisées par type :

- Ourlet de végétation, talus enherbé ou jeune haie non perceptible,
- Haie éparse avec plus de 50% de trouées (considéré comme non fonctionnelle car très dégradé),
- Haie avec des trouées entre 25 et 50% et/ou une continuité au sol de la haie (haie fonctionnelle),
- Haie dense (<25% de trouées (haie fonctionnelle)

Au total, les haies représentent sur le territoire de Roz Landrieux, un linéaire **d'environ 153.55 kilomètres, principalement de type haies denses (43.6%).**

Type	Linéaire en km	Part en %
Ourlet de végétation, talus enherbé ou jeune haie non perceptible	**5.75**	**3.7 %**
Haie éparse avec plus de 50% de trouées (considéré comme non fonctionnelle car très dégradé)	**34.47**	**22.4%**
Haie avec des trouées entre 25 et 50% et/ou une continuité au sol de la haie (haie fonctionnelle)	**46.33**	**30.2%**
Haie dense (<25% de trouées (haie fonctionnelle)	**67.0**	**43.6%**
TOTAL	**153.55**	**100%**

Dans une logique de protection de la Trame Verte, Bleue et Noire et de préservation des paysages, la commune souhaite assurer la préservation du linéaire bocager sur le territoire. En ce sens, elle a souhaité strictement protéger les haies les plus fonctionnelles c'est-à-dire les haies denses et haies avec trouées entre 25 et 50%. A partir de cette base, les membres du comité de pilotage ont revérifié l'ensemble des linéaires identifiés et ont procédé à quelques ajustements en retirant les haies identifiées par l'inventaire par photo-interprétation qui n'existaient plus sur le territoire ou qui étaient erronées (présentes sur des bâtiments). **Au total, les haies identifiées dans le cadre du PLU représente 112 km linéaires.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« *Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques sont protégés :*

- *En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;*
- *La suppression de ces haies ou arbres remarquables n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général. La suppression de ces haies est possible dans le cas d'un risque pour la circulation ferroviaire.*
- *La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire double par rapport au linéaire supprimé ».*

3.4.1.3 LES ZONES HUMIDES

Un inventaire des zones humides sur l'ensemble du bassin versant des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne a été réalisé entre 2007 et

2009 par la Commission Locale de l'Eau (CLE) et validé par le SAGE des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne en octobre 2009. Les zones humides correspondent principalement aux espaces de marais dans la partie nord-est du territoire, ainsi que le long des principaux cours d'eau du Biez Jean en limite communale ouest ; du Biez de Tontjas, du Biez d'Atrel et du Biez de Cardequin du nord à l'est.

En dehors de la proximité de ces principaux cours d'eau, les zones humides sont présentes sur les secteurs au nord du village de Vildé-Bidon, et à proximité des lieux-dits des prés de Foligné, du Petit Mongu, des Prés de Graslin, de la Haie, de Cardequin… Les zones humides repérées par le SAGE représentent une surface totale de l'ordre de **706,9** hectares, soit près de 39% de la surface de Roz-Landrieux.

« *Cet inventaire n'intègre pas strictement les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. L'inventaire réalisé est donc une base de travail mais il n'est pas exhaustif. Celui-ci est purement informatif et n'a pas de valeur juridique* »[17].

En ce sens, cette étude est intégrée dans le plan de zonage, seulement à titre informatif (hachures bleu ciel) et non à titre protecteur. En effet, au regard de l'imprécision de cette étude, elle ne permet pas l'application d'une protection stricte des secteur identifiés en zone humide.

Un inventaire plus précis, a été réalisé sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) pressenties dans le projet de développement de Roz Landrieux.

Les zones humides identifiées lors de cet inventaire (*intégrant la démarche Eviter – réduire -compenser réalisée dans le cadre du projet de lotissement communal détaillée dans la partie 3.2.1.1 de l'évaluation environnementale*) sont repérées par des hachures fines bleues foncé sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. **Au total, 0.96 hectare sont protégés dans le cadre du PLU.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des zones humides inventoriés dans le cadre de l'inventaire des zones humides sur les secteurs à enjeux, est inscrite dans les Dispositions générales du règlement écrit :

*« Dans les zones humides identifiées dans le document graphique issus de l'inventaire naturaliste sur les secteurs de développement (ne correspondant pas aux zones humides prélocalisées par le SAGE des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne en octobre 2009**18** : cette prélocalisation n'étant pas suffisamment précise, aucune protection n'est appliquée sur ces zones humides prélocalisées) sont interdits :*

- *Toutes constructions et activités, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;*
- *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.*

Par exception, dans les zones humides identifiées dans le cadre de projets d'aménagement, peuvent être autorisés sous conditions :

[17] *Sage-dol.fr*

[18] *Cet inventaire n'intègre pas strictement les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. L'inventaire réalisé est donc une base de travail mais il n'est pas exhaustif.* ***Celui-ci est purement informatif et n'a pas de valeur juridique.***

- *Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;*
- *Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci :*
  - *Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;*
  - *Sont liés à la sécurité des personnes ;*
  - *Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides ;*

Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées ».

3.4.1.4 LES COURS D'EAU

Les inventaires des cours d'eau 2022 de la DDT35 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, **20.5 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés** sur la commune.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les constructions nouvelles ainsi que les opérations de terrassement, d'affouillement et de drainage doivent être implantées en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- *De 10 mètres en zones U et AU ;*
- *De 20 mètres en zones A et N ».*

3.4.2 LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

3.4.2.1 LES ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie des éléments de à protéger pour des motifs paysagers et/ou patrimoniaux. Au total :

- 19 éléments patrimoniaux (église, croix, bâtisse d'intérêt…) ;
- 1 secteur de jardin représentant une surface de 0.70 hectare ;

Concernant ces éléments, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensemble bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. La liste des édifices concernés par cette protection est annexée au présent document (annexe n°4).

***Les immeubles et sites** (maisons ou propriétés remarquables, châteaux…) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.*

***Les interventions d'expression architecturale contemporaine** sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.*
Les nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière d'un immeuble ou site identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront respecter la volumétrie des bâtiments existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

***Les éléments de petit patrimoine** (calvaires, croix, statues…) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. En cas de travaux ou aménagements, les éléments de petit patrimoine comme croix et calvaires pourront être déplacés dans leur environnement immédiat, après Déclaration préalable.*

*Les **secteurs de jardins** identifiés doivent être préservés. Seule la construction d'abris de jardins y est possible, sous réserve (conditions cumulatives) :*

- *Qu'il s'agisse d'une construction légère en bois ou d'aspect bois,*
- *D'une hauteur maximale de 2,50 m au point le plus haut de la construction,*
- *D'une emprise maximum de 20 m² par jardin,*
- *De s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager ».*

3.4.2.2 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN CAMPAGNE

En application de l'article 151-11 2, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par un aplat rouge sur le règlement graphique (zonage). Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit.

Les **40 bâtiments** concernés sont tous localisés au sein de la zone agricole A ou N. Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés permettront notamment de diversifier l'offre en logements à l'échelle du territoire.

Les Dispositions générales du règlement écrit précisent que « *Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la nouvelle destination soit le logement ou l'hébergement touristique. Les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDPS). Des fiches (en annexe n°3 du présent document) présentent les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui ont été identifiés sur le territoire. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :*

- *Bâtiment d'intérêt patrimonial ;*
- *Respect d'une distance minimale de 100 mètres par rapport aux exploitations et installations agricoles ;*
- *Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;*
- *Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;*
- *Emprise au sol d'au moins 50 m² ;*
- *Desserte par un accès et une voie sécurisée et possibilité de stationnement ;*
- *Bon état du bâtiment ;*
- *Bâtiment non isolé ».*

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (bâti en zone A) ou de la CDNPS (bâti en zone N).

3.4.2.3 LES LIAISONS DOUCES A PRESERVER

En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie **37.8 kilomètres linéaires de liaisons douces sur le territoire communale**.

Concernant ces linéaires, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« *Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti. L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial ».*

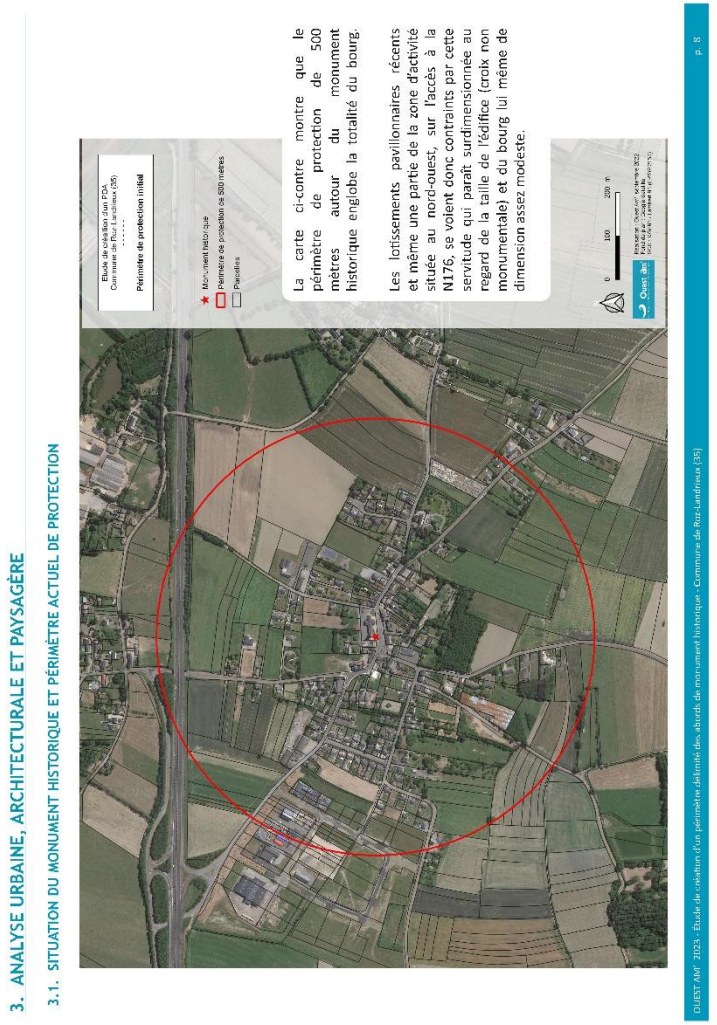
3.4.2.4 LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

La commune dispose d'un monument classé au titre des Monuments Historiques sur son territoire. Il s'agit de la croix du vieux cimetière. Un périmètre de protection de 500 mètres autour de la croix est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Cette croix est la plus ancienne sur le territoire. Elle est classée depuis 1912.

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a redéfini les dispositions applicables aux abords de monuments historiques pour en faire un véritable outil de la politique en faveur du patrimoine culturel. Les immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords s'applique aux immeubles situés dans un périmètre dit « délimité » c'est-à-dire un périmètre adapté aux enjeux spécifiques de chaque monument historique et de chaque territoire. Ces périmètres concertés et raisonnés permettent une plus grande lisibilité des enjeux patrimoniaux et une meilleure appropriation et compréhension des abords par les habitants.

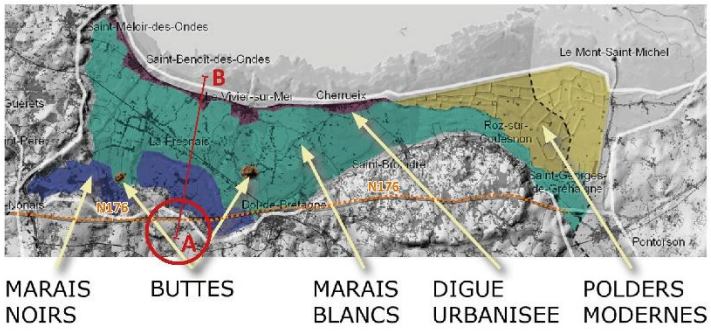
Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, la commune a souhaité, suite à la sollicitation de l'Architecte des bâtiments de France, définir un périmètre délimité des abords pour la croix du cimetière. Une analyse paysagère a donc été mené afin de définir le nouveau périmètre de protection. Cette étude fera l'objet d'une enquête publique unique avec la révision du PLU. Le périmètre finale sera intégré dans les servitudes du PLU approuvé.

Extraits de l'étude réalisée :

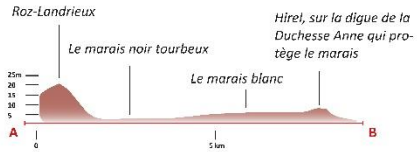


3.2. ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Roz-Landrieux est une commune rurale rétro-littorale qui se situe en limite des marais de Dol-de-Bretagne. Elle bénéficie d'une situation en légère surélévation des marais. La N176 (reliant Pré-en-Pail à la N12) constitue une coupure importante dans le paysage entre le bourg et le marais. La population municipale était de 1 368 hab. en 2020, en augmentation de 2,4 % par rapport à 2014.



Source image : Atlas des paysages d'Ille et Vilaine - www.paysages.ille-et-vilaine.fr



Profil altimétrique depuis le bourg de Roz-Landrieux jusqu'au littoral

3.3. VUES PROCHES DU MONUMENT, À L'ÉCHELLE DU PARVIS DE L'ÉGLISE





Le monument historique s'insère au sud-ouest de l'église, entre le portail d'accès à l'enclos du parvis et l'entrée principale de l'église (porche).
Le parvis qui l'entoure est sobrement aménagé avec un revêtement sablé et des parterres soignés de pelouses et plantes d'ornement. Un monument aux mort est présent sur ce même parvis, ainsi que quelques tombeaux insérés dans le parterre de pelouse au pied du collatéral sud.





3.4. ANALYSE DES VISIBILITÉS EN LIEN AVEC LE MONUMENT HISTORIQUE

Le reportage photographique ci-après s'attache à identifier les secteurs du bourg de Roz-Landrieux qui sont directement en visibilité avec le monument historique, qu'il s'agisse aussi bien de vues vers le monument que de vues depuis les abords du monument.

3.4.1. Vues vers le monument historique



Au cœur du carrefour ouest entre la rue de l'Église (D8) et de la rue des Champs de Roz : la majeure partie de la rue de l'Église apparaît en lien visuel avec le monument



A l'ouest du carrefour ouest entre la rue de l'Église (D8) et de la rue des Champs de Roz (vers la rue des Masses) : le lien visuel existe encore en début de rue mais disparaît ensuite assez rapidement en raison du virage que dessine la rue de l'Église vers le nord.

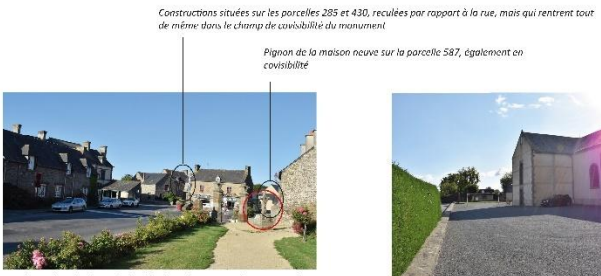


Au sud du carrefour ouest entre la rue de l'Église (D8) et de la rue des Champs de Roz : la partie nord de la rue des Champs de Roz apparaît en lien visuel avec le monument.



Sur la rue de l'Église, au carrefour avec l'impasse de l'église : le carrefour est en lien visuel avec le monument, ainsi qu'au début de la rue de Mairie, vers l'est. Là encore un virage ferme ensuite la vue en direction du monument.

3.4.2. Covisibilités depuis les abords du monument historique, sur le parvis de l'église



Sur le collatéral sud de l'église, le regard portant à l'ouest : les bâtiments des parcelles 221, 222, 429, 430, 285, 586, 587 et 92 sont en covisibilité avec le monument.



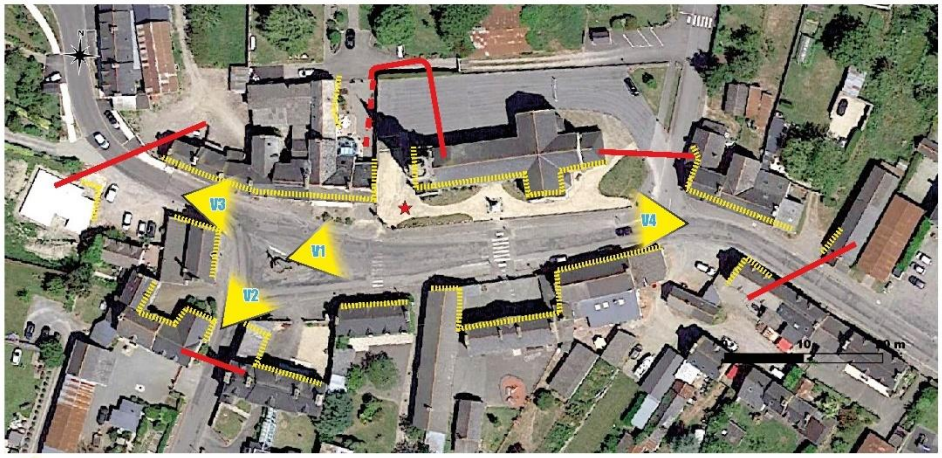
Au nord de l'église, sur l'espace de stationnement, il faut s'approcher jusqu'à la hauteur du porche d'entrée pour avoir une visibilité du monument. Les habitations situées en face au sud de la rue de l'église, et celles situées à l'est du parvis sont en covisibilité avec le monument (parcelles 221 et 92).

Ci-contre, au devant du porche de l'église : perceptions des principales façades en covisibilité avec la croix et situées au sud de la rue de l'Église (parcelles 218, 221 et 218)





3.4.3. Perspectives visuelles vers le monument et covisibilités entre le bâti du bourg et le monument



VX — *Cliché photographique illustrant une vue en direction du monument (voir page 9)*

Limite approximative des secteurs de perspective visuelle en direction du monument

Constructions en situation de covisibilité

Localisation du monument historique

3.4.4. Bilan des secteurs de visibilité en lien avec le monument historique (périmètre minimal à considérer)

La croix se positionne comme un élément central du bourg de Roz-Landrieux.

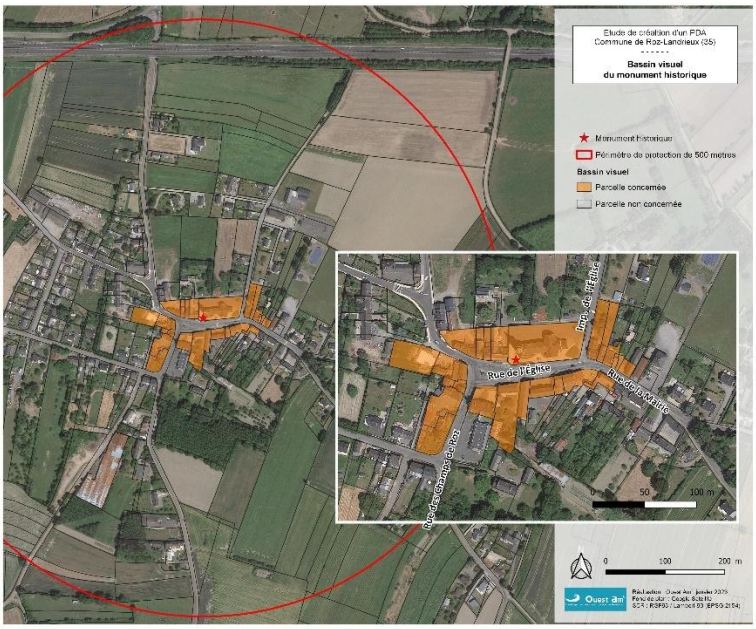
Dans l'espace central du centre-bourg historique, au droit de la rue de l'église, la croix est visible, y compris au delà des carrefours centraux et notamment au début des rues de la Mairie et des Champs de Roz.

Le zonage orange ci-contre prend en considération le parcellaire cadastrale.

Ainsi, pour chaque façade en relation visuelle avec le monument, la parcelle associée est totalement incluse. **A minima, ces parcelles devront nécessairement être incluses au nouveau périmètre de protection du fait des covisibilités.**

Néanmoins pour garantir *«la constitution d'un ensemble cohérent avec le monument historique» il convient de définir, en plus, les parcelles qui participent à une cohérence d'ensemble du bourg autour du monument.*

L'analyse ci-après visera donc à compléter cette première approche visuelle.



3.5. ÉTUDE DE COHÉRENCE URBAINE ET PAYSAGÈRE DU BOURG

3.4.5. Structure du bourg ancien

Ce plan ancien du bourg montre une structure urbaine historiquement assez éclatée, avec un haut bourg (au sud-ouest), un bourg (autour de l'église et du presbytère) et un bas bourg (au nord).

Ainsi, il est à noter que la bâti ancien autour du monument est donc assez peu représenté, puisque de nombreux bâtiments ont été édifiés depuis, notamment le long de la rue de la mairie.

Même la rue de l'église ne comportait à l'époque qu'un nombre limité de façades, notamment sur la partie sud de la rue, où se trouvaient principalement le presbytère et une ferme donnant directement sur des parcelles agricoles (actuelles parcelles 222 et 221).

A noter sur ce plan et sur la notice qui l'accompagne, la mention qui révèle la présence à l'ouest du bourg du **manoir des Salles**. Néanmoins, ce manoir n'existe plus aujourd'hui qu'à l'état de vestige avec notamment une grande porte en granite en plein cintre ; ce vestige se situe actuellement au n°1 de la rue des Masses (parcelle actuelle n° K 404 - parcelle 659 en 1812).

CADASTRE DE 1812 MONTRANT L'ORGANISATION DU BOURG ANCIEN

À noter : afin d'aider au repérage nous avons ajouté sur ce cadastre ancien les noms de rues actuelles et nous l'avons légèrement tourné afin d'orienter le plan au nord.



Source : https://www.pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/IA35002260

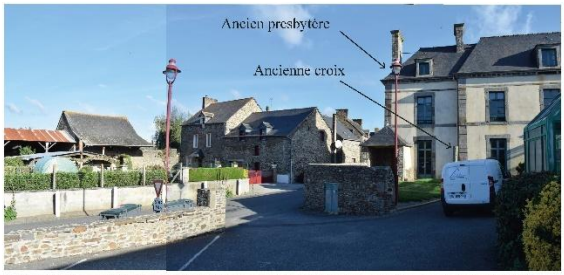
3.5.1. Analyse des éléments de cohérence qualitative du bourg actuel



*Sur la rue des Champs de Roz, le haut bâti de la **parcelle 530** (sur le Haut Bourg) forme un ensemble cohérent avec le centre bourg car il marque comme une porte d'entrée vers ce dernier en équilibre visuel avec la végétation arborée de la parcelle 224 qui lui fait face.*



*L'actuelle salle polyvalente installée sur l'ancien jardin de Presbytère (actuelle **parcelle 223**) s'accompagne de hauts murs en pierre et d'un vieux four à pain qui participent de l'identité du bourg ancien.*



*Un reste de croix est visible du côté de la façade sud de l'ancien presbytère. Les murets de pierre qui délimitent la parcelle le long de la rue des Champs de Roz participent à la cohérence identitaire du bourg (**parcelle 223**).*

ENTRE LE HAUT BOURG ET LE BOURG, AU SUD DE LA RUE DE L'ÉGLISE



Au sud du bourg principal, sur les arrières du restaurant des 36 chandelles (3, rue de l'Église - parcelles 217-214), de l'école élémentaire publique (5, rue de l'Église - parcelles 218-219) et de l'ancienne ferme (5, rue de l'Église - parcelle 221) : le bourg exprime encore aujourd'hui une faible densité de bâti à cet endroit, occupé par des parcelles en lanières et formant des jardins accueillant une multitude de constructions annexes de type garage ou ateliers assez peu qualitatifs (murs nus en parpaings et non enduits, toits en tôles ondulées,... Il semble que l'actuel périmètre de protection de 500 m ne servent pas ici à permettre l'expression de constructions annexes qualitatives.





Des ambiances tout à fait qualitatives s'expriment néanmoins en regardant vers le sud , en direction du haut bourg et notamment en direction des **parcelles 224/225/226** *où s'établit une belle propriété entourée de parcelles arborées qui forment l'arrière-scène paysagère du bourg.*

L'EST DU BOURG : SUR LA RUE DE LA MAIRIE



L'école privée du Sacré Cœur et l'ensemble de la rue de la Mairie participent de l'ambiance spécifique du bourg avec des bâtiments globalement qualitatifs en pierre apparente de pays. L'ensemble des habitations du sud de la rue de la Mairie forme un front bâti cohérent, au rythme régulier, globalement qualitatif.



La ruelle du Pas de la Voute, rend compte de l'imbrication des constructions du bourg, en lien avec un parcellaire plus ou moins étriqué. Porches, ruelles, mitoyennetés et arrières cours communes forment ici un même ensemble assez pittoresque.
La ruelle du Pas de la Voute participe donc également aux ambiances spécifiques du bourg ancien.



L'EST DU BOURG : L'ÎLOT DE L'ANCIEN PRIEURÉ



Sur le carrefour à l'Est du bourg, la croix du Prieuré marque une continuité identitaire avec le secteur ancien de Roz-Landrieux. L'îlot central, très arboré, entre la rue du moulin (D78, au sud) et la rue du Prieuré (D8, au nord), abrite l'ancien prieuré et fait la jonction avec le cimetière. A noter : Il ne reste plus grand chose de l'ancien prieuré de Roz-Landrieux, abandonné dès le XVIIIème siècle. Il subsiste toutefois les croix et la toponymie.



Rue du Moulin, l'identité historique se dilue peu à peu dans l'urbanisation pavillonnaire plus récente de Roz-Landrieux.



Les efforts d'intégration par l'usage d'un parement permettent ici d'alléger la transition du centre ancien vers les abords plus récents du village. L'aspect, la colorimétrie, la volumétrie et l'insertion du bâtiment rendent compte que l'on a quitté le centre ancien.



L'îlot de l'ancien prieuré abrite aujourd'hui de grandes maisons assez cossues, en pierre apparente, entourées de végétation dense. Ces propriétés marquent fortement l'identité de ce secteur Est du bourg et font le lien avec le cimetière situé en limite Est. Cet îlot est garant d'une certaine cohérence identitaire du bourg, contrairement au secteurs nord-ouest qui s'établit autour de la rue du Domaine, où les habitations plus contemporaines (lotissement pavillonnaire), par leur disposition, leurs matériaux,... font moins corps avec le bourg ancien et ses ambiances spécifiques.

AU NORD DU BOURG : L'IMPASSE DE L'ÉGLISE



En direction du centre-ville, les abords immédiats de l'impasse confirment la cohérence générale du secteur ; les murets de pierre et espaces végétalisés servent de liant ; l'église est mise en valeur par l'immensité du parvis et de l'espace public qui lui offrent un socle à sa mesure.



Au nord de l'impasse, les lotissements récents prennent le relais et les perceptions vers le centre-bourg s'estompent. En effet, la rue a déjà été largement urbanisée et la visibilité vers l'aire immédiate du monument historique est nulle. L'ambiance a ici clairement changée. De plus, le caractère en impasse de voie réduit la sensibilité sur ce secteur en comparaison de la rue des marais (secteur du bas bourg).



En revanche, à mi-parcours, les abords du centre-bourg ancien sont encore bien visibles. Il subsiste ici une ambiance de bourg rural peu dense et agréablement caractérisé par la présence de parcelles jardinées. Compte tenu de la perception assez ouverte en direction de l'Église, il convient sans doute de conserver les parcelles situées de part et d'autre de cette impasse pour garantir le maintien d'une ambiance spécifique.

LE NORD-OUEST DU BOURG ET LE BAS BOURG (rue des marais)





Dans le secteur nord-ouest du bourg s'établissent 2 front bâti d'intérêt, :
- L'un au nord de la rue des Masses, en appui sur le carrefour avec la rue des Marais (cliché du bas)
- L'autre perpendiculaire à la rue des Masses (cliché du haut). C'est dans ce front bâti ancien que s'établit le vestige de l'ancien manoir des Salles.
L'un et l'autre de ces deux ensembles de bâtiments participent fortement à la structuration urbaine du bourg et à son identité.

Plus à l'ouest encore, s'établissent des extensions urbaines pavillonnaires, autour notamment de la rue des Acacias, puis une zone artisanale, en proximité avec la N176. Ces secteurs sont nettement moins identitaires.



Depuis la rue des Marais, un dialogue intéressant prend place entre le clocher, l'espace libre de constructions et le front bâti de la rue des Marais. La séparation entre le bas bourg et le bourg reste encore aujourd'hui lisible dans le paysage.



Cette rue des Marias est également l'entrée de ville ou la sortie la plus proche vers le littoral et Hirel.

4. PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE ET JUSTIFICATIONS

4.1. UN PÉRIMÈTRE ÉLARGI AUTOUR DU BOURG ET DU HAUT-BOURG

Les abords de l'impasse de l'église avec ses porosités végétalisées laissant voir le bourg (cohérence paysagère ; perception identitaire du bourg)

Les bâtiments anciens du Haut Bourg viennent s'inclure dans le périmètre

Bassin visuel du monument

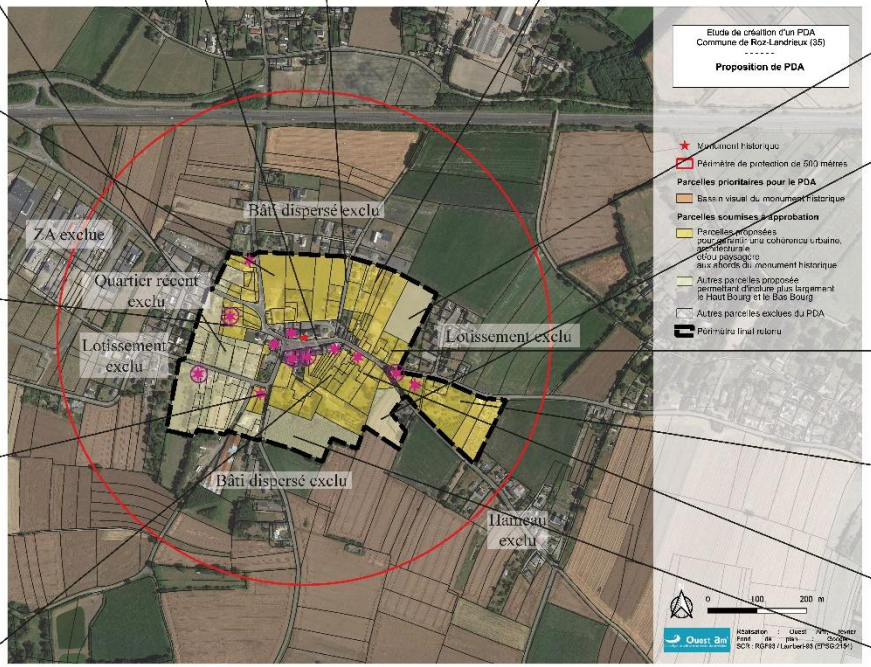
Le secteur de la mairie et ses ERP jouxtant l'impasse de l'Église (cohérence urbaine)

Les parcelles ouvertes entre le bas-bourg et le bourg depuis la rue des Marais (cohérence paysagère ; perception identitaire d'entrée de ville)

Les fronts bâtis anciens qui ferment le bourg à l'ouest intégrant le vestige du manoir de la Salle (cohérence architecturale ; secteur identitaire fort)

Les abords de la rue des champs de Roz et de l'ancien presbytère jusqu'au boisement qui ferme les vues au sud (cohérence urbaine et paysagère ; secteur identitaire fort)

Les jardins en lanières et l'imbrication des arrières cours avec les rues de l'église et de la Mairie (cohérence urbaine ; secteur identitaire fort)



Inclusion d'une parcelle au nord-est du bourg (proximité immédiate ; cohérence urbaine)

Inclusion du secteur du Prieuré (futur zone constructible)

Premières maisons d'habitation entre la Mairie et la croix du Prieuré (cohérence urbaine)

Le secteur de l'ancien Prieuré, jusqu'au cimetière (cohérence paysagère)

Le secteur de l'école privé au sud-est de la rue de la mairie (cohérence architecturale)

Inclusion de parcelles au sud ; cohérence urbaine et paysagère

✶ *Secteurs bâtis présents sur le cadastre de 1810*

✱ *Sur le bourg le bâti de 1810 est assez peu présent aujourd'hui, essentiellement à l'état de vestiges : particulièrement ancien porte du manoir de la Salle, croix du Prieuré, anciennes fermes au sud de l'église et sur le Haut-Bourg*

OUEST AM' 2023 - Étude de création d'un périmètre délimité des abords de monument historique - Commune de Roz-Landrieux (35) p. 22

3.4.3 ELEMENTS RELATIFS A LA PROGRAMMATION

3.4.3.1 LES SECTEURS SOUMIS A OAP

Le zonage identifie les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement les secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, modalités d'aménagement.
Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent que : « *Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur* ».

3.4.3.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

13 emplacements réservés ont été mis en place (**cf. détail sur les plans de zonage**).

Ces emplacements réservés sont au bénéfice de la commune, que ce soit pour des sujets de mobilité (aménagement de voirie, cheminement piéton, stationnement) et d'amélioration d'équipements existants (faciliter les circulations des services techniques et des pompes funèbres aux abords du cimetières à travers l'agrandissement de l'emprise des voies).
L'emplacement réservé n°10 a pour objectif de permettre la création d'un équipement d'intérêt collectif qui valorisera les terrains situés à l'ouest du terrain de tennis pour créer un projet convivial tels qu'un espace sportif ou une aire de jeux…

Numéro	Bénéficiaire	Nature	Surface (m²)
1	Commune	Aménagements d'un cheminement piéton	736
2	Commune	Aménagements d'un cheminement piéton	192
3	Commune	Aménagements d'un cheminement piéton	149
4	Commune	Aménagements d'un cheminement piéton	501
5	Commune	Aménagements d'un cheminement piéton	123
6	Commune	Aménagements d'un parking pour le cimetière	97
7	Commune	Aménagement d'une voie sécurisée pour modes doux	393
8	Commune	Aménagement de voirie pour la desserte du cimetière	586
9	Commune	Aménagement de voirie pour la desserte du cimetière	477
10	Commune	Aménagement d'un équipement d'intérêt collectif	2404
11	Commune	Aménagement d'une voie de desserte (largeur 3 mètres)	484
12	Commune	Aménagement d'une voie sécurisée pour modes doux	893
13	Commune	Installation d'une bâche incendie dans le cadre de la Défense Extérieure Contre l'Incendie	508

3.4.4 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AUX MOBILITES

3.4.4.1 REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

Les marge de recul liée à la route nationale 176, au réseau départemental et à la voie SNCF sont reportées sur le plan de zonage.

3.4.4.2 ENJEUX ACOUSTIQUES

En lien avec l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000, le plan de zonage reporte les éléments relatifs au classement des infrastructures sonores bruyantes le long de la route nationale 176.

L'arrêté préfectoral et les dispositions applicables figurent en Annexes du PLU.

3.4.5 LA PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Le territoire de la commune est couvert par un plan de prévention des risques inondation par submersion marine (PPRsm) : « PPRsm Marais de Dol » approuvé le 25 aout 2016.

Une large partie du territoire de la commune (limite Nord-Ouest le long du Biez-Jean et sur une zone Nord/ Est) se trouve en zone de prescription ou d'interdiction du PPRsm réglementant les projets.

Le périmètre des PPRsm actuellement en vigueur est repris sur le zonage par un aplat global renvoyant explicitement aux PPRsm annexés au PLU. Le règlement écrit, dans ses Dispositions générales, précise que :

« *Dans les secteurs identifiés par une trame spécifique dans le plan de zonage du PLU, le règlement du Plan de Prévention des Risques Prévisibles d'Inondation par submersion marine (PPRsm) s'applique. Dans ces secteurs, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Prévention des Risques inondation par submersion marine (PPRsm) annexé au PLU. Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation par submersion marine, seul le PPRsm fait foi. Ainsi, les règles du PPRsm sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU* ».

CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1 MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA LOI "CLIMAT & RESILIENCE"

1.1 PREAMBULE : EVALUATION QUANTITATIVE PAR RAPPORT AUX PLU ANTERIEURS

Si on compare le zonage du PLU de Roz Landrieux approuvé en 2009 au projet de PLU, on peut constater que l'évolution des surfaces urbanisées et urbanisables (zones U et AU) diminue de manière significative :

Zonage PLU 2009 modifié en 2016	Superficie (ha)	Zonage projet de PLU	Superficie (ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	**78,8**	**ZONES URBAINES (U)**	**52,89**	**-25,91**
UC	7,2	UC	10,02	2,82
UE	24	UE	26,03	2,03
		UE1	1,1	1,1
UL	0,1	UL	2,13	2,03
UA	1,5	UA	13,61	12,11
UH	46			-46
ZONES A URBANISER (AU)	**47,7**	**ZONES A URBANISER (AU)**	**2,28**	**-45,42**
1AUC	1,5			-1,5
1AUE	10,1	1AU	1,16	-8,94
1AUL	3,5	1AUL	0,24	-3,26
1AUA	16,4			-16,4
2AUE	2,8	2AU	0,88	-1,92
2AUA	13,4			-13,4
ZONES AGRICOLES (A)	**1447**	**ZONES AGRICOLES (A)**	**958,25**	**-488,75**
A	1447	A	957,76	-489,24
		Aa1	0,38	
		Aa2	0,11	
ZONES NATURELLES (N)	**203**	**ZONES NATURELLES (N)**	**792,99**	**589,99**
		N	792,52	792,52
		NL	0,47	0,47
NH	54			-54
NE	25			-25
NP	124			-124
TOTAL	**1777**	**TOTAL**	**1806,4**	**29,91**

**On notera un différentiel de l'ordre de 29ha entre la totalité des surfaces du PLU de 209 modifié en 2016 et celui du projet de PLU : la modification du PLU de 2016 n'ayant pas été téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme, les données chiffrées sont tirées du tableau de bilan des superficies du rapport de modification de 2016.*

Par rapport au PLU antérieur, plus de 71 hectares sont ainsi retirés des zones U et AU : les zones U diminuent de près de 26 hectares, tandis que les zones AU diminuent de plus de 45 hectares. Ces évolutions sont en particulier dues au réajustement des zones urbaines du bourg (sur la base de l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire la partie actuellement construite du bourg) et sur des hameaux localisés en campagne (qui ont été retirés des zones U du fait de leur non raccordement à l'assainissement collectif). Des surfaces d'urbanisation future localisées en extension ont également été retirées, en lien avec la dynamique démographique et résidentielle envisagée pour la prochaine décennie. De plus, les écarts entre les zones U et AU du PLU antérieur et du projet de PLU s'explique aussi par le classement de la zone d'activités des Vignes Chasles en zone d'ouverture à l'urbanisation dans le PLU antérieur (1AUA), ce secteur étant aujourd'hui aménagé, il est classé en zone UA dans le projet de PLU. Aussi, les deux larges secteurs d'extension de la zone d'activités (2AUA) ne sont aujourd'hui plus envisagés dans le projet de PLU.

Ces évolutions laissent augurer une volonté claire de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

On note aussi un décalage entre les surfaces classées en zone agricole et naturelle dans le PLU antérieur par rapport au projet de PLU. Cela s'explique par le choix d'un classement des zones de marais en zone Agricole dans le PLU en vigueur et d'un classement en zone Naturelle dans le projet de PLU, en lien avec l'inscription des marais en site Natura 2000 et zone RAMSAR. Au total, les surfaces agricoles et naturelles représentent un poids plus important dans le projet de PLU que dans le PLU antérieur (en lien avec la diminution des secteurs d'extension).

1.2 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

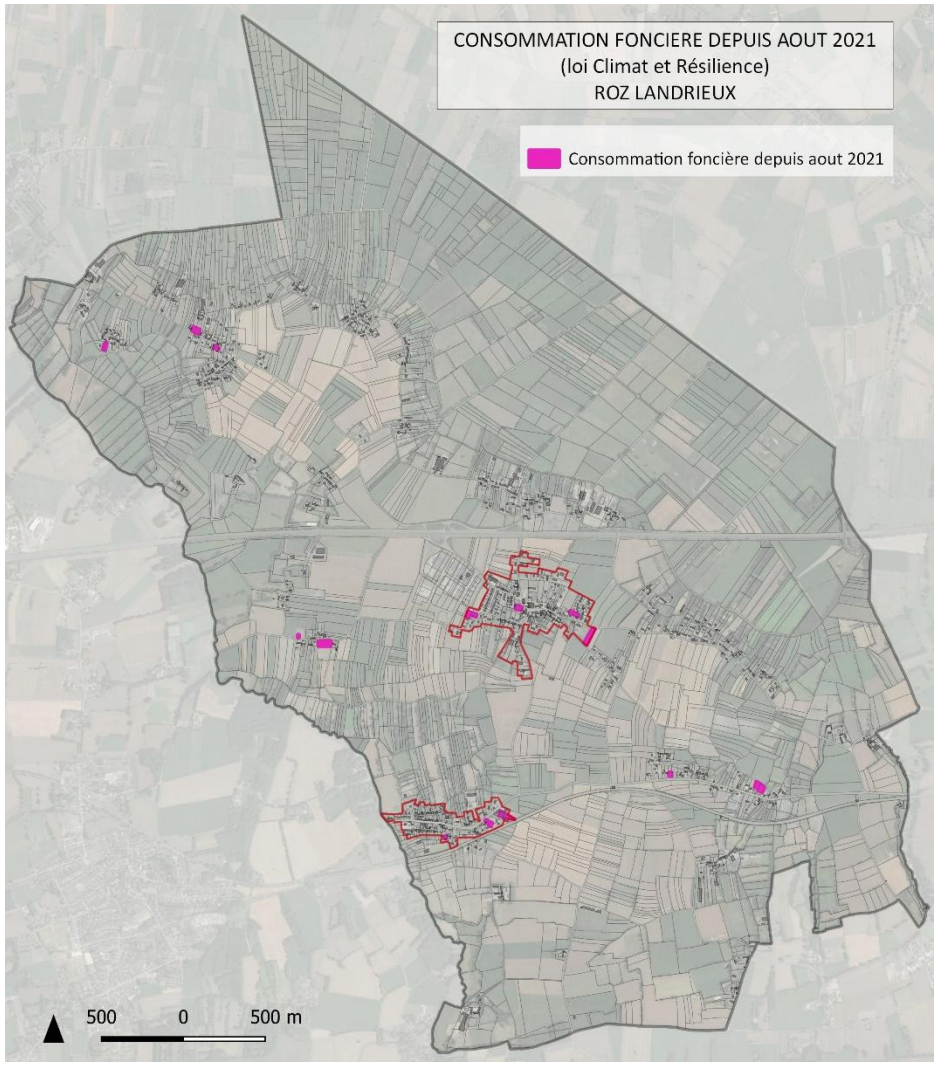
La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat & Résilience », vise le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, au niveau national ; pour y parvenir, elle fixe une première échéance de diminution par deux de la consommation d'espace au niveau régional, sur sa première décennie d'application. Cette réduction de la consommation d'espace doit faire l'objet d'une spatialisation différenciée d'abord *via* le SRADDET, puis *via* les SCOT.

Dans la mesure où le SRADDET de Bretagne a été approuvé par arrêté du préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021, il ne présente pas encore les éléments d'application en direction des SCOT. Pour sa part, le SCOT du Pays de Saint-Malo est en cours de Révision (prescription en date du 3 mars 2023), sachant que le SCOT actuellement en vigueur est antérieur à la Loi « Climat & Résilience ».

De ce fait, **dans une logique d'anticipation, le PLU de Roz Landrieux intègre d'ores et déjà un objectif de réduction de la consommation d'espace de moitié par rapport à la décennie de référence 2011-2021.** Au cours de cette période, la consommation d'espace s'est élevée à **21.1 hectares** (source : MOS – Mode d'Occupation des Sols de la région bretagne) ; la consommation d'espace recommandée serait donc de l'ordre de **10.5 hectares** pour 2021-2031 (soit environ 1 ha/an).

Consommation foncière entre aout 2021 et l'arrêt du PLU :

Depuis août 2021, plusieurs constructions ont été réalisées sur le territoire, principalement au coup par coup pour la réalisation de nouveaux logements. En effet le PLU en vigueur dispose de secteurs UH constructibles correspondant à des hameaux disséminés au sein de la zone rurale. Au total, depuis aout 2021, les nouvelles constructions représentent une surface de 2 hectares. Parmi ces 2 hectares, 0.7 hectares concernent de la consommation foncière au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (création de nouveaux logements sur des parcelles non bâties en densification du bourg) et 0.4 hectares concernent la construction de logements dans le cadre de la densification du village de Vildé-Bidon, soit au total 1.1 hectares. La surface de **0.9 hectare** de consommation foncière restante s'est réalisée au sein du tissu rural, exclusivement dans le cadre de la densification d'entités bâties telles que hameaux et écarts.



Consommation foncière ENAF d'après le MOS dans les tissus urbanisés :

Le projet de PLU doit intégrer dans sa consommation d'espace totale, les espaces considérés comme « ENAF » (espace naturel agricole et forestier) qui seront consommés d'ici la fin de la prochaine décennie, notamment à l'intérieur des tissus urbanisés des enveloppes urbaines. Le MOS, outils qui permet de déterminer la consommation foncière de la période 2011-2021, donne une donnée spatialisée des secteurs artificialisés ou non. A partir de cette donnée, il a pu être calculé les secteurs considérés comme ENAF, qui seront constructibles dans le projet de PLU et qui doivent donc être intégrés dans le calcul de la consommation foncière globale de Roz Landrieux sur la prochaine décennie. Ces secteurs sont les suivants :

- La quasi-totalité du secteur du futur projet du Clos sous Ros (soit 1.49 hectares) ;
- La totalité du gisement n°1 (0.19 hectare) ;
- Le gisement n°68 - en cours de construction (0.22 hectare) ;
- Une partie du gisement n°4 (0.25 hectare) ;
- Une partie du gisement n°23 (0.3 hectare) ;
- Les deux parcelles (gisements n°12 et n°13) le long de la RD78 (0.16 hectare) ;

Soit un total de **2.6 hectares** de consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg *(pas de secteur ENAF constructible au sein de l'enveloppe urbaine de Vildé-Bidon).* **Il est tout de même à noter que ce chiffre doit être pondéré au regard de la faisabilité des projets. En effet, selon le même principe de dureté foncière attribué aux gisements fonciers soumis à OAP identifié dans l'enveloppe urbaine du bourg, la totalité de ces secteurs ne sera pas nécessairement consommée d'ici à 10 ans.**

Consommation foncière en extension prévue dans le projet de PLU :

En termes de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine, le PLU de Roz Landrieux prévoit 2.28 hectares sur la prochaine décennie (soit 0.23 ha/an) :

- 2.04 hectares en extension de l'enveloppe urbaine à vocation habitat :
  - 1.16 hectares à vocation d'habitat pour le secteur « Les Marais ».
  - 0.88 hectare à vocation d'habitat pour le secteur « Prieuré ».

Sur ces 2.04 hectares, le MOS considère que seulement 1.56 hectares sont réellement des espaces ENAF. En effet, une partie du secteur « Les Marais » (frange nord) est considérée comme déjà artificialisée (0.13 hectare) et une partie du secteur « Prieuré » est aussi considérée comme déjà artificialisée (0.35 hectare).

- 0.24 hectare en extension de l'enveloppe urbaine à vocation d'équipements :
  - 0.24 hectare pour l'extension du site de l'école maternelle publique afin d'accueillir les classes de l'école primaire publique.

Aussi, selon le MOS, la consommation foncière en extension du projet de PLU représente **1.8 hectares** (1.56 hectares à vocation habitat et 0.24 hectare à vocation d'équipements).

Consommation foncière des STECAL :

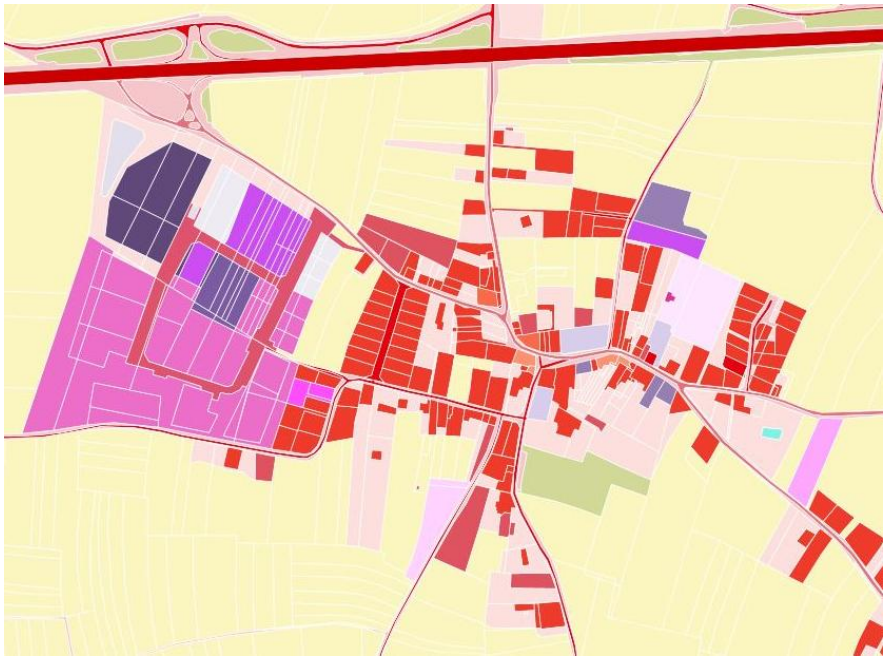
Le projet de PLU de Roz Landrieux compte 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) :

Le secteur Aa1 correspond à STECAL à vocation d'activités économiques pour permettre le développement de l'entreprise « SARL AMMERSCHMITT JM », soit une entreprise de casse automobile qui démantèle des épaves en vue de la récupération de matière métalliques. L'entreprise est implantée au lieu-dit La Haie, le long de la RD676, au sud-est du territoire communal. Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,38 hectare). Pour permettre le maintien et le développement de son activité, en plein essor, l'entreprise souhaite pouvoir construire un atelier de démontage / mécanique d'environ 300 m² ainsi que des bureaux d'une emprise au sol de l'ordre de 40m². Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (350m² maximum), de hauteur des constructions (7m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (10m maximum). **La totalité du secteur de STECAL est considérée comme un espace artificialisé au titre du MOS, il ne représente donc pas de consommation foncière sur la prochaine décennie.**

Le secteur Aa2 correspond à un STECAL à vocation d'activités économiques pour permettre la poursuite de l'activité existante « SARL TIREL TP », soit une entreprise de terrassement, élagage et broyage. L'entreprise est implantée au sein du village de Vildé-Bidon, le long de la RD676. Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,11 hectare). L'activité de l'entreprise nécessite de détenir de nombreux engins de chantier (remorques, lamiers, broyeurs, tractopelles…). Actuellement, ces nombreux engins sont stockés au sein de la cour du siège, situé dans le village de Vildé-Bidon. Le manque de place pour le stockage et pour la manœuvre des engins pose aujourd'hui une réelle difficulté pour l'entreprise, notamment en termes de sécurité (risque d'accident lors d'une manœuvre). En ce sens, l'entreprise qui ne peut se développer sur site en lien avec la présence d'un plan d'eau à l'ouest de son site, souhaite construire un bâtiment permettant le stockage de ces engins à proximité du siège de l'entreprise dans un bâtiment d'une emprise au sol d'environ 300m². Le secteur ciblé, situé à moins du 500m du siège de l'entreprise, représente 0.11 hectare. Le secteur présente une haie bocagère sur sa frange nord, qui est identifiée dans le règlement de zonage en tant que haie à préserver. Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (300m² maximum), de hauteur des constructions (8m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (10m maximum).

La totalité du secteur de STECAL n'est pas considérée comme un espace artificialisé au titre du MOS, il représente donc une consommation foncière sur la prochaine décennie de l'ordre de 0.11 hectare.

Type de consommation	Surface (en hectare)
Consommation entre aout 2021 et l'arrêt du PLU	0.9 hectare
Consommation au sein des tissus urbanisés selon le MOS	2.6 hectares *(maximum)*
Consommation en extension de l'enveloppe urbaine	1.8 hectares
Consommation des STECAL	0.11 hectare
TOTAL	**5.4 hectares**



Source : geobretagne.fr – Les surfaces en jaune sont les surfaces considérées comme ENAF (Espace naturel agricole et forestier) selon le MOS. En dehors de ces secteurs, le MOS considère que les tissus sont artificialisés.

Au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de 5.4 hectares. Il en ressort que **le PLU de Roz Landrieux intègre parfaitement l'objectif ZAN dans son premier pallier, avec une diminution de la consommation d'espace supérieure à 50% par rapport à la décennie de référence. Cet élément démontre que l'enjeu du ZAN est parfaitement pris en compte.**

1.3 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

1.3.1 SUR LE PLAN DE LA LOCALISATION DE L'HABITAT

La spatialisation de l'offre en logements vise à conforter le bourg, dans l'optique de maintenir sa vitalité et d'assurer la fréquentation des commerces, services et équipements (en lien avec le PADD). A cet égard, **98% de la production de logements se fera sur le pôle**. On notera tout de même que parmi ces 98%, un logement « pratique » est compatibilisé pour l'optimisation des gisements fonciers présents sur le secteur de Vildé Bidon (possibilités particulièrement réduites en lien avec la taille limitée de cette enveloppe urbaine)

Le reliquat de 2% correspond aux bâtiments susceptibles de changer de destination dans l'espace rural. Il convient à ce titre de relever que la possibilité de faire évoluer ce bâti contribue également à la maîtrise de la consommation d'espace : en effet, ces espaces sont de toute manière déjà artificialisés et perdus pour l'agriculture. Même si l'apport reste modeste au regard des besoins en logements (estimation à 2 logements sur 89 logements à produire sur la prochaine décennie), **leur mobilisation, visant à créer de nouveaux logements, limite d'autant le nombre de logements neufs à créer** (ce qui peut être générateur de consommation d'espace, et potentiellement d'impacts sur l'agriculture).

1.3.2 SUR LE PLAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Comme mentionné ci-dessus, le projet de PLU prévoit une consommation d'espace de 2.04 hectares en extension de l'enveloppe urbaine pour l'habitat (dont **1.8 hectares** sont considérés comme ENAF par le MOS). De plus, depuis la promulgation de la loi Climat et résilience en aout 2021, **0.9 hectare** ont été consommés à vocation habitat au sein de l'espace rural, représentant une consommation ENAF. Enfin, parmi les tissus urbanisés du bourg, **2.6 hectares** représentent de la consommation ENAF (au sein des gisements fonciers).

Au global, la consommation d'espace sera de l'ordre de **5.3 hectares** pour l'habitat.

1.3.3 SUR LE PLAN DE LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN

Le PLU vise une concentration de l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine du pôle. En effet, **50% de la production de logements est prévue dans les enveloppes urbaines du bourg et de Vildé Bidon** (incluant le secteur du futur lotissement communal « Clos sous Ros » localisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg). **L'effort est donc particulièrement important**.

En outre, il convient de préciser qu'**environ 25 logements « théoriques » sont identifiés pour des opérations de renouvellement urbain, soit des friches économiques situées en cœur de bourg** (Gisement n23 et gisement n°52, couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation).

1.3.4 A TRAVERS UNE MISE EN ŒUVRE D'OBJECTIFS DE DENSITE AMBITIEUX ET DIFFERENCIES

La mise en place systématique d'OAP sur les secteurs de plus de 1500 m² s'accompagne d'objectifs de densité différenciés. Ces objectifs, couplés aux orientations qualitatives sur chaque OAP, visent un double objectif :

- Tenir compte de la réalité de chaque site de manière appropriée ;
- Viser une optimisation d'une ressource foncière qui est amenée à se raréfier.

Ces objectifs de densité oscillent entre 13 et 22 logements/ha. Les densités les plus fortes concernent les secteurs d'OAP localisés dans le cœur historique. Les densités les plus faibles concernent des secteurs de taille réduite, inscrits dans un environnement pavillonnaire.

Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, la mise en œuvre des différentes opérations devra respecter *a minima* les objectifs de densité fixés. Ainsi, qu'une opération se fasse sur la prochaine décennie ou au-delà, l'optimisation du foncier se trouve garantie. A cet égard, il convient de souligner qu'à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP (en densification et en extension), la densité moyenne est de 19 logements/ha. Plus précisément :

- Sur les secteurs d'OAP en extension de l'enveloppe urbaine, la densité sera de l'ordre de 21 logements/ha ;
- Sur les secteurs d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine, la densité moyenne sera de l'ordre de 18 logements/ha.

Ces éléments soulignent l'ambition de la commune en matière de gestion économe de l'espace, mais aussi dans le déploiement de nouvelle formes urbaines pour dessiner le pôle urbain de demain.

En effet, le projet de PLU va au-delà des objectifs du SCOT en vigueur qui fixe un objectif d'une densité minimale moyenne de 18 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement en densification et en extension.

1.3.5 DU POINT DE VUE TEMPOREL

La Commune a mis en œuvre un échéancier de programmation, *via* les OAP. Cet échéancier constitue l'élément premier en termes de maîtrise de la constructibilité dans le temps.

Complémentairement, la Commune possède une maîtrise directe au niveau du lotissement communal « Clos sous Ros », en densification de l'enveloppe urbaine (31 logements représentant 35% des besoins sur la prochaine décennie).

Enfin, la commune a mis en place un phasage, prescriptif, sur ces deux secteurs d'extension avec un secteur (Les Marais) classé en 1AU, soit un secteur ouvert à l'urbanisation, et un secteur (Prieuré) classé en 2AU, soit fermé à l'urbanisation. La commune maîtrise donc le phasage des opérations en extension puisque l'urbanisation du secteur « Prieuré », classé en 2AU est conditionné à une modification de PLU pour ouverture à l'urbanisation.

1.4 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Le PLU identifie un nouvel espace spécifique à vocation d'équipements en extension de l'enveloppe urbaine : il s'agit de l'extension du site de l'école maternelle publique, au nord-est du bourg pour l'agrandissement de la cantine et le développement de l'école. En effet, l'école publique primaire actuelle n'est plus aux normes et commence à être petite et vétuste. Sur les 10 prochaines années, la commune souhaiterait réunir l'ensemble des effectifs de l'école publiques (maternelles et primaires) sur le même site. Pour cela, la commune souhaite étendre le secteur d'équipements scolaire sur une surface de **0.24 hectare** (foncier communal). Cette surface a été dimensionné afin de répondre strictement aux besoins sur les 10 prochaines années.
Les autres projets à vocation d'équipements seront réalisés dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain et ne nécessiteront aucune consommation d'espace en dehors des tissus déjà urbanisés.

1.5 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES

Aucun secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités n'est prévu au PLU : En effet, le projet de PLU prévoit l'accueil de nouvelles entreprises à la fois :

- Dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine (encadré par le règlement écrit précisant les conditions d'implantation d'activités en cœur de bourg en termes de nuisances, de surfaces…).
- Dans le cadre de la densification de la zone d'activités des Vignes Chasles, à l'ouest du bourg. Le périmètre total de la zone d'activités est aujourd'hui déjà viabilisé et aménagé. Certaines parcelles sont actuellement en cours de construction et d'autres encore disponibles. Ces dernières permettront d'accueillir de nouvelles entreprises sur les 10 prochaines années.

Le projet de PLU prévoit la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation économique :

- **Le secteur Aa1** correspond à STECAL à vocation d'activités économiques pour permettre le développement de l'entreprise « SARL AMMERSCHMITT JM », soit une entreprise de casse automobile qui démantèle des épaves en vue de la récupération de matière métalliques. L'entreprise est implantée au lieu-dit La Haie, le long de la RD676, au sud-est du territoire communal. Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,38 hectare). Pour permettre le maintien et le développement de son activité, en plein essor, l'entreprise souhaite pouvoir construire un atelier de démontage / mécanique d'environ 300 m² ainsi que des bureaux d'une emprise au sol de l'ordre de 40m². Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (350m² maximum), de hauteur des constructions (7m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (10m maximum). **La totalité du secteur de STECAL est considérée comme un espace artificialisé au titre du MOS, il ne représente donc pas de consommation foncière sur la prochaine décennie.**

- **Le secteur Aa2** correspond à un STECAL à vocation d'activités économiques pour permettre la poursuite de l'activité existante « SARL TIREL TP », soit une entreprise de terrassement, élagage et broyage. L'entreprise est implantée au sein du village de Vildé-Bidon, le long de la RD676. Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,11 hectare). L'activité de l'entreprise nécessite de détenir de nombreux engins de chantier (remorques, lamiers, broyeurs, tractopelles…). Actuellement, ces nombreux engins sont stockés au sein de la cour du siège, situé dans le village de Vildé-Bidon. Le manque de place pour le stockage et pour la manœuvre des engins pose aujourd'hui une réelle difficulté pour l'entreprise, notamment en termes de sécurité (risque d'accident lors d'une manœuvre). En ce sens, l'entreprise qui ne peut se développer sur site en lien avec la présence d'un plan d'eau à l'ouest de son site, souhaite construire un bâtiment permettant le stockage de ces engins à proximité du siège de l'entreprise dans un bâtiment d'une emprise au sol d'environ 300m². Le secteur ciblé, situé à moins du 500m du siège de l'entreprise, représente 0.11 hectare. Le secteur présente une haie bocagère sur sa frange nord, qui est identifiée dans le règlement de zonage en tant que haie à préserver. Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (300m² maximum), de hauteur des constructions (8m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (10m maximum).
La totalité du secteur de STECAL n'est pas considérée comme un espace artificialisé au titre du MOS, il représente donc une consommation foncière sur la prochaine décennie de l'ordre de 0.11 hectare.

Au global, la consommation d'espace sera de l'ordre de **0.11 hectare** pour les activités économiques.

1.6 CONCLUSION : MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN, INTEGRATION DE L'OBJECTIF « ZAN »

A travers le zonage comme à travers les OAP, **la commune cherche à se donner les moyens pour garantir un développement de l'urbanisation progressif et maîtrisé, que ce soit dans le temps ou dans l'espace, que ce soit à vocation d'habitat, d'équipement ou d'activités économiques.**

Elle s'intègre pleinement dans les objectifs du ZAN, et plus spécifiquement dans la première marche qui vise une diminution par deux de la consommation d'espace par rapport à la période de référence 2011-2021, avec une diminution de plus de 50% de la consommation d'espace.

2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE: UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE

2.1 L'IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Sur le territoire communal :

- 958 hectares sont classés en zone agricole A (soit 53% du territoire),
- 793 hectares sont classés en zone naturelle N (soit 44% du territoire)

Le PLU identifie donc **1751 hectares de « zone agricole et naturelle »** (soit 97% du territoire communal).

2.2 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

2.2.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A à l'exception d'une exploitation agricole présente dans le tissu urbain du village de Vildé Bidon.

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), **aucun d'entre eux n'est contraint par la proximité d'une zone naturelle** : en effet, le règlement écrit de la zone N permet l'agrandissement d'un site agricole existant pour la création ou l'extension d'un bâtiment sous réserve d'une inscription en continuité du site et d'une recherche d'insertion paysagère des bâtiments et installations. De plus, le règlement précise que les bâtiments agricoles nouveaux (dans la cadre d'une extension d'une exploitation agricole existante) en zone naturelle devront s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage. **A noter que les sièges d'exploitation ne sont pas non plus spécifiquement contraints par la proximité d'une nouvelle zone à urbaniser** (*intégration du critère « impact agricole » dans la définition des secteurs à privilégier pour le développement urbain du territoire*).

En ce qui concerne l'exploitation présente au sein du tissu urbain de Vildé Bidon, elle est inscrite dans le zonage UC du cœur de Vildé Bidon. La sous-destination « exploitation agricole » y est donc interdite au regard du caractère urbanisé à vocation habitat du secteur. En outre du classement du zonage du PLU, l'exploitation, encadrée par des constructions existantes ne dispose dans tous les cas d'aucune possibilité d'agrandissement. Le PLU n'impacte donc pas son activité.

Enfin, parmi les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle, **aucun n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles ; **aucun ne se trouve isolé dans l'espace rural**, ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

Ces éléments garantissent la pérennité des sites et sièges agricoles, ainsi que du foncier agricole à l'échelle communale.

De plus, les possibilités d'évolution des habitations (annexes et extensions) déjà présentes au sein de l'espace rural à la date d'approbation du PLU intègre, dans le règlement écrit, la disposition suivante : « *l'implantation de l'annexe / l'extension n'ait pas pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans (sauf s'il s'agit du logement de fonction de l'exploitation dont ressortissent ces bâtiments et installations)* » ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

2.2.2 LES IMPACTS AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de recentrer le développement sur l'agglomération.

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain au niveau de l'agglomération. **Ces prélèvements se font à hauteur des besoins identifiés sur la prochaine décennie** (en intégrant notamment des objectifs de densité pour l'habitat sur les secteurs d'OAP, venant limiter les prélèvements).

L'analyse des impacts sur les espaces agricoles a été établie sur la base des principaux secteurs de développement de l'urbanisation (zones AU et secteurs d'OAP). Deux niveaux ont été évalués :

- Les **impacts directs** sur le foncier concerné par de potentiels projets ;
- Les **impacts indirects** sur l'épandage, sur la base d'un périmètre de 100 mètres autour des secteurs de projet.

Le tableau et la carte de synthèse ci-après détaillent les enjeux par exploitation. Une analyse selon les impacts directs et indirects.

Il faut relever que l'analyse présente une limite notable : les données n'ont pas pu être systématiquement obtenue. Cette limite n'affecte pas significativement l'évaluation des impacts agricoles, mais elles doivent être connues pour l'interprétation des données : Certaines parcelles sont affectées en « RPG » (Registre Parcellaire Graphique), indiquant qu'elles sont exploitées mais que l'exploitation est inconnue en l'état actuel des informations.

Exploitations concernées par des impacts directs ou indirects

NOM DE L'EXPLOITATION	SURFACE AGRICOLE UTILE TOTALE DE L'EXPLOITATION	IMPACTS DIRECTS		IMPACTS INDIRECTS	
		Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU	Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU
SCEA CORNEE LOUVET	410	0,58	0,1%	1,39	0,3%
GAEC LA PETITE RIVIERE	115	0	0,0%	0,62	0,5%
BENOIT ROUPIE	100	0	0,0%	9,84	9,8%
EARL LA MOTTE	75	0,24	0,3%	3,42	4,6%
GAEC DU PLEROZ	170	0,2	0,1%	1,2	0,7%
REGISTRE PARCELLAIRE AGRICOLE		2,41		15,34	

Sur un plan quantitatif, les impacts peuvent être directs ou indirects et concernent plusieurs exploitations :

- L'exploitation SCEA CORNEE LOUVET (production laitière principale) est concernée par un prélèvement direct de l'ordre de 0.58ha, représentant **0.1% de sa SAU totale** qui est de 410 hectares. Ce prélèvement est lié au projet d'extension de l'enveloppe urbaine à vocation habitat sur le secteur « Prieuré ». L'urbanisation de ce secteur à vocation habitat aura aussi un impact indirect lié au recul des périmètres d'épandage qui représentera un prélèvement de l'ordre de 1.39 hectares, soit **0.3% de la SAU totale** de l'exploitation. **A noter que le secteur « Prieuré » sera classée en zone 2AU, soit une zone fermée à l'urbanisation et nécessitant une modification de PLU pour une ouverture à l'urbanisation.**
- L'exploitation GAEC La Petite Rivière (production laitière principale) n'est concernée que par des impacts indirects liés à la zone d'épandage pour l'aménagement du secteur de densification de l'enveloppe urbaine du « gisement n°23 ». Cet impact indirect représente une surface de 0.62 hectares, soit environ **0.5% de la SAU totale** de l'exploitation. A noter que cet impact est non significatif puisque d'autres constructions à usage d'habitation sont situées entre le futur secteur de renouvellement urbain (gisement n°23) et la surface exploitée par le GAEC. En soit, **l'urbanisation du secteur n'aura donc pas d'impact sur l'exploitation**.
- L'exploitation individuelle de B. Roupie est indirectement impactée (périmètre d'épandage) par un prélèvement de foncier représentant 9.84 hectares, soit près de **10% de la SAU totale** de l'exploitation. Ces impacts directs sont liés aux opérations de renouvellement urbain présentes au nord-ouest du bourg (gisement n°52) et au sud du bourg (gisement n°23).

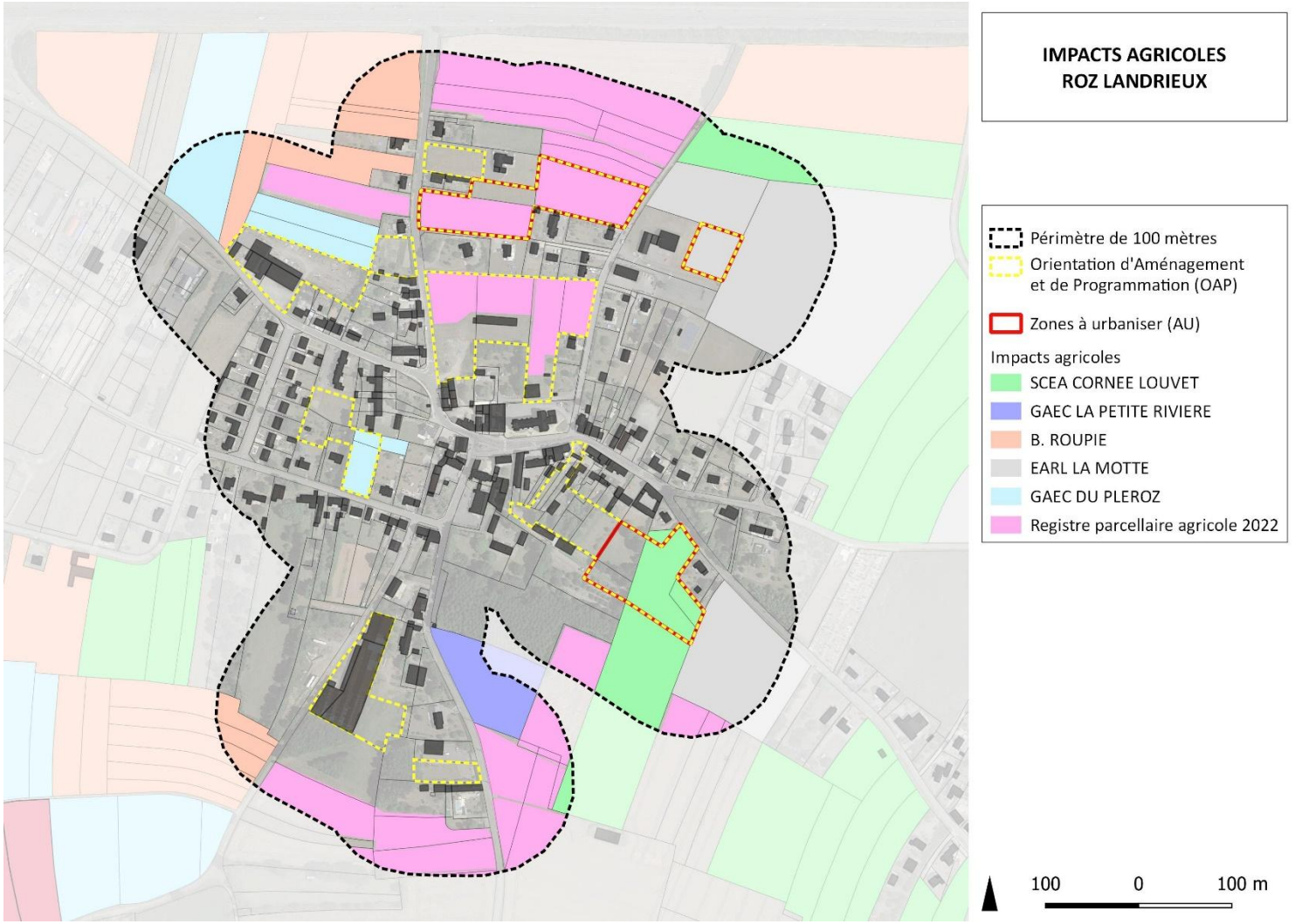
- L'exploitation EARL La Motte est indirectement impactée (périmètre d'épandage) par un prélèvement de foncier de l'ordre de 3.42 hectares, soit **4.6% de la SAU totale** de l'exploitation. Ce prélèvement est lié à la proximité de deux secteurs de développement : celui de l'extension du site de l'école maternelle, ainsi que celui du site d'extension de l'enveloppe urbaine au sud-est du bourg : le secteur « Prieuré ». **A noter que le secteur « Prieuré » sera classée en zone 2AU, soit une zone fermée à l'urbanisation et nécessitant une modification de PLU pour une ouverture à l'urbanisation.** De plus, l'exploitation est directement touchée par un prélèvement de 0.24 hectares correspondant à la totalité du secteur d'extension de l'équipement scolaire (**0.3% de la SAU totale**). Ce secteur d'extension, situé en continuité du site scolaire est foncier communal.
- L'exploitation GAEC du Pleroz est à la fois impactée directement par un prélèvement de 0.2 hectare (**0.1% de la SAU totale** de l'exploitation) pour l'urbanisation du secteur de densification de l'enveloppe urbaine (gisement n°4) et touchée indirectement par un recul du périmètre d'épandage sur une surface de 1.2 hectares correspond à environ **0.7% de la SAU total**. A noter que cet impact est non significatif puisque d'autres constructions à usage d'habitation sont situées entre les futurs secteurs de renouvellement urbain et la surface exploitée par le GAEC. En soit, **l'urbanisation du secteur n'aura donc pas d'impact sur l'exploitation**.
- Une partie des secteurs exploités et concernés par un projet de développement, notamment à vocation habitat, n'ont pas fait l'objet d'une identification en termes d'exploitation agricole. En ce sens, on se basera sur les données du Registre Parcellaire Graphique (RPG). Au total, selon les données du RPG, le projet affecterait (en plus des prélèvements précédemment cités), environ 17.75 hectares de surface agricole dont seulement 2.41 hectares en impact direct (prélèvement de foncier) et 15.34 hectares indirectement à travers le recul du périmètre d'épandage.

En synthèse :

3.43 hectares de surface agricole sont directement impactés par le projet de PLU à échelle de temps de 10 ans. A noter que sur ces 3.43 hectares, une large partie est intégré au sein de l'enveloppe urbaine (secteur Clos Sous Ros dont le projet est en phase opérationnel, gisement n°4) et sont donc déjà actuellement impactés à travers les périmètres d'épandage puisqu'ils sont encadrés par des parcelles construites et habitées (plus d'un tiers des 3.43 hectares).

Sur le plan des **impacts indirects**, le principal exploitant concerné est **Monsieur ROUPIE** (avec un impact en termes d'épandage de 9.84 ha soit 9.8% de la SAU totale de l'exploitation).

Les autres exploitations sont concernées de manière non significative (maximum 4.6% d'impact sur les SAU).


IMPACTS AGRICOLES
ROZ LANDRIEUX
Périmètre de 100 mètres
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Zones à urbaniser (AU)
Impacts agricoles
SCEA CORNEE LOUVET
GAEC LA PETITE RIVIERE
B. ROUPIE
EARL LA MOTTE
GAEC DU PLEROZ
Registre parcellaire agricole 2022
100
0
100 m

2.3 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

2.3.1 STECAL

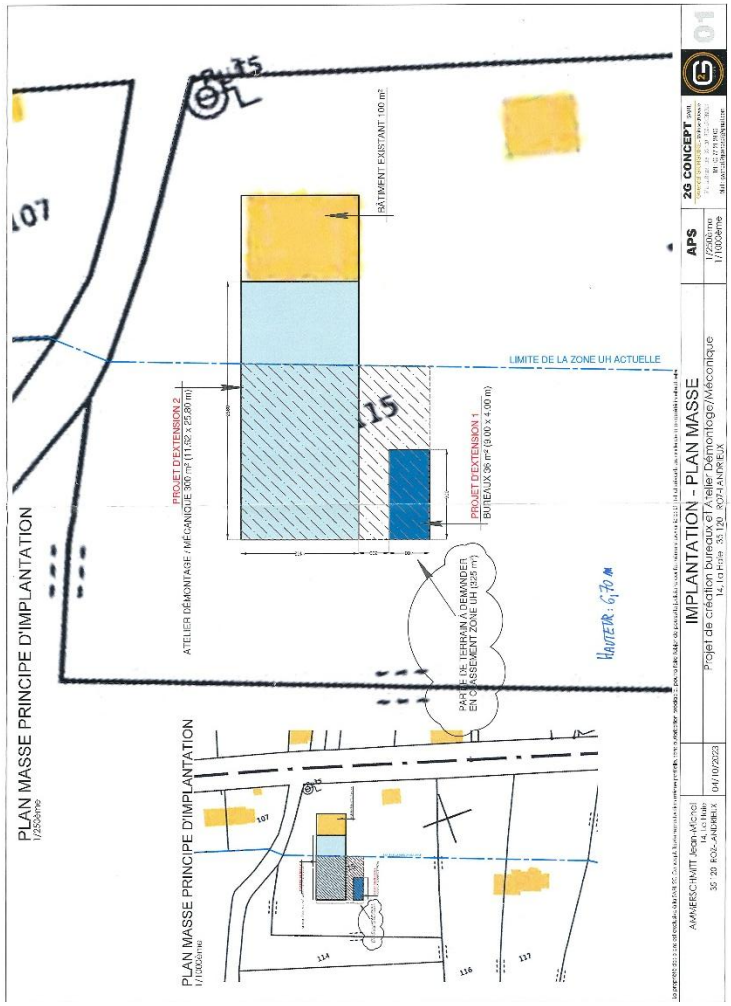
Deux STECAL sont identifiés sur le territoire communal dans le cadre du projet de PLU. Les deux STECAL sont à vocation d'activités économiques.

Le secteur Aa1 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le développement de l'entreprise « SARL AMMERSCHMITT JM », soit une entreprise de casse automobile qui démantèle des épaves en vue de la récupération de matière métalliques. L'entreprise compte 4 salariés et un dirigeant et est implanté au lieu-dit La Haie, le long de la RD676, au sud-est du territoire communal. Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (**0,38 hectare soit 0.021% de la surface totale du territoire communal**). Pour permettre le maintien et le développement de son activité, en plein essor, l'entreprise souhaite pouvoir construire un atelier de démontage / mécanique d'environ 300 m² ainsi que des bureaux d'une emprise au sol de l'ordre de 40m².
Les possibilités sont particulièrement encadrées. Seules les constructions des sous-destination « industrie » et « bureau » sont autorisées sous réserve qu'il s'agisse de constructions liées au développement de l'activité présente au sein de la zone Aa1 (activité de démantèlement d'épaves en vue de la récupération de matières métalliques). L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas dépasser 350m² par rapport à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale des nouvelles constructions sera de 7 mètres au point le plus haut de la construction et la distance maximale autorisée entre les constructions est de 10 mètres. **En ce sens, on peut considérer que le secteur Aa1 est bien de « capacité d'accueil limitée ».**

Périmètre du STECAL Aa1 :



Visuel du projet de construction du STECAL Aa1 :



Le secteur Aa2 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre la poursuite de l'activité existante « SARL TIREL TP », soit une entreprise de terrassement, élagage et broyage. L'entreprise compte 2 salariés et un dirigeant et est implanté au sein du village de Vildé-Bidon, le long de la RD676. Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (**0,11 hectare soit 0.006% de la surface totale du territoire communal**). L'activité de l'entreprise nécessite de détenir de nombreux engins de chantier (remorques, lamiers, broyeurs, tractopelles…). Actuellement, ces nombreux engins sont stockés au sein de la cour du siège, situé dans le village de Vildé-Bidon. Le manque de place pour le stockage et pour la manœuvre des engins pose aujourd'hui une réelle difficulté pour l'entreprise, notamment en termes de sécurité (risque d'accident lors d'une manœuvre). En ce sens, l'entreprise qui ne peut se développer sur site en lien avec la présence d'un plan d'eau à l'ouest de son site, souhaite construire un bâtiment permettant le stockage de ces engins à proximité du siège de l'entreprise dans un bâtiment d'une emprise au sol d'environ 300m². Le secteur ciblé, situé à moins du 500m du siège de l'entreprise, représente 0.11 hectare. Le secteur présente une haie bocagère sur sa frange nord, qui est identifiée dans le règlement de zonage en tant que haie à préserver. Le secteur est situé juste au sud de la voie ferrée.

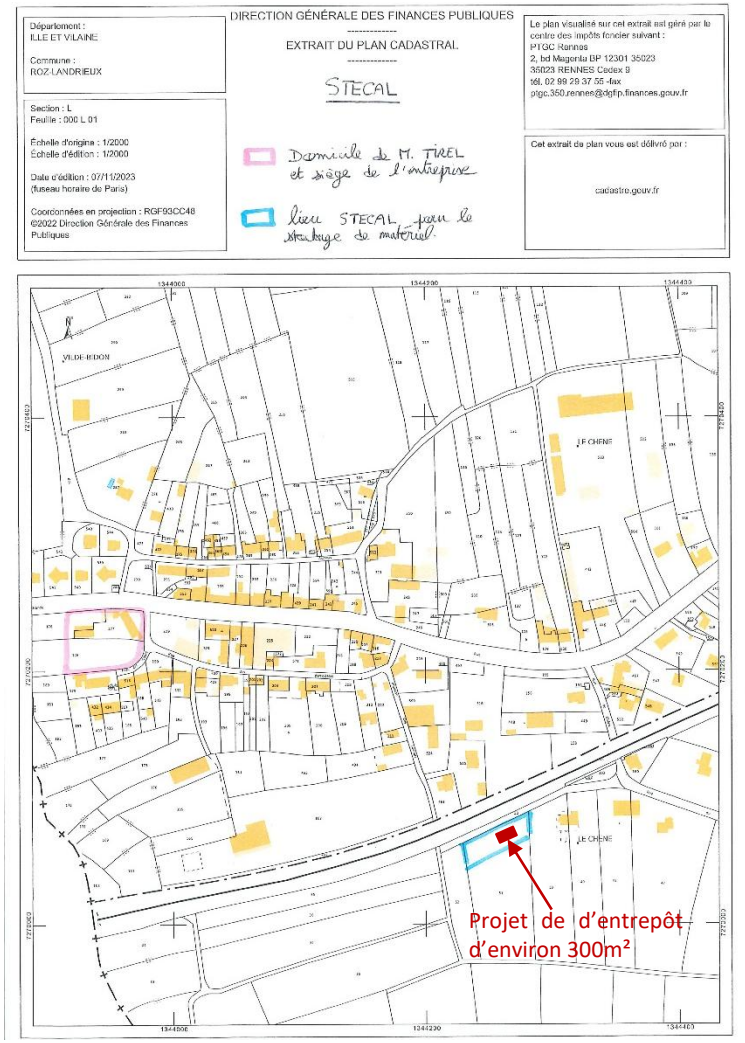
Les possibilités sont particulièrement encadrées. Seules les constructions des sous-destination « industrie » et « entrepôts » sont autorisées sous réserve qu'il s'agisse de constructions liées au développement de l'activité présente au sein de la zone Aa2 (activité d'élagage, de broyage et de terrassement). L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas dépasser 300m² par rapport à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale des nouvelles constructions sera de 8 mètres au point le plus

haut de la construction et la distance maximale autorisée entre les constructions est de 10 mètres. **En ce sens, on peut considérer que le secteur Aa2 est bien de « capacité d'accueil limitée ».**

Périmètre du STECAL Aa2 :



Visuel du projet de construction du STECAL Aa2 :



2.3.2 L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères ; 40 bâtiments ont ainsi été identifiés. Alors que davantage de bâtiments étaient initialement identifiés, **les impacts sur l'agriculture** (proximité d'un site ou d'un siège, bâti isolé pour lequel le changement de destination aurait un impact notamment en termes de surfaces d'épandage) **ont été un critère déterminant** pour en retirer de l'inventaire.

Tous ces bâtiments se trouvent à plus de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation.

En outre, tous les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sont situés soit au cœur d'un ensemble bâti où se trouvent déjà des tiers, soit à proximité de bâtiments déjà occupés par des tiers : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage peuvent être considérés comme non notables.

Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

2.3.3 LES POSSIBILITES D'INTERVENTION POUR L'HABITAT EXISTANT

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération ainsi que dans le cadre de la densification du village de Vildé Bidon, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme : Seuls l'extension des constructions d'habitation existantes et la création/extension d'annexes aux habitations existantes sont possibles sous réserve que (conditions cumulatives) :

<u>Pour les annexes :</u>

- Que le bâtiment principal auquel se rattache l'annexe soit un bâtiment à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU,
- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (extension d'annexe existante + création d'annexe liée à l'habitation existante) ne dépasse pas 60m² à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines couvertes ou non et les équipements techniques directement liés à leurs fonctionnements sont inclus dans le forfait de 60m²,

- Que l'implantation de l'annexe n'ait pas pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans (sauf s'il s'agit du logement de fonction de l'exploitation dont ressortissent ces bâtiments et installations),
- Que l'annexe ou l'extension de l'annexe ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que l'annexe (incluant les piscines) soit implantée à une distance maximale de 20m de l'habitat (façade à façade), sauf en cas d'extension d'annexe existante.
- Que la hauteur ne dépasse pas 3.50 mètres à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère et 4 mètres au faîtage (sauf en cas d'extension d'annexe existante),
- Que la desserte par les équipements soit suffisante.

Pour les extensions :

- Que le bâtiment principal auquel se rattache l'extension soit un bâtiment à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU,
- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'harmonisation architecturale soit satisfaisante entre le volume existant et l'extension réalisée,
- Que l'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 60m² à compter de la date d'approbation du PLU.
- Que l'extension n'ait pas pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans (sauf s'il s'agit du logement de fonction de l'exploitation dont ressortissent ces bâtiments et installations),
- Que la création de l'extension ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que la desserte par les équipements soit suffisante.

Ces éléments permettent d'encadrer strictement l'évolution en campagne.

2.4 CONCLUSION

Ni les bâtiments d'activité agricole, ni la fonctionnalité des espaces agricoles ne sont remis en question : au contraire, le PLU considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur, ce qui est clairement traduit dans le cadre du PADD puis des pièces réglementaires.

3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE

3.1 A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL, UN NIVEAU DE PRESERVATION ADAPTE AUX ENJEUX

3.1.1 CONCERNANT LES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Les réservoirs majeurs de biodiversité que sont les marais, les cours d'eau (biez Jean, biez de Tonjas, biez d'Atrel, biez de Cardequin…) sont protégés de manière appropriée :

- Les zones de marais, réservoir principal de biodiversité, inscrit dans le périmètre du site Natura 2000 de la Baie du Mont Saint-Michel et en zone Ramsar, est protégé à travers un zonage N limitant strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée, ainsi que quelques bâtiments pouvant changer de destination et la possibilité d'agrandissement de site agricole implanté en limite de zone A et N) sous réserve d'une implantation suivant une logique de regroupement et d'évitement d'une dispersion des volumes ;
- Les cours d'eau, majoritairement intégrés dans la zone N, sont aussi protégés à travers une inconstructibilité sur une marge de recul de l'ordre de 10 mètres en zones U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

Les massifs forestiers participent au développement durable du territoire (protection de la ressource en eau, stockage du carbone source de biodiversité, aménités…). Un inventaire des bosquets a été réalisé à l'échelle de l'ensemble des communes de l'intercommunalité. A partir de cet inventaire, la commune a retravaillé cette identification au regard de la réalité du terrain (certaines erreurs d'identification de boisements inexistants ou bâtiments intégrés dans le détourage des bosquets) pour avoir une couche localisant l'ensemble des boisements de la commune.
A partir de cette base, elle a identifié les boisements qui nécessitent une protection stricte et retirer ceux qui n'en nécessitent pas (retrait des secteurs de peupleraies…). De plus, une attention a été porté à laisser une marge de recul de 2 mètres des EBC identifiés le long des axes départementaux.
Ces boisements sont protégés par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.

Tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC) sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, *« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département d'Ille et Vilaine, l'arrêté préfectoral du 28 février 2003 fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **1 hectare**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à un hectare son dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier. En ce sens, les boisements identifiés en Espaces Boisés Classés dans le PLU en vigueur sont des boisements d'une surface inférieure à 1 hectare.

Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée, ainsi que quelques bâtiments pouvant changer de destination et la possibilité d'agrandissement de site agricole implanté en limite de zone A et N). Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.

En plus d'une identification pour motifs paysagers et patrimoniaux, la protection de jardin au cœur de l'agglomération favorisera le maintien d'une trame verte urbaine favorable à la biodiversité ordinaire présente dans ces espaces. Un jardin est protégé au sein du projet de PLU, il représente une surface de l'ordre de 0.70 hectare. Sa protection est à la fois liée au caractère paysager de l'espace ainsi qu'à sa localisation entrée de ville. En ce sens, la commune a souhaité préserver de toute urbanisation ce secteur à travers l'outil « jardin protégé ».

Le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée pour les zones humides identifiées (**dans le cadre d'une étude loi sur l'eau en phase opérationnelle ainsi que les zones humides inventoriés lors du passage de l'écologue sur les secteurs privilégiés pour le développement urbain**), **repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au niveau du zonage** et faisant l'objet de dispositions de protection fortes au niveau du règlement écrit.

Il est rappelé que les zones humides identifiées le cadre de l'inventaire sur l'ensemble du bassin versant des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne réalisé entre 2007 et 2009 par la Commission Locale de l'Eau (CLE) et validé par le SAGE des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne en octobre 2009. En effet, cet inventaire n'intègre pas strictement les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. L'inventaire réalisé est donc une base de travail mais il n'est pas exhaustif. Celui-ci est purement informatif et n'a pas de valeur juridique. **Il est donc intégré dans le plan de zonage à titre informatif et n'entraîne aucune inconstructibilité**[19].

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie.

3.1.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, sont protégés par différents moyens :
  - Une zone naturelle N de protection renforcée, tout particulièrement dans les sections de cours d'eau localisées dans les zones de marais, en partie nord-est du territoire communal ;
  - L'identification des cours d'eau sur le zonage et leur protection par le règlement écrit, à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée, avec l'obligation d'un recul de 10 m minimum des rives en cas de nouvelles constructions et installations en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N ;
  - Complémentairement, les zones humides inventoriées dans le cadre de l'analyse de l'écologue sur les sites potentiels de développement urbain sont identifiées sur le zonage et sont protégées par des dispositions adaptées figurant dans le règlement écrit (ne

[19] *Cet inventaire n'intègre pas strictement les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. L'inventaire réalisé est donc une base de travail mais il n'est pas exhaustif.* ***Celui-ci est purement informatif et n'a pas de valeur juridique (source : SAGE).***

correspondant pas aux zones humides prélocalisées du SAGE présentes dans le plan de zonage à titre informatif[20]).

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.

- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
  - Sur un plan prescriptif, Les haies d'intérêt écologique et/ou paysager sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression se font uniquement dans des cas de figure très précis (nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, ou encore motifs agricoles tels que l'ouverture d'accès agricole, le regroupement de parcelles agricoles ou l'extension de bâtiment agricole, risque pour la circulation ferroviaire), avec application de mesures compensatoires dans certains cas (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou **linéaire double**, avec obligation de réaliser ces plantations avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement écrit).
  - Sur un plan pédagogique, une OAP « Préserver la fonctionnalité du bocage » présente un certain nombre de préconisations centrées sur la gestion du bocage. Ces préconisations ont vocation à guider la collectivité et les porteurs de projet, que ce soit dans une logique de densification du maillage bocager ou dans une logique de suppression-replantation de haies.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

3.1.3 CONCERNANT SPECIFIQUEMENT LA TRAME NOIRE

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : *« **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes**, et […] **les mesures de gestion de l'éclairage artificiel**. »* [21].

[20] *Cet inventaire n'intègre pas strictement les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. L'inventaire réalisé est donc une base de travail mais il n'est pas exhaustif.* ***Celui-ci est purement informatif et n'a pas de valeur juridique (source : SAGE).***

[21] *CEREMA, Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude, p.42*

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse faible et concentrée sur les principales polarités et sur les secteurs à vocation économique. A cet égard, **les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire**. De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (Natura 2000, principaux boisements) : la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
  - L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
  - La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage), ainsi que le volet « Préserver la fonctionnalité du bocage » de l'OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue », participent pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

S'agissant de la gestion de l'éclairage artificiel, des dispositions spécifiques d'accompagnement des projets sont exposées dans le cadre de l'OAP thématique « trame noire ». Leur objectif est de **limiter l'impact de la pollution lumineuse dans la mise en œuvre des futurs projets** :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel.

3.1.4 CONCLUSION : UNE INTEGRATION TRES SATISFAISANTE DES ENJEUX LIES A LA TRAME VERTE ET BLEUE, A L'ECHELLE COMMUNALE

Ces dispositions permettent de confirmer que le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte, bleue et noire en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

3.2 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT : INVENTAIRE ZONES HUMIDES, ETUDE FAUNE – FLORE ET ENJEUX LIES

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent aux zones de développement de l'urbanisation, que ce soit à vocation d'habitat et d'équipements.

Des investigations écologiques ont été menées sur les principaux secteurs à enjeux d'aménagement, c'est-à-dire :

- Sur des secteurs stratégiques de surfaces conséquentes en densification / renouvellement urbain à vocation d'habitat (Lotissement communal « Clos sous Ros ») ;
- Sur les secteurs à vocation d'habitat localisés en extension de l'enveloppe urbaine (Les Marais et Prieuré) ;
- Sur le secteur à vocation d'équipement en extension de l'enveloppe urbaine (secteur école).

Les seuls secteurs d'OAP n'ayant pas fait l'objet d'investigations sont :

- Les secteurs d'OAP à vocation d'habitat localisés de manière dispersée au sein de l'enveloppe urbaine, considérant qu'il s'agit de jardins présentant vraisemblablement une biodiversité ordinaire (Sous-secteur B du Prieuré, gisement n°1, gisement n°2, gisement n°4, gisement n°22) ;
- Les secteurs gisement n°52 et n°23, considérant qu'il s'agit d'espaces déjà artificialisés.

Les sections suivantes présentent les enjeux spécifiques à chaque site et les mesures mises en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU. La démarche méthodologique des investigations écologiques figure en annexe du présent dossier.

A noter que les périmètres de l'étude naturaliste ne sont pas forcément précisément les mêmes que ceux retenus dans le cadre du projet final du PLU, puisque, comme explicité dans la partie 1.3.2, cette étude naturaliste a permis au comité de pilotage de se positionner sur les secteurs de développement à privilégier sur les 10 prochaines années.

3.2.1 LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN

3.2.1.1 CLOS SOUS ROS

Observations

La zone d'étude est essentiellement concernée par une prairie permanente semée ou très fortement fertilisée, fauchée sur sa partie ouest au moment de l'inventaire, d'une prairie mésophile développée sur remblai et d'une friche mésophile issue de l'abandon de la prairie semée et du bâtiment au sud.

Les espèces suivantes ont été relevées au sein de la friche : Grande ortie (*Urtica dioica*), Patience à feuilles obtuses (*Rumex obtusifolius*), Oseille crépue (*Rumex crispus*), Renoncule rampante (*Ranunculus repens*), Brome cathartique (*Ceratochloa cathartica*), Mercuriale annuelle (*Mercurialis annua*), Chenopode blanc (*Chenopodium album*), Agrostis stolonifère (*Agrostis stolonifera*), Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), Pissenlit (*Taraxacum* sp.), Berce commune (*Heracleum sphondilium*), Morelle douce-amère (*Solanum dulcamara*), Luzerne lupuline (*Medicago lupulina*).

Une zone humide pédologique a été recensée au centre de l'aire d'étude : les traces d'hydromorphie apparaissent dès la surface et se prolongent et s'intensifient en profondeur sans horizon réductique apparent. Il s'agit de sols appartenant à la classe Va (sols peu profonds) ; l'horizon d'altération de la roche mère est présent vers 40 cm de profondeur en moyenne



Prairies mésophiles sur remblai



Prairies sèches améliorées



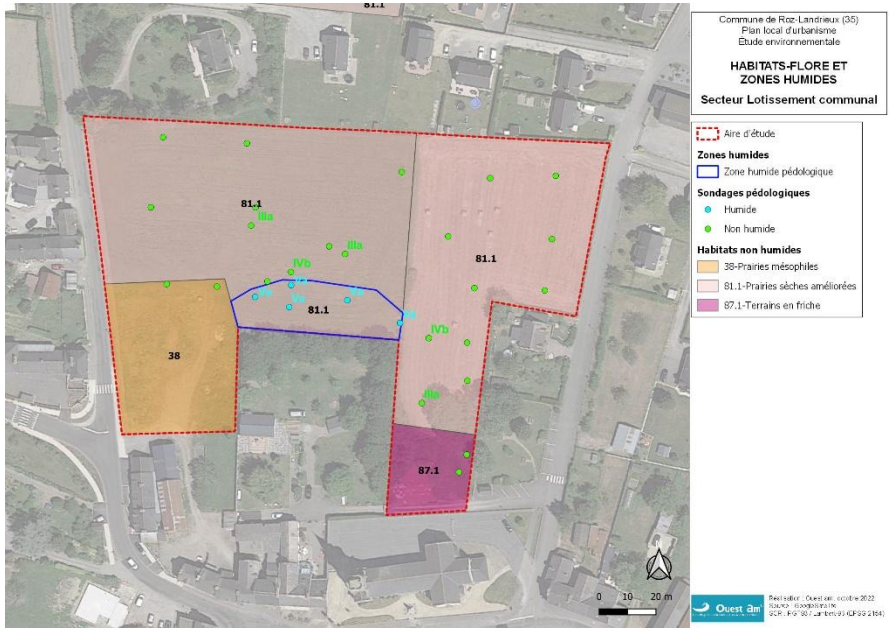
Terrains en friche



Terrains en friche

Sensibilité

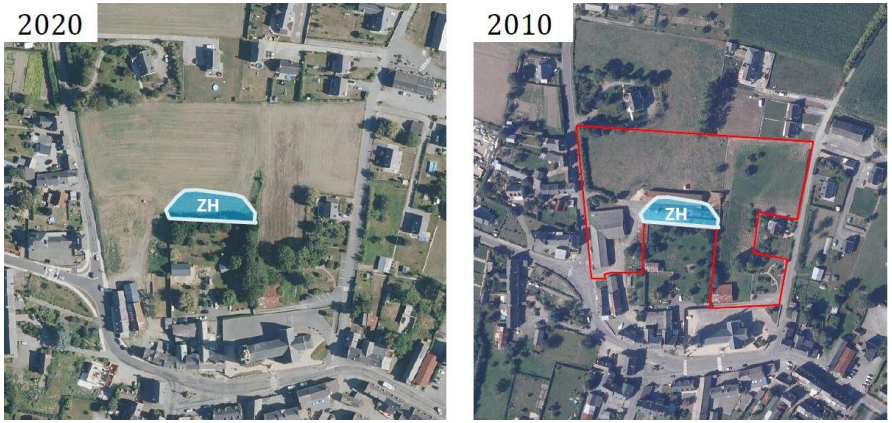
Préserver la zone humide et une zone tampon d'au moins 10m en bordure afin de réduire les impacts sur les différentes fonctionnalités des zones humides.



Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

Le projet de lotissement communal est entré en phase opérationnelle (terrassement réalisé en septembre 2023). Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, une étude loi sur l'eau a été menée par le bureau d'étude IAO SENN. Le bureau d'étude a réalisé un passage sur site en mars 2023 qui a confirmé la présence d'une zone humide sur le site du projet.

Le rapport du dossier loi sur l'eau précise que « *la zone humide se situe exactement là où se trouvait le bâtiment qui a été démoli 10 ans auparavant. Les bâtiments observables sur la photographie de 2010 étaient une étable et un silo à maïs, servant à l'alimentation du bétail. Lors de la vente du terrain à la commune, l'ancien propriétaire a remis à nus le terrain en le débarrassant des bâtiments. Un apport de terre a ensuite été appliqué afin de retrouver un nivèlement équilibré sur le site (à certains endroits, les fondations sont encore observables). Cet historique semble être une explication plausible aux différences observées lors des sondages réalisés. Les mouvements de terre ont restructuré le sol anarchiquement, entrainant l'apparition de conditions favorables à la présence de zones humides.*
Par conséquent la zone humide d'origine anthropique peut être considérée comme peu fonctionnelle ».



Extrait de l'étude Dossier loi sur l'eau – IAO SENN – juin 2023

La zone humide identifiée représente une surface de 930m² et est localisée à l'intérieur du périmètre de projet de lotissement communal. En conséquence, en cohérence avec la règlementation, la séquence ERC (**Eviter – réduire – compenser**) a été appliquée :

Eviter : Le projet permet de préserver 740 m² de zones humides (sur les 930m² identifiés) se situant en fond de parcelle privée. Ces fonds de lots en zones humides seront classés comme non constructibles. Cette donnée sera inscrite sur les plans de vente et dans le règlement du lotissement.

Réduire : La réduction de l'impact passe par un **maintien de l'alimentation de la zone humide préservée en fond de lots**. Étant situé sur un point haut, la zone humide est essentiellement alimentée par l'eau de pluie qui stagne sur sa surface. Une petite superficie en amont amène potentiellement des écoulements vers la zone humide. **Ces écoulements seront conservés grâce à une noue végétalisée qui va venir longer la limite Est de la zone humide** conservée et qui va donc permettre l'infiltration d'une partie de l'eau qui y transitera. Cette eau infiltrée alimentera, par gravité, la zone humide en léger contrebas.
De plus entre cette noue et la zone humide se trouve une partie des anciennes fondations du bâtiment présent il y a 10 ans. Ces fondations font obstacle aux écoulements de surface et aux écoulements souterrains. La probable suppression de ces fondations viendra améliorer la circulation de l'eau vers la zone humide.

Compenser : Afin de compenser l'impact de 190 m² sur la zone humide recensée (930 m² au total, soit environ 20% de la surface totale), deux parcelles de zones humides dégradées ont été sélectionnées pour être revalorisées. Ces deux parcelles accueillent une peupleraie qui a été coupée il y a peu de temps. Les souches n'ont pas toutes été extraites du site et les peupliers sont en reprises sur les parcelles.

La compensation vise à restaurer et augmenter les fonctionnalités de la zone humide dégradée par des opérations d'ampleur réduite. Dans un premier temps, les souches de peupliers seront supprimées, ce qui diminuera le drainage par cette essence d'arbre très consommatrice d'eau. Puis, toujours dans un objectif de réduire le drainage de la zone, le fossé qui longe l'ouest des parcelles sera comblé.
Des mares seront créées au point bas, afin d'augmenter le rôle du site pour la biodiversité. L'emplacement du site de compensation est favorable à la présence d'amphibiens liés au contexte boisé. La création de deux mares permet donc de créer un potentiel site de reproduction pour les tritons, salamandres et autres amphibiens.
Les mouvements de terres engendrés par la création des mares et par le dessouchage seront essentiellement maintenus sur site et permettront de combler le fossé et les éventuels trous liés à la suppression des peupliers. Les terres non utilisées seront exportées afin de ne pas remblayer des espaces humides.
Aucune plantation n'est prévue sur le site de compensation. La végétation sera en libre évolution afin qu'elle puisse recoloniser toute la parcelle. Certains espaces seront fauchés afin de maintenir un milieu relativement ouvert permettant de varier les habitats pour la faune.
Les travaux seront réalisés de façon à ne pas impacter la zone humide. Si des engins sont amenés à être utilisés, l'utilisation de chenilles sera privilégiée et des plaques limitant le tassement du sol seront installées

L'OAP du PLU sur le secteur du Clos sous Ros intègre donc la disposition « prise en compte de la zone humide selon la démarche éviter – réduire – compenser ». Cette disposition est déjà respectée à travers le projet de compensation de la zone humide sur un secteur au nord du village de Vildé-Bidon (cartes du projet de compensation ci-après).

De plus, la zone humide sauvegardée au sein du projet de lotissement communal ainsi que celle compensée sur les parcelles au lieu-dit Le Haut Foligné sont classées dans le plan de zonage du projet de PLU en tant que zone humide à protéger.



Figure 39 : localisation des zones humides et du site de compensation au sein de la commune de Roz Landrieux – données SAGE DOL, Carte IAO SENN 2023

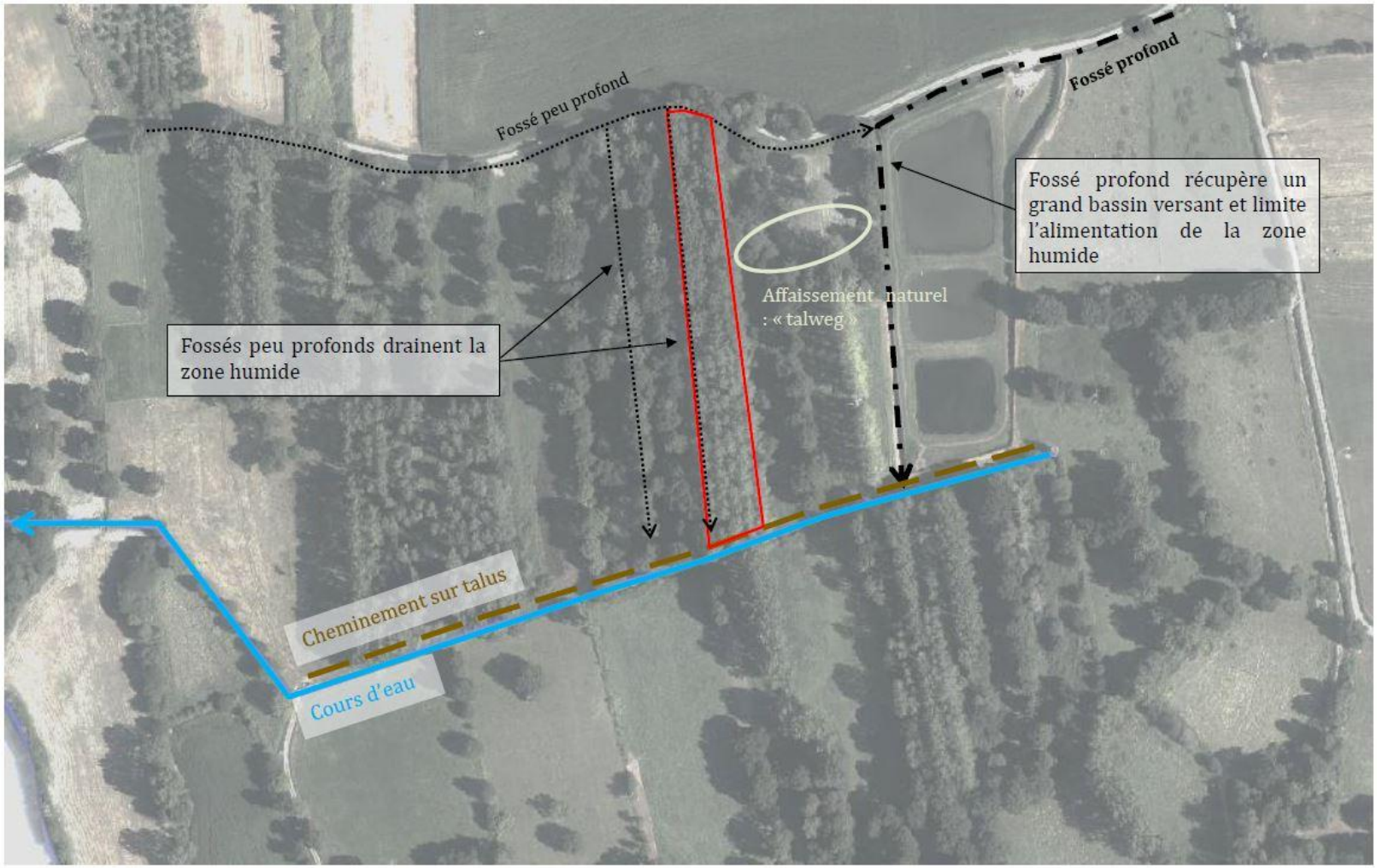


Figure 40 : présentation du site de compensation et de son environnement proche – IAO SENN 2023



Les objectifs de ce scénario sont :

- Venir dessoucher les peupliers afin d'éviter leur reprise et ainsi d'éviter le drainage par la végétation.
- Combler le fossé drainant la parcelle à l'ouest.
- La végétation sera en majorité laissée en libre évolution (contrôle des EEE).
- Des mares seront creusées au point bas pour rendre l'espace favorable aux amphibiens.

Figure 42 : Présentation des opérations menée sur le site de compensation – IAO SENN 2023

LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE

3.2.1.2 Les Marais

Observations

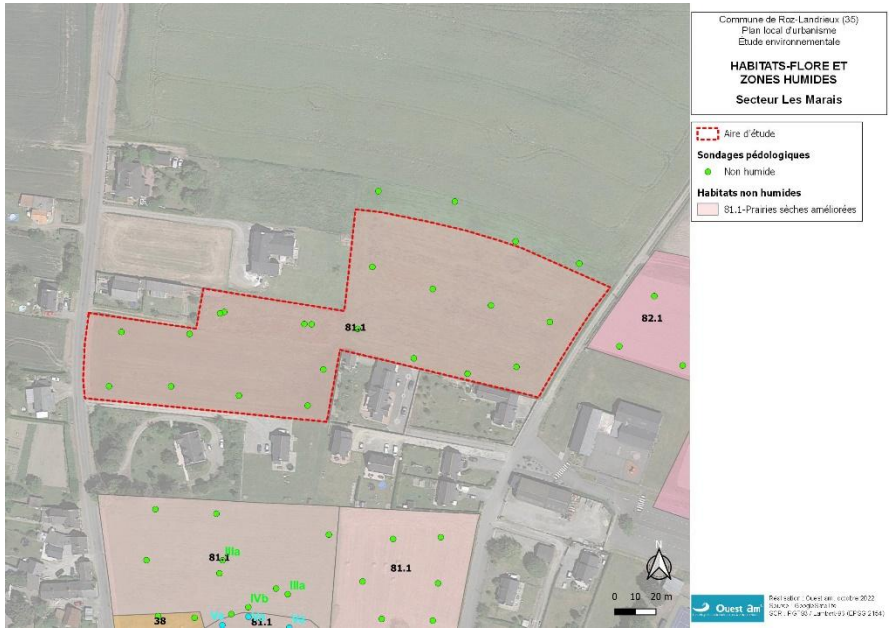
Prairie permanente semée ou très fortement fertilisée, fauchée au moment de l'inventaire. Ce type de prairie est souvent appauvries en espèces. Elle n'héberge aucune espèce protégée et ne possède aucune valeur patrimoniale.

Aucune zone humide n'a été recensée sur l'aire d'étude. Les sondages pédologiques ont montré des refus de tarière vers 50 cm de profondeur, sans montrer de traces de rouille (traces d'hydromorphie) sur l'ensemble du sondage. Ces sols n'appartiennent pas à une catégorie du tableau des classes d'hydromorphie GEPPA.



Sensibilité

Aucun enjeu relevé.



3.2.1.3 Prieure

Observations

Le secteur concerne majoritairement une culture labourée sur ses parties centre et sud, des jardins à l'ouest et un verger au sud-ouest. Les jardins et le verger n'ont pu être prospectés en raison du réseau arbustif et arboré alentour impénétrable. Toutefois, les arbres fruitiers, les haies et les prairies constituent des éléments attractifs pour la faune.

La culture ne présente pas d'enjeu pour la flore et la faune. Il serait cependant nécessaire de réaliser un inventaire de l'avifaune en période de nidification (busards, œdicnèmes, alouettes etc.)

La haie multistrate est constituée de Chêne pédonculé (*Quercus robur*), de Petit orme (*Ulmus minor*), de Merisier (*Prunus avium*), de Sureau noir (*Sambucus nigra*), de Noisetier (*Corylus avellana*), de Thuya occidental (*Thuja occidentalis*), de Lierre terrestre (*Hedera helix*), de ronces, etc. Une espèce invasive est abondante au sein de la haie : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), une espèce invasive avérée.



Champs d'un seul tenant intensément cultivés



Vergers



Haies arbustives



Haies multistrates

Les sondages pédologiques indiquent la présence de sols sains (absence de trace) et de sols appartenant à la classe IVa du tableau des classes d'hydromorphie GEPPA : sols non humides et peu profonds (horizon d'altération de la roche mère vers 50 cm de profondeur, dont le sondage est difficile au-delà, avec une forte charge caillouteuse), présentant des traces d'hydromorphie débutant entre 25 cm et 50 cm de profondeur.



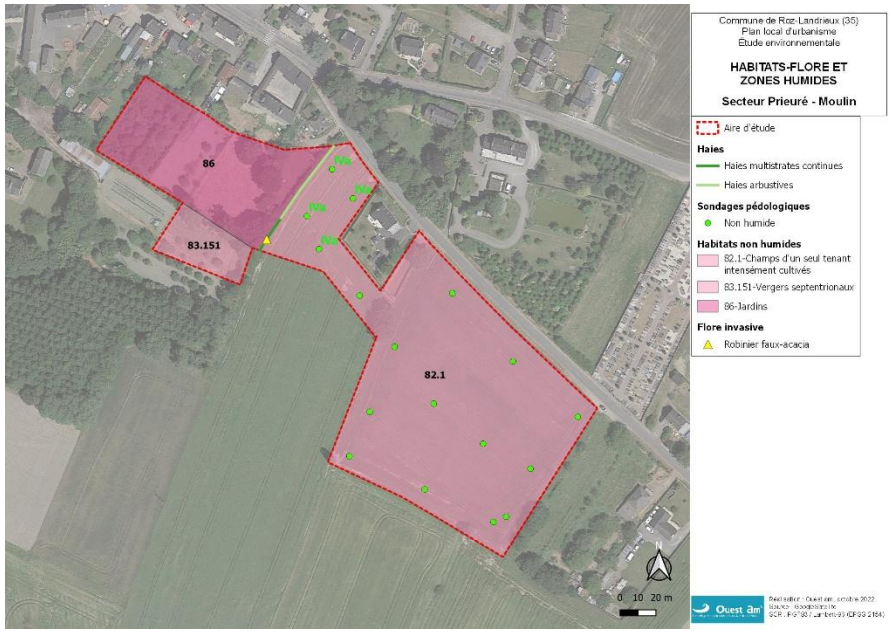
Horizon hydromorphe limono-argileux 15-30cm



Horizon hydromorphe limono-argileux 30-50cm

Sensibilité

Il conviendrait de préserver les haies et les arbres fruitiers de l'aire d'étude. Afin de protéger les espèces potentiellement nicheuses, il conviendrait de défricher les habitats de reproduction (haies notamment) en dehors de la période de reproduction qui s'étale de la mi-mars à la mi-juillet. Aucun élément à enjeu de conservation n'a été relevé pour la faune ou la flore sur la culture.



Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

Une OAP thématique « continuités écologiques, trame verte et bleue » a été mise en place qui fixe des dispositions pour la préservation de la fonctionnalité du bocage à travers des recommandation d'entretien et de replantation du bocage.

L'OAP du secteur Prieuré intègre des dispositions pour la préservation de la haie multi strate et arbustive identifiées ainsi que quant au maintien des arbres fruitiers de l'aire d'étude.

3.2.2 LE SECTEUR A VOCATION D'EQUIPEMENTS

3.2.2.1 LE SECTEUR « ECOLE »

Observations

Parcelle cultivée occupée par un talus et un chemin sur sa partie nord. Le talus est planté de jeunes essences arbustives telles que le Noisetier (*Corylus avellana*), l'Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), la Viorne lantane (*Viburnum lantana*), le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. La parcelle ne présente aucun enjeu faune-flore (essences arbustives trop jeunes pour être attractive par les oiseaux). Il serait cependant nécessaire de réaliser un inventaire de l'avifaune en période de nidification (busards, œdicnèmes, alouettes etc.)

Les sondages pédologiques n'ont montré aucune trace de rouille (trace d'hydromorphie) sur l'ensemble du sondage. Ils ont été soldés par des refus de tarière vers 60 cm de profondeur, en raison de la forte charge caillouteuse présente en profondeur, issue de l'horizon d'altération. Ces sols sont non humides et n'appartiennent pas à une catégorie du tableau des classes d'hydromorphie GEPPA.



Chemins



Plantations d'arbres



Champs d'un seul tenant intensément cultivés

Sensibilité

Aucun élément à enjeu de conservation n'a été relevé pour la faune ou la flore. Un inventaire pour l'avifaune en période de nidification doit être réalisé pour confirmer ou infirmer cette conclusion



Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

Suite à l'identification plus précise des besoins pour le projet d'extension du site de l'école maternelle publique pour l'accueil des classes du primaire publique et de l'agrandissement de la cantine, le périmètre final ne représente que 0.24 hectare, c'est-à-dire la partie sud-est du périmètre d'étude naturaliste. En ce sens, aucune sensibilité n'a été identifié sur ce secteur. Cependant, afin de réduire les nuisances à la fois sonores (liées à la RN76) et les nuisances liées aux pesticides (parcelles agricoles adjacentes), il s'agira sur les franges du site scolaire de créer un écran végétal composé d'une haie multistrate (haie arboré, arbustive et basse) d'essences locales. Cette plantation permettra d'agir à l'échelle du périmètre du site scolaire pour apporter de la fraîcheur et atténuer le bruit.

3.2.3 CONCLUSION : LES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT

La plupart des enjeux identifiés sur les milieux naturels et la biodiversité portent sur la protection des haies d'intérêt et les zones humides. La protection de ces éléments a été assurée par l'intégration de dispositions dans les OAP et/ou le zonage et le règlement écrit.

3.3 AU NIVEAU DES BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU CHANGEMENT DE DESTINATION, UNE ABSENCE D'INCIDENCES

L'ensemble des bâtiments identifiés au titre des changements de destination se trouvent en zone agricole A du PLU : de ce fait, **aucun de ces bâtiments n'est concerné par un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique majeur de la Trame verte et bleue** du PLU (qui sont identifiés en zone naturelle N).

En outre, **l'identification de ces bâtiments ne remet pas en question la protection du maillage bocager ou du réseau hydrographique constituant les éléments de continuité écologique du territoire** :

- Le changement de destination d'un bâtiment ou l'extension d'un bâtiment qui aurait changé de destination n'entre pas dans les possibilités d'intervention sur le bocage ;
- La règle de recul de 20 m vis-à-vis des cours d'eau reste applicable, y compris pour l'extension d'un bâtiment ayant changé de destination vers de l'habitat.

3.4 INCIDENCES SUR NATURA 2000

NATURA 2000 :

La commune est concernée par un site bénéficiant de protection réglementaire : le site **Natura 2000 FR 2500077 « Baie du Mont Saint-Michel » (au sens de la directive oiseaux)**.
L'arrêté préfectoral du 29 juillet 2016 porte désignation du site Natura 2000 « Baie du Mont Saint Michel » (ZPC) FR2500077.
Ce site s'étend sur une superficie de 39 480 hectares, avec une altitude située entre -12m et 68m. Il couvre 28 communes des régions Basse-Normandie et Bretagne. Le site Natura 2000 est principalement composé de mer (45%) et de rivières et estuaires (45%).

La baie du Mont Saint-Michel correspond à un vaste écocomplexe de haute valeur paysagère découvrant, à marée basse, plusieurs dizaines de milliers d'hectares de grèves, de vasières et de bancs de sable. Les phénomènes de sédimentation et de géomorphologie marines de grande ampleur lui confèrent un intérêt majeur. Le substratum profond, constitué de schistes, est recouvert de plusieurs mètres de sédiments meubles. Les étendues maritimes sont associées à des secteurs terrestres (cordon dunaire, falaises granitiques, marais et bois périphériques) qui s'inscrivent dans le contexte géologique et paysager de la baie.
La baie du Mont Saint-Michel constitue un site d'importance internationale abritant régulièrement plus de 20 000 oiseaux d'eau. Les prés salés atlantiques, par la diversité des groupements qui les composent et la surface qu'ils occupent, constituent un ensemble phytocoénotique de valeur internationale. La baie du Mont Saint-Michel abrite une population résidente de phoque veau-marin tout au long de l'année, avec reproduction annuelle. Enfin, une population côtière de Grand Dauphin est résidente dans le golfe normand-breton au sens large, dont ce SIC.

Eléments de vulnérabilité :

- Productivité biologique de la baie tributaire de la préservation de la qualité physico-chimique des eaux,
- Maintien des habitats naturels de la directive directement lié à la non perturbation des phénomènes hydro-sédimentaires naturels, problématique d'envahissement des prés salés par le Chiendent maritime,
- Fréquentation touristique importante (principaux accès à la mer, panoramas) avec développement des activités et sports de nature,
- Intérêt éconologique des marais périphériques dépendant du maintien du niveau des eaux et des activités agricoles extensives,
- Déprise agricole au niveau de certaines parcelles marécageuses,
- Erosion marquée du cordon dunaire situé entre Saint-Jean-le-Thomas et Dragey.

Les ZICO ont été désignées dans le cadre de la directive « Oiseaux ». Les ZICO n'ont pas de statut juridique particulier, mais les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classées totalement ou partiellement en ZPS. **La commune de Roz Landrieux est concernée par la ZICO FR 2500077 « Baie du Mont Saint-Michel ».**
Concernant la commune de Roz Landrieux, la majeure partie du territoire inscrit dans le périmètre Natura 2000 concerne le nord-est du territoire, soit le secteur de marais de Roz Landrieux.

Sur Roz Landrieux, le site Natura 2000 couvre 469.56 hectares du territoire communal, soit environ 26% de la totalité de la commune.

3.4.1 PROTECTION DU SITE NATURA 2000 DANS SON PERIMETRE

Intersection entre Natura 2000 et le projet de zonage

Zonage PLU	Intersection entre Natura 2000 et le zonage PLU	En pourcentage, à l'échelle communale
UC	0 ha	0%
UE	0 ha	0%
UL	0 ha	0%
UA	0 ha	0%
1AU	0 ha	0%
1AUL	0 ha	0%
N	462.68 ha	98.5 %
NL	0 ha	0%
A	6.88 ha	1.5 %
Total	469.56ha	100.0%

Au niveau de la limite du secteur Natura 2000, un classement en zone agricole A a été mis en place sur certains secteurs construits de la zone agricole. Un chevauchement de l'ordre de 7 hectares peut être constaté entre le zonage A (vocation agricole) et le site Natura 2000. Plusieurs éléments viennent cependant pondérer l'enjeu du point de vue des impacts sur Natura 2000 :

- On se trouve à ce niveau dans un tissu agricole où se trouve quelques habitations réparties de manière diffuse dans l'espace rural. La zone agricole dispose d'une constructibilité limitée (autorisation encadrée pour les nouveaux bâtiments agricoles, les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ou encore pour les extensions et annexes des habitations existantes),

- Au sein de la zone agricole, les nouveaux bâtiments agricoles sont autorisés sous réserve de s'adapter à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés, de s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage, de se rattacher au maximum aux éléments structurants du paysage (végétation, murets, chemins…).
- Les possibilités de constructions des habitations présentes en zone Agricole aux franges du secteur Natura 2000 sont fortement limitées par l'application du PPRsm ;
- Le classement en zone agricole des secteurs concernés en zone agricole ont pour objectif de laisser une certaine souplesse pour la réalisation des extensions et annexes des habitations existantes aux franges du périmètre couvert par Natura 2000 afin d'éviter un double classement zone A et zone N sur un même parcellaire, ce qui bloquerait les possibilités de création d'annexes ou d'extension pour les constructions principales localisées en zone A et dont les fonds de terrains sont classés en zone Naturelle. Cet élément est cependant encadré dans le règlement écrit puisque les annexes ne peuvent être réalisées à plus de 20 mètres de la construction principale

En-dehors de quelques secteurs classés en zone A, la totalité du périmètre Natura 2000 est classé dans le PLU en zone naturelle N, ce qui est hautement satisfaisant du point de vue de la protection des habitats et espèces caractéristiques des sites Natura 2000 concernés :

- Dans ce cas, on se trouve en zone N de protection renforcée (autorisation encadrée pour l'extension des sites d'exploitations, les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ou encore pour les extensions et annexes des habitations existantes).

3.4.2 PRISE EN COMPTE DES SITES NATURA 2000 AU-DELA DE LEUR PERIMETRE

Une des principales évolutions envisagées par le PLU consiste en l'identification de zones d'urbanisation future (habitat et équipements) :

- Aucun secteur de projet (zone d'urbanisation future, secteur d'OAP) ne se trouve dans le périmètre Natura 2000 ;
- Les principaux secteurs de projet à vocation d'habitat ont fait l'objet d'une étude naturaliste (Cf. partie 3.2) menée par un ingénieur écologue :
  - Les principaux secteurs de développement se trouvent soit au sein de l'enveloppe urbaine, soit en extension ; dans ce second cas, les secteurs d'extension se trouvent soit à l'opposé de Natura 2000 par rapport à l'agglomération (secteur Prieuré) soit dans la partie nord de l'agglomération (extension du site de l'école et secteur des Marais) séparés avec le périmètre Natura 2000 par le route nationale 176 reliant Dinan à Dol de Bretagne ;
  - Les résultats de l'étude naturaliste, présentés précédemment, n'ont pas révélé la présence de milieux ou d'espèces à enjeux à l'exception des zones humides ou des systèmes bocagers, qui sont protégés dans le cadre des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Aucun site ne présente d'habitat d'intérêt communautaire ;
  - Le secteur qui présentait le plus d'enjeux vis-à-vis des milieux naturels est celui du Clos sous Ros, situé au sein de l'enveloppe urbaine et qui fait

l'objet d'un permis d'aménager accordé intégrant une démarche de compensation de la zone humide identifiée sur le secteur (Cf partie 3.2) ;

3.4.3 INDICENCES SUR NATURA 2000 : SYNTHESE

La protection du site Natura 2000 est adaptée du point de vue du zonage et du règlement écrit.

Complémentairement, les secteurs de projet sont soit localisés dans l'enveloppe urbaine, soit à l'opposé de Natura 2000 par rapport à l'agglomération ; soit séparés par la RN176. Dans tous les cas, ces secteurs ne présentent pas d'habitats d'intérêt communautaire caractéristiques du site Natura 2000.

On peut donc considérer que le projet de PLU ne présente pas d'incidences négatives particulières sur Natura 2000 (au titre du Code de l'Urbanisme).

3.5 TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE : CONCLUSION

Tant à l'échelle communale que sur les principaux secteurs à enjeux d'aménagement, les enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité sont pleinement intégrés (y compris vis-à-vis de Natura 2000). Au niveau du principal secteur de concentration des enjeux écologiques au regard du projet de PLU (Secteur du Clos sous Ros), les pièces réglementaires intègrent des dispositions adaptées au regard de la situation.

En ce sens, on peut considérer le PLU présente des incidences globalement positives sur le plan des milieux naturels et à de biodiversité, et que l'inscription explicite du seul secteur à enjeux écologiques dans la démarche « éviter-réduire-compenser » en phase opérationnelle vient donner une forme d'équilibre dans la prise en compte d'un croisement d'enjeux.

4 CYCLE DE L'EAU: UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX

4.1 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Contrairement à certaines communes de la CC du pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel qui ont choisi de déléguer la gestion de l'assainissement au Syndicat Intercommunal des Eaux de Landal, la commune de Roz-Landrieux gère l'assainissement collectif directement en régie. En effet, la commune organise intégralement le service assainissement. Elle n'adhère à aucun EPCI pour la compétence assainissement. Le service est exploité en régie avec une délégation de service à VEOLIA. La commune prend donc en charge :

Gestion du service	Application du règlement de service, fonctionnement, surveillance et entretie des installations (VEOLIA)
Gestion des abonnés	Accueil des usagers, traitement des doléances client (VEOLIA)
Mise en service	Assainissement complet
Entretien	De l'ensemble des ouvrages
Renouvellement	De l'ensemble des ouvrages
Prestations particulières	La facturation a été confiée à VEOLIA EAU

Source : RPQS 2023

Les abonnés domestiques et assimilés sont ceux redevables à l'Agence de l'eau au titre de la pollution de l'eau d'origine domestique en application de l'article L213-10-3 du Code de l'environnement. Le service public d'assainissement collectif dessert 260 abonnés au 31/12/2023. La répartition des abonnés et l'évolution des volumes facturés sont les suivantes :

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Va
Nombre d'abonnements domestiques	230	234	237	228	231	238	235	242	2
Nombre d'abonnements non domestiques	0	0	0	5	14	22	21	18	-1
Nombre total d'abonnements	**230**	**234**	**237**	**240**	**245**	**260**	**256**	**260**	1

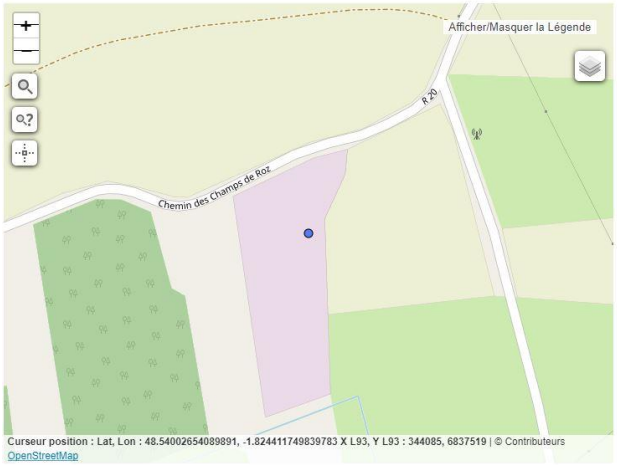
Source : RPQS 2023

Années	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Volumes facturés [m³] Aux abonnés domestiques	16 146	17 116	17 868	17 668	17991	18669	17563	18464
Aux abonnés non domestiques	0	0	0	0				
Total des volumes facturés	**16146**	**17116**	**17868**	17 668	17994	18669	17563	18464

Source : RPQS 2023

L'assainissement collectif est géré directement par la commune via un réseau d'assainissement collectif en gravitaire vers un lagunage naturel d'une capacité de 700 équivalents-habitants mis en service en septembre 2005. Le rejet des effluents après épuration s'opère par un fossé qui rejoint le ruisseau temporaire du Denain au Biez Jean, affluent de la rivière Le Meuleuc.

La commune dispose d'une station d'épuration de système de type lagunage d'une capacité nominale de 700 équivalent-habitants, située à au sud du bourg, au lieu-dit Le Haut Foligné. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en 2005. La population raccordée à la station d'épuration est de 660 habitants.



Données Clés 2022

Station de traitement des eaux usées de ROZ-LANDRIEUX

Charge maximale en entrée	490 EH
Capacité nominale	700 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	30 m3/
Percentile95	36 m3/
Débit de référence retenu	36 m3/
Production de boues	0 TMS/

Résultats des conformités

Conformité équipement	oui
Conformité performance	oui
Zone globale de collecte conforme (temps sec) :	sans objet

Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr

Le diagnostic réalisé par le bureau d'étude NTE montre une forte présence d'eaux parasites. Les calculs estiment le volume d'eaux parasites de nappe en nappe haute à 288 m3/jour et les eaux parasites de captage à 37 m3/jour.

Le réseau de collecte et de transfert du service public d'assainissement collectif est constitué de 4,7 km de réseau séparatif d'eaux usées hors branchements. Un poste de refoulement se situe sur le lieu-dit « Vildé Bidon ».

Paramètre	DB05	DCO	MES	NK	Pt	Débit
Capacité	42 kg/j	53,6 kg/j	16,2 kg/j	13,6 kg/j	2,2 kg/j	105 m³/j

Source : RPQS 2023

La concentration de l'effluent rejeté est inférieure ou égale à : (Moyenne sur 24h)

Température inférieure à 30°C

Paramètre :	DBO5 filtré mg/l	DCO filtré mg/l	MES mg/l	NK mg/l	pH
Périodes du 1/10 au 31/05	35	125	150	40	5,5 à 8,5
Périodes du 1/06 au 30/09	35	125	150	25	5,5 à 8,5

Source : RPQS 2023

Le flux de pollution ne peut être dépassé sur 24h :

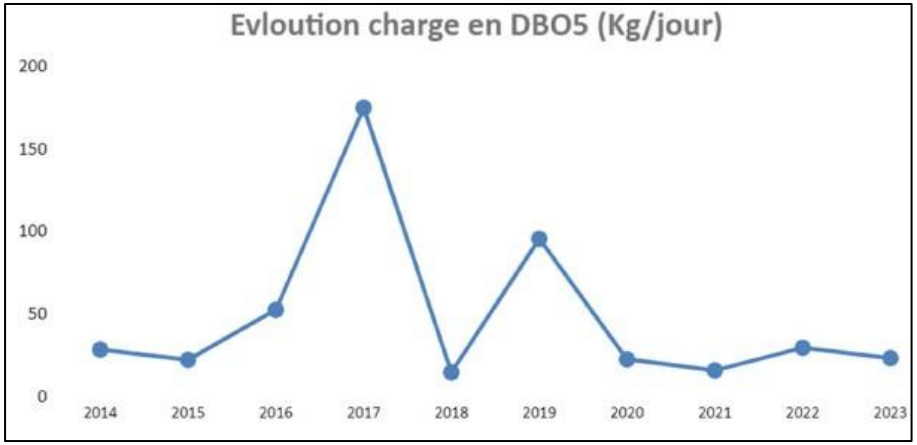
Périodes des rejets :	Volume m3/j	DBO5f kg/j	DCOf kg/j	MES kg/j	NK kg/j
1/06 au 30/09	28	1	3,5	4,2	0,7
1/10 au 31/05	105	3,7	13	15	4,2

Source : RPQS 2023

La charge et son évolution reçue par l'ouvrage :

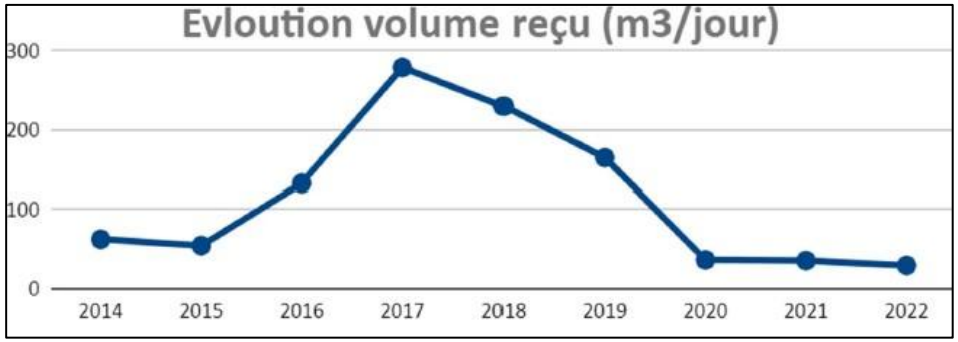
Paramètre	DB05	DCO	MES	NTK	NGL	Pt	Débit
Charge moyenne annuelle entrante (Kg/j)	22.82	41.08	21.7	3.63	3.63	0.47	31
Charge moyenne annuelle en sortie (Kg/j)	2.42	8.23	2.59	0.55	0.58	0.22	24
Rendement de la station d'épuration	89.4%	80%	88.1%	84.7%	84.1%	54%	Sans objet

Source : RPQS 2023



Source : RPQS 2023

Evolution des débits reçus en m3/jour :



Source : RPQS 2023

Quantité de boues de cet ouvrage digesteur entrée step (TMS) :

	2020	2021	2022	2023	Variation
Tonnage de boues produites en tonnes de matière sèche	1.2*	0	0	0	+0%
Volume de boue disgesteur m3		100	100	60	

*Les volumes soutirés du digesteur ont été envoyés vers la station d'épuration de Saint Malo.

Source : RPQS 2023

Conclusions et propositions du rapport annuel :

Avis général sur le fonctionnement de la station :

La charge organique mesurée lors du bilan d'autosurveillance reste très variable d'une année à l'autre mais reste inférieure à la capacité nominale de la station, laissant de la marge pour de nouveaux raccordements.

La sensibilité du réseau de collecte aux intrusions d'eaux parasites se traduit par de nombreux dépassements du débit de rejet autorisé et induit une réduction des temps de séjour dans les bassins. L'étanchéification des

regards infiltrants, préconisée dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, est prévue.

Proposition d'amélioration du rapport annuel :

Le fonctionnement de l'épuration apparaît satisfaisant, et à maintenir dans les mêmes conditions, en veillant néanmoins aux points particuliers suivants :

- Maintenir une vidange annuelle minimum du décanteur.
- Procéder au remplacement du matériel de télésurveillance du poste de relèvement (arrêt de service des lignes RTC) ;
- Réaliser l'étanchéification des regards infiltrants ;
- Finaliser l'autorisation de rejet de Celtic-Fish en lien avec la communauté de Communes et prévoir la délivrance d'autorisation de rejet pour les autres activités nouvelles installées sur la zone artisanale ;
- Revoir le positionnement de l'échelle limnimétrique dans le chenal de sortie pour fiabiliser les mesures de débit ;
- Poursuivre le piégeage des ragondins afin de préserver les berges
- Renseigner l'observatoire national des services d'eau et assainissement (SISPEA) et réaliser le RPQS avant fin septembre de l'année suivante (article L2224-5 du CGCT).

A noter que la commune a récemment procédé à certains travaux sur son réseau d'assainissement collectif :

- Changement de 9 regards de collecteur eaux usées qui étaient poreux et perturbait les rejets dans la station,
- 2 maisons anciennement connectées au réseau collectif seront prochainement redéfinies en assainissement non collectif pour limiter la proportion d'eaux claires en entrée dans la station

Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (0.85% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait atteindre environ 1530 habitants d'ici 2034 (échéance du PLU). Entre 2024 et 2034, la commune estime donc l'accueil d'environ 125 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, 89 logements seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 89 logements, 87 seront raccordés à l'assainissement collectif (2 logements issus du changement de destination dans la production « pratique » de logements).

Sur ces 87 futurs logements, 20 sont définis dans un périmètre classé en zone 2AU, soit dans un premier temps fermé à l'urbanisation.

A raison d'une projection de 2.41 personnes par ménages d'ici 2034 (desserrement des ménages au regard du desserrement enregistré sur la dernière décennie), on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eaux usées supplémentaire de l'ordre de 2010 EH (équivalent-habitant), soit 87 x 2.41.

On rappelle qu'en 2022, la station dimensionnée pour 70 équivalent-habitant (EH), recevait une pollution maximale entrante équivalent à 70% de sa charge (490EH). La capacité résiduelle de station serait donc de 210 EH.

Tableau récapitulatif :

	87 logements (toute la production de logements du PLU)	STEP capacité		STEP 2034 résiduel	
Nb Logements	87				
Nb Habitants (2,41 personnes par logement)	**209,67**	700		210	
Volume EU produit (150 l/hab./j)	31,45 m3/jour	105,00 m3/jour	**29,95%**	31,50 m3/jour	**99,84%**
DBO5 en kg/j (60 g/hab./j)	12,58 kg DBO5/j	42,00 kg DBO5/j	**29,95%**	12,60 kg DBO5/j	**99,84%**
	67 logements (en excluant les 20 logements dde la 2AU)	**STEP capacité**		**STEP 2034 résiduel**	
Nb Logements	67				
Nb Habitants (2,41 personnes par logement)	**167,5**	700		210	
Volume EU produit (150 l/hab./j)	25,13 m3/jour	105,00 m3/jour	**23,93%**	31,50 m3/jour	**79,76%**
DBO5 en kg/j (60 g/hab./j)	10,05 kg DBO5/j	42,00 kg DBO5/j	**23,93%**	12,60 kg DBO5/j	**79,76%**

Avec un scénario excluant les logements de la zone 2AU fermée à l'urbanisation, la charge de la STEP atteindrait près de 80% de sa charge et près de 100% dans le cadre de la réalisation des logements de la zone 2AU. En ce sens, la commune restera vigilante sur les capacités de la station d'épuration sur le long terme. **Dans tous les cas, il est rappelé que le secteur « Prieuré » est classé en zone 2AU, soit dans un premier temps fermé à l'urbanisation**. Cela signifie qu'en cas d'ouverture à l'urbanisation, les capacités de la station d'épuration seront réinterrogées afin de permettre le développement de ce secteur à vocation habitat représentant 20 logements, soit une charge d'environ 48 EH.

Toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif. Par ailleurs, en-dehors du potentiel en changement de destination (2 logements sur le terme du PLU, soit 2% des besoins en logements), toutes les nouvelles constructions d'habitation seront raccordées à l'assainissement collectif puisque **la densification des dents creuses n'est autorisée que sur l'agglomération**. **Ces éléments permettront de maîtriser le risque de pollution du milieu récepteur.**

Concernant l'assainissement non collectif, La Communauté de Communes a choisi de déléguer son service pour les compétences obligatoires telles que définies dans l'Article L2224-8 du Code Général Collectivités Territoriales (CGCT).
Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.) est depuis le 1er juillet 2020 assuré par la Compagnie des Eaux et de l'Ozone (VEOLIA)
La délibération 2020-99 du 18 juin 2020, porte approbation du règlement de service.
La délibération 2021-127 du 23 septembre 2021, porte approbation de la modification du règlement de service.

La facturation des redevances d'assainissement non collectif pour les missions assurées par le délégataire est assurée directement par celui-ci.

Les compétences obligatoires du S.P.A.N.C. sont définies règlementairement et comprennent le contrôle de conception-réalisation sur les ouvrages neufs ou réhabilités, le contrôle diagnostic de l'existant et le contrôle périodique de bon fonctionnement et d'entretien des ouvrages existants. Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2011 le vendeur d'une habitation en assainissement non collectif a l'obligation de justifier de l'état de son installation en annexant à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique, un document daté de moins de trois ans au moment de la vente établi et délivré par le S.P.A.N.C. à l'issue d'une vérification soit initiale soit périodique ou effectuée sur demande lorsque les autres vérifications ont plus de 3 ans.
Les diagnostics effectués sur le territoire ont permis de mettre en évidence un certain nombre d'installation à risque qui doivent être réhabilitées.

Des contrôles de conception et d'exécution des installations neuves ou à réhabiliter sont effectués. Ces derniers interviennent au niveau des différents documents d'urbanisme (Certificat d'Urbanisme, Permis de Construire, Permis d'Aménager, Déclaration de Travaux) pour les logements neufs ou existants en fonction du type de demande mais également lorsque les propriétaires ont un projet de réhabilitation du dispositif sans demande d'urbanisme.

Dans le cas d'anomalies constatées liées à un manque d'entretien de l'installation, une contre visite peut être effectuée dans un délai de trois mois après la date du premier diagnostic de bon fonctionnement pour vérifier que l'occupant ou le propriétaire a remédié aux dysfonctionnements constatés lors de la visite de contrôle.

En cas d'absence d'installation le propriétaire est mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires dans les plus brefs délais.
En cas d'installations présentant des risques pour la santé des personnes, le délai avant le prochain contrôle périodique est ramené à 4 ans à compter de la date de réception de l'avis envoyé avec accusé de réception.
En cas de vente d'un bien dont le dernier contrôle de l'installation d'assainissement à plus de trois ans au moment de la vente le propriétaire pourra demander à ce que soit réalisé un contrôle périodique avant le délai de 8 années. Ce contrôle sera facturé directement au propriétaire dans les mêmes conditions tarifaires qu'un diagnostic de bon fonctionnement.

Sur la commune de Roz Landrieux, selon le rapport d'activité 2023 du SPANC, la commune compte 362 dispositifs soit une estimation de population desservie de l'ordre de 796 habitants. Sur l'ensemble des contrôles périodique réalisés sur Roz Landrieux : 3 sont conformes, 4 conformes avec recommandation ou défaut d'entretien et 8 non conformes.

Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif :
Cet indicateur évalue le pourcentage d'installations d'assainissement non collectif conformes, après contrôle, à la réglementation sur l'ensemble des installations contrôlées depuis la création du service.
Méthode de calcul = (Nombre d'installations contrôlées jugées conformes ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité + nombre d'installations jugées non conformes mais ne présentant pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement) / Nombre total d'installations contrôlées depuis la création du service x 100.
Sur Roz Landrieux, le taux de conformité strict est de 31%.

Le règlement écrit du PLU indique qu'en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif). Enfin, l'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdit.

De manière générale, **le règlement écrit interdit tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées**, de façon à éviter les eaux parasites qui pourraient entraîner des surcharges significatives au niveau de la station d'épuration (avec les risques induits de déversement d'eaux non traitées dans le milieu récepteur).

4.2 LA QUALITE DES EAUX

Le développement communal s'inscrit dans une perspective satisfaisante à travers :

- La nette priorisation donnée à l'agglomération (densification et extension) : les impacts sur le milieu récepteur seront ainsi bien mieux contrôlés que si le projet autorisait une multiplication des constructions nécessitant un assainissement non collectif.
- La protection de l'intégralité des zones humides, par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement) garantissant au mieux le maintien des zones humides et de leur fonctionnalité.
- La protection des cours d'eau inventoriés (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), qui impose notamment le respect d'une marge de recul de 10 mètres pour toute nouvelle construction ou installation en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

4.3 LE VOLET PLUVIAL

L'eau pluviale est collectée dans le bourg par une canalisation et rejetée dans le marais via le Biez de ceinture sud. A Vildé Bidon elle est collectée par une canalisation et rejetée dans le marais via le Biez Jean et par des fossés sur le reste du territoire.

Schéma directeur des eaux pluviales :

Dans le cadre du projet d'aménagement du bourg (Contrat d'Objectif Développement Durable – CODD), il a été demandé à la commune de procéder à un état du réseau et une cartographie du réseau.

Quand l'entreprise CBTP est venue procéder au curage et à l'inspection télévisuelle du réseau d'eaux pluviales, ils ont constaté que le plan de récolement existant n'était pas correct. A l'heure actuelle, la commune ne peut donc pas utiliser en l'état le plan de récolement. En ce sens, lors du conseil municipal du 05.03.2025, une délibération a été prise pour autoriser le maire à signer le devis pour la réalisation de la finalisation du diagnostic des réseaux hydrocurage et inspection télévisuelle.

Le plan du réseau d'eaux pluviales est annexé au PLU dans les annexes sanitaires

La mise en place de dispositions spécifiques s'est centrée sur les principaux secteurs appelés à évoluer au cours de la prochaine décennie. Plus précisément :

- **Le règlement écrit donne un cadre général concernant la gestion des eaux pluviales** (Titre IV partie 2 « Conditions de desserte par les réseaux publiques d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communication électroniques », sous-section « eaux pluviales ») ;
- **Par ailleurs, les secteurs d'extensions concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le secteur de densification « Clos sous Ros » font l'objet de mesures adaptées en prescrivant** une gestion à la parcelle et/ou une gestion mutualisée des eaux pluviales : il s'agit à ce niveau de **donner une forme de souplesse pour la phase opérationnelle, considérant les spécificités des sols** qui peuvent parfois être très peu profonds, ce qui limite les possibilités de gestion exclusive à la parcelle.
- **Un coefficient de perméabilité d'un taux minimal de 15% est définit sur l'ensemble des secteurs soumis à OAP.**

Ainsi, le PLU encadre de manière satisfaisante la gestion du pluvial sur l'ensemble des secteurs de développement de l'urbanisation.

4.4 L'EAU POTABLE

La Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel a repris la compétence Eau potable depuis le 1er janvier 2018. Celle-ci a été transférée aux syndicats de distributions compétents en la matière. Eux-mêmes adhèrent à des syndicats de production d'eau potable.

Le Syndicat des Eaux de Beaufort est le syndicat de distribution compétent. Il décide des investissements et des financements. Le Syndicat a choisi de déléguer la gestion du service public de l'eau à la Compagnie des Eaux et de l'Ozone Véolia jusqu'au 31 décembre 2023. Il est adhérent du SEPSM (Syndicat des eaux du pays de Saint-Malo).

Le SEPSM a confié à la SAUR, par un marché de délégation de service public signé le 1er juillet 2014, la gestion des unités de production d'eau potable sur tout le territoire du syndicat. Elle assure la production d'eau potable, la maintenance des usines, la maintenance des réseaux jusqu'aux réservoirs et le contrôle des barrages. La production d'eau potable est assurée pas des prélèvements d'eaux de surfaces (plusieurs retenues et barrages utilisés).

Le territoire du syndicat mixte des eaux de Beaufort représente 35 communes, soit 36 277 abonnées. L'exploitation se fait en délégation de service public à Véolia. La Compagnie de l'Eau et de l'Ozone (Veolia Eau) a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien, de la permanence du service et de la gestion des abonnés.
Le Syndicat garde la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

2 903 763 m³ ont été facturés aux abonnés en 2022, soit une moyenne de 127 litres par habitant et par jour (toutes activités confondues).
En tenant compte des besoins des pompiers et des besoins du service, le rendement du réseau (indicateur du Maire) est de 90,4 %.

Le bilan fourni par l'ARS indique que l'eau du Syndicat est de très bonne qualité.
98,4% des analyses sont conformes au niveau bactériologique et 97,6% au niveau physico-chimique.

Commune	Abonnés 2021	Abonnés 2022	Evolution du nombre d'abonnés	Volume 2021	Volume 2022	Evolution des volumes
Roz Landrieux	615	622	1.1%	58662	58834	0.3%

Source : RPQSBE eau potable 2022

Le Nord du Département étant régulièrement en sécheresse, les élus ont décidé de mutualiser les ressources en eau entre elles en créant un Syndicat de production dit "Eau du Pays de St Malo" (EPSM). La gestion des ressources en est ainsi simplifiée et optimisée puisque les prélèvements se font en fonction des disponibilités, en d'autres termes en fonction des pluviométries. Les collectivités adhérentes, dont le Syndicat des EAUX DE BEAUFORT, sont ainsi alimentées en intégralité par des achats d'eau auprès de ce Syndicat de production. Ce dernier dispose de 3 usines de production (usines de Beaufort, Landal et Bois Joli) et réalise également des achats d'eau au Syndicat Mixte d'Arguenon Penthièvre (SMAP). Le détail des éléments sera présenté dans le RPQS du Syndicat de Production Eau du Pays de St-Malo. Il existe également un petit achat d'eau auprès de Dinan Agglomération.

Le réseau d'eau potable comprend 20 réservoirs qui assurent l'approvisionnement du Syndicat. Leur capacité totale s'élève à 10 100 m3 (aucune n'est localisée sur Roz Landrieux).

Après une stabilisation des pertes en eau entre 2014 et 2019, la baisse reprend grâce à la nouvelle organisation de l'exploitant qui s'est engagé dans une démarche d'enquête de fuite. L'objectif de 350 000m³ d'eau perdue « soutenable » est atteint en 2021. L'exercice consiste désormais à se rapprocher des 300 000m³.

Entre 2010 et 2022, étape par étape, le Syndicat des Eaux de Beaufort a économisé, par an, jusqu'à 828 943m³. Ce qui correspond à 104 jours de gagnés concrètement sur la sécheresse (besoins de Beaufort = 8 000m³/j), ou une contribution à hauteur de 35 jours à l'échelle d'EPSM (EPSM = 23 500m³/j).

Réduction des pertes en eau :

Mise en oeuvre progressive des engagements du Délégataire dans le cadre du contrat de délégation signé en 2014 :

- En juin 2018, les élus des Eaux de Beaufort ont demandé à l'exploitant d'approfondir son travail sur les pertes en eau. A ce titre, LES EAUX DE BEAUFORT ont investi 162 000€HT pour la : Poursuite de l'amélioration du rendement / diminution des pertes en eau, Poursuite de l'amélioration de la connaissance patrimoniale
- En 2019-2020, le Syndicat dynamise l'activité de l'exploitant lors de la négociation de mi-contrat de la délégation de service, en le poussant vers l'enquête de fuite (niveau 3 de la recherche de fuite) et l'utilisation des 4 « itinéreaux » imaginés par LES EAUX DE BEAUFORT. Début 2020, l''exploitant a recruté un agent diagnostic et une équipe supplémentaire pour atteindre cet objectif.

Entre 2019 et 2022, les effets positifs se font ressentir puisque le rendement s'est nettement amélioré avec un résultat progressif de 89,8% sur un secteur rural, soit une économie annuelle de 173 961m³ par an.

- Poursuite de la campagne de remplacement des compteurs par l'exploitant (2,8% du parc des compteurs, avec 1066 compteurs).
- SAINT-MELOIR-DES-ONDES - Construction d'un réservoir sur tour de 1 500 m3, d'une bâche de 1 000 m3, et de leurs annexes : les travaux ont démarré fin novembre 2019, pour une mise en service mai 2022, et inauguré en juillet 2022.

Qualité de l'eau :

L'eau consommée doit être « propre à la consommation » (article L 1321-1 du Code de la Santé Publique). Afin de satisfaire à cette obligation, l'eau fait l'objet d'une surveillance constante de la part de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Le programme analytique officiel confié aux ARS a été réalisé selon les critères définis par l'annexe 13-2 du code de la santé publique.

Sont désormais intégrés les analyses réalisées en sorties d'usines de production de Beaufort et Landal.

Le plan du réseau d'eau potable ainsi que le RPQSBE sont annexés au PLU dans les annexes sanitaires.Aucun périmètre de captable d'eau potable n'est localisé sur le territoire communal. La mise en place d'un périmètre de captage d'eau potable nécessite une étude hydrogéologique à mener en parallèle du PLU

La commune a reçu par courrier du 13 octobre 2023 la confirmation des eaux de Beaufort, que « *au regard des éléments qui nous ont été transmis en matière d'évolution de population sur la commune, je vous informe que le syndicat des eaux de Beaufort, est à ce jour en mesure de répondre aux besoins à venir de la commune. Néanmoins, des aménagements seront à prévoir localement* ».

4.5 ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Les zones humides et cours d'eau sont intégralement protégés par des mesures réglementaires adaptées (identification sur les plans de zonage, règlement).

5 PAYSAGES & PATRIMOINE: UNE ATTENTION CLAIRE

5.1 PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, boisements protégés au titre des EBC, zonage N…) visent une **pérennisation des paysages du territoire**.

En outre la prise en compte des **principales entités paysagères** est assurée à travers le zonage, notamment sur les secteurs les plus sensibles :

- Zonage Ua sur le cœur de bourg, avec un règlement permettant de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant (notamment en termes de volumétrie des constructions) ;
- **Au niveau espaces dédiés à l'agriculture, avec la mise en place d'un secteur A** inconstructible sauf pour l'activité agricole : ce zonage permettra en particulier de **maintenir des espaces de coupure entre les différents ensembles urbanisés**.
- **Sur les bords des cours d'eau** avec le zonage N de protection stricte et une protection des cours d'eau (recul des constructions).

En outre, la préservation du patrimoine local est un des éléments-clés du projet à travers :

- Le nombre conséquent d'éléments de patrimoine bâti (59 bâtiments et petit patrimoine identifiés au zonage et protégés par le règlement écrit ;
- Un jardin protégé dans le tissu historique de l'agglomération, l'idée étant de maintenir une forme d'aération sur un secteur d'entrée de ville.

5.2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET

Les principales incidences sur les paysages porteront sur **les extensions de l'urbanisation**. Celles-ci se faisant **de manière mesurée et en continuité de l'existant**, mais aussi **sur des espaces de faible sensibilité paysagère**, les incidences ne seront pas significatives sur un plan paysager.

Il convient par ailleurs de relever que **les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent une insertion paysagère des futures opérations dans leur environnement naturel et urbain**, avec en particulier :

- **L'obligation d'un traitement qualitatif des franges** des secteurs de développement, notamment localisés en entrée de ville ou le long d'axe routier, pour permettre de donner une cohérence paysagère et architectural aux futurs quartiers.
- **Une attention particulière à avoir lors de la réalisation de ces opérations sur le traitement des franges entre futur espace urbanisé et espace agricole.**
- **La préservation des haies structurantes**, au sein des secteurs d'urbanisation future, pour permettre une protection des limites entre ces espaces et les secteurs contigus (intimité, vis-à-vis...).
- **La création d'espace de végétation** (espace vert public) afin de permettre de créer des espaces partagés de respiration au sein des futurs quartier habités.

5.3 PAYSAGES & PATRIMOINE : CONCLUSION

Le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages. Les impacts sont donc mesurés sur le plan des paysages et du patrimoine. En outre, **les enjeux paysagers sont pleinement intégrés dans les secteurs les plus sensibles** (cœur historique, certaines parties de l'espace rural) **et au niveau des secteurs de projet** (en général via les OAP).

6 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements…). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Roz Landrieux**.

Le développement de nouveaux logements se concentrera quasi-exclusivement sur l'agglomération, à plus forte raison au sein de secteurs de densification et de renouvellement urbain, et se fera dans une très faible mesure par le changement de destination (2 bâtiments). De fait, la concentration du développement sur l'agglomération permettra de **limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics pour les petits déplacements du quotidien** et permettra de **favoriser le recours aux modes doux de déplacement**. Complémentairement, le projet vise la promotion des modes doux de déplacements, en s'appuyant sur **la recherche d'un renforcement du maillage des continuités douces à l'échelle de l'agglomération et du territoire**, par le travail opéré au niveau des OAP.

Ces éléments **contribueront à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements**.

Concernant l'habitat, on peut aussi relever que :

- Par rapport à la tendance passé, **le renforcement des niveaux de densité** (zones d'urbanisation future) pourra **conduire à des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires) ;
- A cet égard, les OAP recommandent explicitement la mise en œuvre de formes urbaines de type « habitat intermédiaire » et « habitat collectif ».
- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant**.

7 DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Trois éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en logements très majoritairement sur le bourg (et en partie dans des opérations de densification ou de renouvellement urbain) permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets** ;
- Les OAP visent au maximum **un bouclage des voies de circulation et la limitation des voies en impasse, limitant la longueur des trajets de collecte ;**

8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

8.1 LE RISQUE INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

La commune de Roz-Landrieux est répertoriée dans le **TRI (territoire à risque important d'inondation) « Saint-Malo – Baie du mont Saint-Michel »** arrêté le 22/10/2018. A ce titre la commune est couverte par une Stratégie Locale de Gestion du Risque inondation (SLGRI) élaborée en concertation avec les acteurs locaux pour réduire les conséquences

négatives des inondations, en cohérence avec le PGRI et approuvé le 21/06/2018.
Par ailleurs, le territoire de la commune est couvert par un **plan de prévention des risques inondation par submersion marine (PPRsm) : « 35DREAL20100004 – PPRsm Marais de Dol » approuvé le 25 aout 2016.**
Ce PPRsm est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.
Une large partie du territoire de la commune (limite Nord-Ouest le long du Biez-Jean et sur une zone Nord/ Est) se trouve en zone de prescription ou d'interdiction du PPRsm réglementant les projets.

Le règlement écrit du PLU indique dans ses dispositions générales que : « *Dans les secteurs identifiés par une trame spécifique dans le plan de zonage du PLU, le règlement du Plan de Prévention des Risques Prévisibles d'Inondation par submersion marine (PPRsm) s'applique. Dans ces secteurs, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Prévention des Risques inondation par submersion marine (PPRsm) annexé au PLU. Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation par submersion marine, seul le PPRsm fait foi. Ainsi, les règles du PPRsm sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU* ».

Le règlement graphique reprend le périmètre concerné par le PPRsm, et renvoie explicitement aux servitudes annexées au PLU. Le périmètre concerné par le risque d'inondation par submersion marine est presque intégralement classé en zone naturelle N de protection forte en lien avec sa constructibilité limitée (une très faible partie du périmètre couvert par le PPRI se trouve sur des secteurs classés en zone Agricole). Tous les secteurs U et AU sont localisés en dehors du périmètre du PPRsm.

Le règlement écrit du PLU intègre un renvoi explicite au règlement du PPRsm dans les Dispositions générales.

8.2 LES RISQUES LIES A LA NATURE DU SOL ET DU SOUS-SOL

8.2.1 EXPOSITION AU RISQUE RADON (RISQUE NATUREL)

L'ensemble du territoire est concerné par le risque radon et le territoire est classé en catégorie 1 c'est-à-dire que la commune est localisée sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires, sableuses, argileuses et formations volcaniques basaltiques). Il s'agit clairement d'un enjeu majeur de santé publique, ce risque sanitaire étant particulièrement important au niveau des constructions. **Toutefois, le PLU n'a pas de prise directe sur ce plan.**

Dans cette perspective, le Rapport de présentation rappelle ce risque et une OAP thématique risques naturels liés au sol et sous-sol a été mise en place.

8.2.2 EXPOSITION AU RISQUE SISMIQUE (RISQUE NATUREL)

S'agissant du risque sismique, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa faible (zone 2)**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

Une OAP thématique risques naturels liés au sol et sous-sol a été mise en place.

8.2.3 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (RISQUE NATUREL)

Sur la commune de Roz-Landrieux **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). Le territoire de la commune, **classé en aléa nul à moyen**, est susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait et gonflement des argiles pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En effet, l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.

S'agissant du risque de retrait-gonflement des argiles, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa faible à moyen**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

Une OAP thématique risques naturels liés au sol et sous-sol a été mise en place.

8.3 LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS LIES AUX ACTIVITES

Concernant les ICPE, la commune de Roz Landrieux compte **une seule ICPE sur son territoire, non Seveso.** Il s'agit de la société Ammerschmitt localisée au sud de la commune et dont l'activité principale est le stockage, la dépollution et le démontage de véhicules utilitaires. Cette ICPE est en fonctionnement et suit le régime de l'enregistrement. Cette société est également le seul site industriel répertorié sur la commune. Cette entreprise fait l'objet d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) pour permettre le développement de son activité sur site à travers un droit à construire d'une emprise au sol maximale de 350m². Le règlement écrit encadre strictement la hauteur et la distance maximale entre les constructions. L'entreprise souhaite pouvoir construire un atelier de démontage / mécanique ainsi que des bureaux. Le projet n'engendrera pas de nuisances supplémentaires. (*Le détail du projet de STECAL est présenté dans la partie 2.3.1 STECAL*).

Au sein de l'espace rural, le PLU ne permet pas le renforcement de la présence des tiers en campagne (constructibilité limitée) ; de plus, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est situé à moins de 100 mètres d'un site ou siège agricole. En ce sens, **le PLU n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations**.

Par ailleurs, il faut relever qu'aucun **site ou siège d'exploitation** ne se trouve aux abords immédiats de l'agglomération : à ce titre, **le développement de l'agglomération (et notamment la localisation des zones d'urbanisation future) ne pose donc pas de difficulté particulière**.

Pour sa part, **la Zone d'activités des Vignes Chasles** permet l'implantation d'activités industrielles, à l'exclusion de toute activité extractive et manufacturière du secteur primaire dans le cadre de la densification de la zone déjà aménagée : ce qui permet d'éviter l'implantation d'activités présentant un risque technologique significatif.

8.4 LES RISQUES ET NUISANCES LIES AUX DEPLACEMENTS

8.4.1 LE RISQUE TMD & LES RISQUES LIES AUX DEPLACEMENTS

La Commune de Roz-Landrieux est concernée par le risque TMD :

- Par voie routière via la N176 qui traverse son territoire d'Est en Ouest ;
- Par voie ferrée via la ligne reliant Dol à Dinan traversant le sud du territoire.

Dans ces deux cas, le risque est qualifié de faible par le Dossier Départemental des Risques Majeurs d'Ille et Vilaine. Les routes départementales D8 et D676 n'entrent pas dans le classement.

Le principal enjeu concerne donc la RN176, axe structurant à l'échelle nationale et concerné par le risque « Transport de Matières Dangereuses » (TMD). Toutefois, **aucune création de voirie ou d'accès donnant sur cette voie n'est permise à travers le PLU**. De plus, le zonage reprend **les marges inconstructibles** vis-à-vis de ces voies en-dehors des zones urbanisées (100 m par rapport à la RN176, 10 m par rapport aux autres RD), **ce qui vient limiter les enjeux vis-à-vis du risque TMD sur ces voies**.

Par ailleurs, les zones de projet (secteurs de densification et secteurs d'extension de l'urbanisation) restent concentrées autour de l'agglomération et s'accrochent de manière satisfaisante au tissu urbain existant, tant pour les déplacements motorisés que pour les déplacements doux : de fait, le PLU n'engendre **pas d'évolution notable des déplacements**.

Sur la base de ces éléments, on peut considérer que la question des risques liés aux déplacements (dont le risque TMD) sont traités de manière satisfaisante.

8.4.2 LES NUISANCES SONORES

Le principal enjeu relatif aux nuisances sonores concerne la RN176. Le PLU prend en compte cet enjeu à travers l'identification d'une marge de recul de 250 de part et d'autre de l'axe de la route nationale 176. Le règlement écrit rappelle les dispositions applicables.

Une seule zone d'urbanisation future à vocation d'habitat est prévue dans les marges de recul vis-à-vis de la RN176. **Il s'agit du secteur Les Marais couvert par une OAP. Les nuisances sonores seront toutefois limitées par le respect des normes constructives en matière acoustique. Des dispositions sont intégrées à l'OAP afin de réduire les nuisances liées.**

Complémentairement, 3 bâtiments identifiés au titre du changement de destination sont identifiés vis-à-vis de la route nationale 176. Là aussi, la limitation des nuisances sonores s'appuiera sur le respect des normes constructives en matière acoustique.

Enfin, la partie sud de l'OAP de l'école, secteur à vocation d'équipement, se trouve dans la marge de recul vis-à-vis de la RN176, dans le prolongement du site scolaire existant. L'OAP dédiée fixe des dispositions afin de réduire ces nuisances (plantation haie multistrate notamment).

Ainsi, les incidences sont très limitées à ce niveau.

9 BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

9.1 APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La maîtrise de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires) ;
- L'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines et l'inscription des extensions de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES ;
- Le renforcement du maillage des continuités douces s'inscrit dans la même perspective ;
- La remobilisation de friches économiques au sein de l'enveloppe urbaine (OAP gisement n°23 et OAP gisement n°52) présentera des incidences positives : démantèlement de site économique, amélioration du cadre de vie et de la qualité des paysages ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (cours d'eau, marais, boisements…) et du système bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;
- La nature en ville est prise en compte de manière renforcée, que ce soit dans le tissu urbain existant (secteur de jardin protégé) comme dans les futures opérations (création d'espace vert), permettant à la fois de travailler sur les îlots de fraîcheur, la biodiversité, les paysages et le cadre de vie ;
- Les risques sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux, qu'il s'agisse du risque d'inondation dans une logique de mise en sécurité des personnes et des biens (tramage sur le zonage et règlement renvoyant aux PPRsm, PPRsm annexé au PLU) ;

La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit clairement dans une perspective d'« **Urbanisme favorable à la santé** ».

9.2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement démographique maîtrisé. L'accent mis conjointement sur le développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sur des objectifs de densité caractéristiques d'un pôle rural dans le maillage territorial contribue à l'affirmation de Roz Landrieux dans l'armature territoriale du SCOT du Pays de Saint-Malo, en écho à son poids démographique et son niveau d'équipement.

9.3 CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

- **Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements, présentent des incidences positives en termes de maîtrise de la consommation d'espace** (en particulier avec des objectifs de densité élevés en densification comme en extension)**, et par là-même sur l'activité agricole** (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, **ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien…)**, par comparaison à ce que génèrerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire** ;
- **Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain permet d'une part de limiter les impacts paysagers** (inscription des zones de développement au sein ou en continuité immédiate des enveloppes urbaines)**, et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels (raccordement à l'assainissement collectif)** ;
- **Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique** (formes urbaines en mitoyenneté, intermédiaire et collectif, et/ou en élévation, déplacements) **et sur le plan de l'optimisation des trajets de collecte pour les ordures ménagères** ;
- **Les opérations de renouvellement urbain contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à la ville des courtes distances, à une revalorisation des paysages dans le cœur du bourg, à la valorisation des éléments de patrimoine, à un réinvestissement des sites et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées** (avec non seulement de l'habitat individuel groupé, mais aussi de l'habitat intermédiaire ou collectif) ;
- **Les mesures de protection du réseau de haies** (et les possibilités d'évolution) s'**inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité** (continuités écologiques, refuge pour les espèces…)**, des enjeux agricoles** (coupe-vent…)**, des enjeux hydrauliques** (anti-érosion), **des enjeux paysagers** (cadre de vie, de loisirs...) ;
- **Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte les enjeux paysagers et enjeux écologiques (dont Natura 2000), mais aussi plus ponctuellement l'enjeu lié aux risques naturels** (risque d'inondation).

9.4 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation).**

La démarche « Eviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau ». Elle a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en

compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers… en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de sécurité des déplacements). Cela permet par conséquent de présenter **des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées**.

Ainsi, **les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification**, tandis que **les incidences positives sont manifestes**, en particulier sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte et bleue, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'activité et des équipements, **la commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**. En particulier, **elle intègre parfaitement les objectifs du ZAN**.
- Le **projet de développement en équipement (école)** a été déterminé à l'appui d'études naturalistes et des besoins identifiés, afin de chercher à concilier le moindre impact sur l'environnement.
- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain et la constructibilité limitée pour les tiers en campagne.
- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; **la trame noire est prise en compte**.
- **Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d'envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.
- En termes de gestion des risques & nuisances, **le projet intègre pleinement les enjeux relatifs aux nuisances sonores, aux risques de pollutions, au risque d'inondation..**.

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLU de la commune de Roz Landrieux ne présente pas d'incidences négatives notables sur l'environnement. L'Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade.

CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Le présent chapitre vise à formaliser la manière dont le PLU s'articule avec les dispositions supra-communales, en complément des justifications opérées (chapitre 3) et de l'Evaluation environnementale (chapitre 4).

1 LE SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de bretagne a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021.

Les six grandes priorités transversales que la Région s'est fixée se traduisent par 6 engagements :

- Engagement pour des stratégies numériques responsables,
- Engagement pour réussir le bien-manger pour tous,
- Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique,
- Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources,
- Engagement pour la cohésion des territoires.

Il vise 5 enjeux clés pour les années à venir :

- Raccorder et connecter la Bretagne au monde,
- Accélérer notre performance économique par les transitions,
- Faire vivre une Bretagne des proximités,
- Une Bretagne de la sobriété,
- Une Bretagne unie et solidaire,

Ces 5 grands enjeux sont déclinés en objectifs. Le tableau ci-dessous présente les 38 objectifs du SRADDET et la manière dont le PLU de Roz Landrieux les intègre à sa mesure :

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
1 - Raccorder et connecter la Bretagne au monde	
Objectif 1 : Amplifier le rayonnement de la Bretagne	Non concernée
Objectif 2 : Développer des alliances territoriales et assurer la place européenne et internationale de la Bretagne	Non concernée
Objectif 3 : Assurer le meilleur raccordement de la Bretagne au reste du monde	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
Objectif 4 : Atteindre une multimodalité performante pour le transport de marchandise	Non concernée
Objectif 5 : Accélérer la transition numérique de toute la Bretagne	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
2 - Accélérer notre performance économique par les transitions	
Objectif 6 : Prioriser le développement des compétences bretonnes sur les domaines des transitions	Non concernée
Objectif 7 : Prioriser le développement de la recherche et de l'enseignement supérieur sur les enjeux des transitions	Non concernée
Objectif 8 : Faire de la mer un levier de développement durables pour l'économie et l'emploi à l'échelle régionale	Non concernée
Objectif 9 : Prioriser le développement des secteurs économiques liés aux transitions pour se positionner en leader sur ces domaines	Non concernée
Objectif 10 : Accélérer la transformation du tourisme breton pour un tourisme durable	Préservation du patrimoine bâti et naturel en tant que marqueur de l'identité territoriale et support de l'activité touristique. Le PLU encourage le développement le développement de l'offre de d'hébergement type chambre d'hôte ou gîte.
Objectif 11 : Faire de la Bretagne la région par excellence de l'agroécologie et du « bien manger »	Pérennisation de l'activité agricole à travers la protection des terres et des sites d'exploitations.
Objectif 12 : Gagner en performance économique par la performance sociale et environnementale des entreprises	Développement de la zone d'activité des Vignes Chasles dans le cadre d'une densification. Le règlement permet la sous-destination « bureau » dans la zone d'activités.
Objectif 13 : Accélérer le déploiement de nouveaux modèles économiques	Dispositions accompagnant le

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
Objectif 14 : Bretagne, région pionnière de l'innovation sociale	déploiement du numérique dans le règlement écrit. Le règlement écrit encourage la diversification de l'activité agricole.
3 – Faire vivre une Bretagne des proximités	
Objectif 15 : Mieux intégrer la mobilité dans les projets d'aménagement pour limiter les déplacements contraints	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes ou automobile dans les dispositions des OAP sur les secteurs de développement afin d'assurer des continuités inter quartier et avec le cœur de bourg.
Objectif 16 : Améliorer collectivement l'offre de transports publics	Non concernée
Objectif 17 : Inventer et conforter les mobilités alternatives à la voiture solo et répondre aux besoins de toutes les typologies de territoires	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP.
Objectif 18 : Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales	Recentrage de l'urbanisation sur le bourg. Maintien et développement de l'appareil commercial du cœur de bourg. Renforcement de l'offre en équipement (crèche, cabinet médical…)
Objectif 19 : Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence	Le règlement écrit permet la création de commerces sur l'ensemble du bourg. Développement de la zone d'activité des Vignes Chasles dans le cadre d'une densification. Le règlement écrit permet la création de locaux artisanaux au sein du bourg sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur.
4 – Une Bretagne de la sobriété	
Objectif 20 : Transformer / revisiter le développement des mobilités au regard des enjeux climatiques et de la qualité de l'air	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP.
Objectif 21 : Améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur	

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
Objectif 22 : Déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique	Intégration des risques (PPRsm, TMD…) dans la construction du PLU. Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement). Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP. Projet de rénovation énergétique de la mairie.
Objectif 23 : Accélérer l'effort breton pour l'atténuation du changement climatique	
Objectif 24 : Atteindre le zéro enfouissement puis viser le zéro déchet à l'horizon 2040	Non concerné
Objectif 25 : Tendre vers le « zéro phyto » à horizon 2040	Non concerné
Objectif 26 : Intégrer les enjeux de l'eau dans tous les projets de développement et d'aménagement	Protection des cours d'eau (marge de recul inconstructible) et des zones humides (inventaire naturaliste, démarche ERC, protection règlementaire).
Objectif 27 : Accélérer la transition énergétique en Bretagne	Possibilité de recours aux énergies renouvelables (solaire notamment). Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement). Préservation des espaces naturels, des boisements et des haies. Limitation de l'urbanisation.
Objectif 28 : Stopper la banalisation des paysages et de l'urbanisme en Bretagne	Prise en compte des enjeux paysagers au niveau des OAP sectorielles.
Objectif 29 : Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement	Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement).
Objectif 30 : Garantir comme une règle prioritaire l'obligation de rechercher l'évitement des nuisances environnementales, avant la réduction puis en dernier lieu la compensation	Intégration de la démarche ERC dans la définition des zones d'urbanisation future, ainsi que dans certaines OAP (en présence de zone humide suite à l'inventaire naturaliste).

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
Objectif 31 : Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels	Urbanisation concentrée sur le bourg. Maîtrise de la consommation d'espace, en termes de superficies comme en termes de densité.
5 – Une Bretagne unie et solidaire	
Objectif 32 : Conforter une armature territoriale au service d'un double enjeu d'attractivité et de solidarité	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
Objectif 33 : Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement	Diversification de l'offre en logements à travers la mise en place d'objectif de logements plus denses (intermédiaires, collectifs) et de logements à caractère social dans les OAP.
Objectif 34 : Lutter contre la précarité énergétique	Etude d'identification des logements vacants. Projet de rénovation énergétique de la mairie.
Objectif 35 : Favoriser l'égalité des chances entre les territoires	Plusieurs projets d'équipements publics (crèche, cabinet médical / infirmier…)
Objectif 36 : Renouveler l'action publique, sa conception et sa mise en œuvre en réponse aux usages réels de nos concitoyen.ne.s	Non concernée
Objectif 37 : Réinventer l'offre de services à la population et son organisation pour garantir l'égalité des chances	Développement de cellules pour l'accueil de services dans le futur lotissement communal. Plusieurs projets d'équipements publics (crèche, cabinet médical / infirmier…)
Objectif 38 : Garantir l'égalité des droits entre les femmes et les hommes	Non concernée

Le PLU apparaît pleinement compatible avec le SRADDET Breton.

2 LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Bretagne a été adopté par la région lors de sa commission permanente du 23 mars 2020. Ce document est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne (cf. ci-avant).

3 LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

La commune de Roz Landrieux appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne. Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022. Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne présente 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La commune de Roz-Landrieux s'inscrit dans le périmètre du SAGE « Bassin côtier de la région de Dol » approuvé par arrêté préfectoral le 6 octobre 2015. Les objectifs généraux détaillés dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) sont :

Dispositions :

- Orientation 1 : Assurer le portage des actions identifiées dans le SAGE
- Orientation 2 : Assurer la cohérence et la coordination des actions du SAGE
- Orientation 3 : Communiquer et sensibiliser sur les enjeux du SAGE
- Orientation 4 : Compléter la connaissance
- Orientation 5 : Améliorer la collecte et le transfert des eaux usées des assainissements collectifs,
- Orientation 6 : Limiter l'impact des assainissements non collectifs,
- Orientation 7 : Améliorer la gestion des eaux pluviales,
- Orientation 8 : Réduire les impacts de la plaisance, du tourisme et des activités portuaires
- Orientation 9 : Améliorer la connaissance
- Orientation 10 : Assurer une gestion intégrée du marais
- Orientation 11 : Améliorer la connaissance
- Orientation 12 : développer les politiques d'économie de l'eau,
- Orientation 13 : Gérer les prélèvements en période d'étiage
- Orientation 14 : Communiquer sur les risques liés à l'inondation et la submersion marine
- Orientation 15 : Limiter les ruissellements en milieu urbain,

- Orientation 16 : Limiter les ruissellements en milieu rural,
- Orientation 17 : Améliorer la connaissance
- Orientation 18 : Réduire les pollutions ponctuelles
- Orientation 19 : Réduire les pollutions diffuses
- Orientation 20 : réduire les transferts et améliorer l'autoépuration des eaux (notamment éléments bocagers),
- Orientation 21 : Améliorer la connaissance
- Orientation 22 : Réduire l'usage de produits phytosanitaires en zones non agricoles
- Orientation 23 : Réduire l'usage de produits phytosanitaires en zones agricoles
- Orientation 24 : Améliorer la connaissance
- Orientation 25 : Restaurer la qualité des milieux aquatiques
- Orientation 26 : Limiter l'impact des plans d'eau,
- Orientation 27 : Lutter contre les espèces invasives animales et végétales
- Orientation 28 : Compléter et diffuser la connaissance sur les zones humides
- Orientation 29 : Préserver les zones humides et orienter les mesures compensatoires
- Orientation 30 : gérer et restaurer les zones Humides.

Le tableau ci-après présente les dispositions du SAGE avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de Roz Landrieux les intègre :

SAGE Bassin côtier de la région de Dol (approuvé le 6 octobre 2015)	
Dispositions pour compatibilité	Intégration dans le PLU
Orientation 1 : Assurer le portage des actions identifiées dans le SAGE	-
Orientation 2 : Assurer la cohérence et la coordination des actions du SAGE	-
Orientation 3 : Communiquer et sensibiliser sur les enjeux du SAGE	-
Orientation 4 : Compléter la connaissance	Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux / objectifs du SAGE et de la ressource en eau.
Orientation 5 : Améliorer la collecte et le transfert des eaux usées des assainissements collectifs	Recentrage de l'urbanisation sur le bourg (50% des logements en densification) et des extensions réduites aux stricts besoins en continuité de l'enveloppe urbaine. 98% des nouveaux logements à produire seront desservis par les réseaux collectifs.
Orientation 6 : Limiter l'impact des assainissements non collectifs	
Orientation 7 : Améliorer la gestion des eaux pluviales	Intégration de dispositions privilégiant un traitement des eaux pluviales à la parcelle sur les secteurs de développement à vocation habitat. Fixation d'un taux minimale de perméabilité (15%) sur les secteurs soumis à OAP. Intégration de principes dans le règlement écrit visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales (de manière générale, et de façon plus précise dans les opérations).
Orientation 8 : Réduire les impacts de la plaisance, du tourisme et des activités portuaires	Commune non concernée.
Orientation 9 : Améliorer la	Intégration dans le rapport de

connaissance	présentation des données / enjeux / objectifs du SAGE et de la ressource en eau.
Orientation 10 : Assurer une gestion intégrée du marais	Protection des zones de marais par un classement en zone Naturelle (constructibilité limitée)
Orientation 11 : Améliorer la connaissance	Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux / objectifs du SAGE et de la ressource en eau.
Orientation 12 : développer les politiques d'économie de l'eau	-
Orientation 13 : Gérer les prélèvements en période d'étiage	Protection des cours d'eau sur l'ensemble du territoire (marge d'inconstructibilité de 10m en zone U et AU et de 20m en zone A et N)
Orientation 14 : Communiquer sur les risques liés à l'inondation et la submersion marine	Tramage spécifique au niveau du règlement graphique (zonage). Renvoi explicite au PPRsm dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) ; PPRsm annexé au PLU.
Orientation 15 : Limiter les ruissellements en milieu urbain	Recentrage de l'urbanisation dans et en continuité du bourg. Constructibilité limitée dans les zones agricole et naturelle. Intégration de certaines dispositions de la gestion du pluvial dans les OAP. Intégration de dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols dans le règlement écrit.
Orientation 16 : Limiter les ruissellements en milieu rural	
Orientation 17 : Améliorer la connaissance	Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux / objectifs du SAGE et de la ressource en eau.
Orientation 18 : Réduire les pollutions ponctuelles	
Orientation 19 : Réduire les pollutions diffuses	Identification des haies (zonage), modalités de protection (règlement), recommandations spécifiques à la prise en compte du bocage (OAP thématique).
Orientation 20 : réduire les transferts et améliorer l'autoépuration des eaux (notamment éléments bocagers)	
Orientation 21 : Améliorer la connaissance	Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux / objectifs du SAGE et de la ressource en eau.
Orientation 22 : Réduire l'usage de produits phytosanitaires en zones non agricoles	-
Orientation 23 : Réduire l'usage de produits phytosanitaires en zones agricoles	-
Orientation 24 : Améliorer la connaissance	Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux / objectifs du SAGE et de la ressource en eau.
Orientation 25 : Restaurer la qualité des milieux aquatiques	Protection des zones de marais par un classement en zone Naturelle (constructibilité limitée). Protection des cours d'eau sur l'ensemble du territoire (marge d'inconstructibilité de 10m en zone U et AU et de 20m en zone A et N). Protection des zones humides.
Orientation 26 : Limiter l'impact des plans d'eau	-
Orientation 27 : Lutter contre les espèces invasives animales et végétales	Listes des plantes recommandées et interdites annexées au règlement du PLU.

Orientation 28 : Compléter et diffuser la connaissance sur les zones humides	Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux liés aux zones humides. Inventaires des zones humides réalisés sur les secteurs de développement. Protection des zones humides dans le PLU.
Orientation 29 : Préserver les zones humides et orienter les mesures compensatoires	Inventaire communal des zones humides réalisé et intégré au PLU. Investigations écologiques visant l'identification de zones humides sur les secteurs à enjeux. Prise en compte d'une zone humide identifiée sur un secteur de développement dans l'enveloppe urbaine (mesure compensatoire réalisée selon la démarche ERC).
Orientation 30 : gérer et restaurer les zones Humides	

Ainsi, le PLU est compatible avec le SAGE.

4 LE PGRI

Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 a été approuvé par arrêté de la préfète coordonnatrice du bassin du 15 mars 2022.

Il répond aux objectifs suivants :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale.

Il comprend 6 dispositions directement opposables aux documents d'urbanisme :

Objectif du PGRI	Vis-à-vis de la révision du PLU
Préservation des zones inondables non urbanisées (disposition 1-1)	Tramage spécifique au niveau du règlement graphique (zonage). Renvoi explicite au PPRsm dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) ; PPRsm annexé au PLU. Zonage N protecteur (constructibilité limitée).
Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines (disposition 1-2)	
Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation (disposition 2-2)	Indicateur intégré au Rapport de présentation.
Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation (disposition 2-3)	Tramage spécifique au niveau du règlement graphique (zonage). Renvoi explicite au PPRsm dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) ; PPRsm annexé au PLU. Zonage N protecteur (constructibilité limitée).
Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des	Intégration de certaines dispositions du zonage pluvial dans

eaux pluviales (Sdage 2022-2027 3D-1) (disposition 2-14)	les OAP. Intégration de dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit. Fixation d'un taux minimale de perméabilité (15%) sur les secteurs soumis à OAP.
Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (Sdage 2022 - 2027 3D-2)	Intégration de certaines dispositions du zonage pluvial dans les OAP. Intégration de dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit.

Le PLU apparaît pleinement compatible avec le PGRI.

5 LA SLGRI

La stratégie locale de gestion des risques inondation (SLGRI) de Saint-Malo (35) à la Baie du Mont-Saint-Michel (50) a été approuvée le 26 novembre 2018 par arrêté conjoint de Mme la Préfète de l'Ille-et-Vilaine et de M. le Préfet de la Manche.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la Directive Inondation, des Stratégies Locales de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) doivent être élaborées à minima sur le périmètre des Territoires à Risque Important d'inondation (TRI). Sur le bassin Loire-Bretagne, 22 TRI ont été caractérisés par arrêté de Préfet coordonnateur de bassin en date du 26 novembre 2012. Ces TRI doivent permettre de répondre localement aux six grands objectifs du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne.

La SLGRI est un document intégrateur permettant de faire le bilan des actions existantes sur le territoire en vue de prévenir et de gérer le risque d'inondation, mais propose aussi un lieu de gouvernance et de concertation sur le territoire concerné.

La SLGRI comporte 5 grands objectifs en déclinaison des 6 objectifs du PGRI :

- Pour connaître les risques : améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation ;
- Pour planifier la gestion des risques sur le territoire : planifier l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Pour planifier la gestion des risques sur le territoire : intégrer les ouvrages de protection dans une approche globale et structurée du territoire à risques ;
- Pour gérer les risques d'inondation : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Pour réagir face aux risques : se préparer à la gestion de crise et favoriser le retour à la normale.

Les objectifs de la SLGRI ont été décliné en 17 orientations spécifiques à la SLGRI Saint-Malo Baie du Mont-Saint-Michel.

Orientations de la SLGRI	Vis-à-vis de la révision du PLU
Pour connaître les risques : améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation	
Améliorer la connaissance de l'aléa et des ouvrages	Etat des lieux des risques existants sur le territoire dans le rapport de présentation.
Améliorer la connaissance des enjeux exposés au risque de	Tramage spécifique des zones de submersion marine au niveau du

submersion	règlement graphique (zonage). Renvoi explicite au PPRsm dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) ; PPRsm annexé au PLU. Zonage N protecteur (constructibilité limitée).
Renforcer la sensibilisation et la conscientisation au risque des différents publics (grand public, acteurs économiques, élus, scolaires)	Diagnostic des risques dans le rapport de présentation et intégration des enjeux de submersion marine dans les pièces du PLU (zonage, règlement écrit, rapport de présentation). Réunions publiques de présentation des pièces du PLU dans le cadre de la concertation.
Pour planifier la gestion des risques sur le territoire : planifier l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	
Améliorer la prise en compte du risque de submersion dans les documents d'urbanisme	Tramage spécifique au niveau du règlement graphique (zonage). Renvoi explicite au PPRsm dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) ; PPRsm annexé au PLU. Zonage N protecteur (constructibilité limitée).
Coordonner l'articulation des documents territoriaux	Intégration des risques naturels dans les choix d'aménagement du PLU (analyse multicritère pour les secteurs de développement).
	Travail de compatibilité avec les documents cadres (PGRI, SLGRI, PPRsm…).
Améliorer l'outil PPR	Tramage spécifique au niveau du règlement graphique (zonage). Renvoi explicite au PPRsm dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) ; PPRsm annexé au PLU. Intégration des risques naturels dans les choix d'aménagement du PLU (analyse multicritère pour les secteurs de développement).
Pour planifier la gestion des risques sur le territoire : intégrer les ouvrages de protection dans une approche globale et structurée du territoire à risques	
Conserver les capacités de ralentissement des submersions marines	En dehors du cadre du PLU
Unifier la maîtrise d'ouvrage et la gestion des ouvrages de protection pour une même zone cohérente protégée	En dehors du cadre du PLU
Renforcer l'examen des effets prévisibles des aménagements de protection contre les inondations	En dehors du cadre du PLU
Pour gérer les risques d'inondation : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	
Réduire la vulnérabilité des	En dehors du cadre du PLU

services (services utiles à la satisfaction des besoins prioritaires et à la gestion de crise ; services utiles à un retour à la normale rapide)	
Réduire la vulnérabilité du bâti et des personnes	Diagnostic des risques dans le rapport de présentation et intégration des enjeux de submersion marine dans les pièces du PLU (zonage, règlement écrit, rapport de présentation). Réunions publiques de présentation des pièces du PLU dans le cadre de la concertation.
Pour réagir face aux risques : se préparer à la gestion de crise et favoriser le retour à la normale	
Améliorer la prévision des inondations	En dehors du cadre du PLU
Améliorer la coordination des acteurs de gestion de crise, pendant la crise et en post-crise	
Améliorer la continuité des services pendant la crise	
Améliorer les outils d'alerte aux populations	
Améliorer l'accompagnement des habitants pendant la crise	
Valoriser les expériences de crise via la réalisation de retours d'expériences (RETEX)	

Le PLU apparaît pleinement compatible avec la SLGRI.

6 LES PPRsm

Le territoire est concerné par le PPRsm Marais de Dol approuvé le 25 aout 2016.

Le PPRsm est intégralement pris en compte :

- Analyse du risque présent sur le territoire dans le rapport de présentation ;
- Tramage spécifique au niveau du règlement graphique (zonage) ;
- Renvoi explicite au PPRsm dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) ;
- PPRsm annexé au PLU.

Ces éléments garantissent l'intégration des enjeux du PPRsm dans le PLU.

7 LE SCOT DU PAYS DE SAINT-MALO

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint-Malo a été approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020.

Les élus des Communautés du pays de Saint-Malo ont prescrit **la révision du SCoT**, à l'occasion du Comité de pays du 3 mars 2023, avec pour objectif principal d'intégrer les dispositions de la loi dite Climat et Résilience.

Le SCOT du Pays de Saint-Malo en vigueur fixe un certain nombre d'orientations par le biais de son projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations sont déclinées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs vise trois axes pour le territoire :

- Axe I : Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace ;
- Axe II : Définir les conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources ;
- Axe III : Prendre appui sur les « murs porteurs » du pays.

Le tableau ci-dessous reprend la grille d'analyse du SCOT avec l'ensemble des objectifs issus des 3 grands axes du DOO et précise les dispositions retenues dans le cadre du projet de PLU de Roz Landrieux.

I – Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté
1	Armature territoriale	Oui	Toutes	Réflexion	Prendre en compte le rôle identifié dans l'armature territoriale définie par le SCoT	Roz Landrieux identifiée en tant que commune rurale ou périurbaine.
2	*Résidences secondaires*	*Non*				PLU non concerné
3	*Production globale de logements*	*Non*				PLU non concerné
4	Densités moyennes	Oui	Toutes	Concrète	La densité moyenne correspondant à la somme des logements projetés sur la somme des surfaces de projet doit être supérieure ou égale à l'objectif inscrit. Pour la Commune, l'objectif de densité moyenne est de 18 logements / hectares.	A l'échelle de l'ensemble des secteurs couverts par une OAP (soit les zones AU ainsi que les gisements fonciers « stratégiques », une densité moyenne de 19 logements par hectare est respectée (18 logts/ha pour les OAP en densification et 21 logts/ha pour les OAP en extension).
5	Densité minimale à l'opération	Oui	Toutes	Concrète	Dans le respect de l'objectif 4, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la mise en œuvre de densités minimales pour les surfaces d'extension urbaine et de renouvellement urbain à vocation résidentielle et mixte. La Commune a un objectif de densité moyenne compris et 15 et 18 logts/ha, les surfaces de + de 5 000 m² présentent une densité minimale de 10 logts/ha par opération.	Mise en place d'OAP sur les secteurs de densification de plus de 1500m² : densité de ces secteurs comprises entre 13 et 22 logements par hectare. Les 2 secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine représentent une densité moyenne de 21 logements par hectare (respectivement 20 et 23 logements par hectare). Le secteur de densification du lotissement communal « Clos sous Ros » en densification présente une densité de 22 logements par hectare.
6	Secteurs urbains	Oui	Certains secteurs	Concrète	1) Identification du secteur urbain situé à proximité de la gare (à interpréter/justifier dans le PLU)	Commune non concernée

I – Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté
	situés à proximité des gares				2) Justification d'une densité majorée (à interpréter/justifier dans le PLU) en tenant compte de la mixité fonctionnelle du projet sur le secteur Les secteurs de gare des polarités de St-Malo/Combourg/Dol-de-Bretagne et Pleine-Fougères	
7	Surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte	Oui	Toutes	Concrète	Ces surfaces potentielles constituent un maximum qui est à mettre en œuvre dans le respect de l'objectif 2 de production de logements et l'objectif 4 de densité moyenne. Identification des secteurs de développement résidentiel et mixte en extension - inférieur ou égal à l'objectif inscrit, méthode proposée : 1) Comptabilisation des surfaces liées aux autorisations d'urbanisme délivrées à partir de la date d'approbation du SCoT jusqu'à la date prévisionnelle d'arrêt du projet de PLU 2) Distinction des surfaces qui relèvent d'une extension de celles qui relèvent d'une approche de renouvellement urbain 3) Déduction des surfaces qui relèvent d'une extension urbaine pour obtenir les surfaces potentielles d'extension urbaine actualisées 4) Adaptation le cas échéant par une règle de 3, des surfaces potentielles d'extension	La consommation foncière depuis l'approbation du SCOT du Pays de Saint-Malo - fin 2017), soit entre 2018 et aujourd'hui (arrêt du PLU) est de 16.3 hectares au total. Parmi ces 16.3 hectares, 13.5 hectares concernent le développement de l'activités économiques et notamment la création de la zone d'activités des Vignes Chasles (extension). Aucune consommation foncière à vocation équipements n'a été réalisé sur le territoire de Roz Landrieux depuis l'approbation du SCOT. Les 2.8 hectares restant concernent de la consommation foncière à vocation habitat. Parmi les 2.8 hectares de consommation foncière réalisée depuis l'approbation du SCOT, 1.6 ha se sont fait le cadre de

I – Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté
					à l'horizon temporel retenu par le PLU Pour la Commune, le plafond de surfaces potentielles d'extension urbaine est fixé à 11 hectares sur 14 ans.	l'extension des enveloppes urbaines du bourg et de Vildé Bidon et 1.2 hectare ont été réalisé en densification des enveloppes urbaines. <u>En matière d'habitat :</u> • Consommation 2018 – arrêt du PLU : 2.8 ha dont **1.6 ha en extension**. • Consommation en extension projetées dans les 10 prochaines années du PLU : **2 hectares**. Au total, la consommation foncière en extension des enveloppes urbaines depuis 2018 et pour la prochaine décennie représente **3.6 hectares**. Ce chiffre est bien inférieur à celui fixé dans le SCOT en vigueur pour Roz Landrieux (11 hectares). Sachant que cette consommation foncière se projette sur un temps plus long que celui fixé dans le SCOT du Pays de Saint-Brieuc. (*Cf partie 1.16 de l'état initial de l'environnement)* Le Scot du Pays de Saint-Malo étant en cours de révision pour intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience, il peut être rappelé que : Toutes vocations confondues, la

I – Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté
						consommation foncière entre aout 2021 et sur les 10 années du PLU représente 5.4 hectares. Il en ressort que le PLU de Roz Landrieux intègre parfaitement l'objectif ZAN dans son premier pallier, avec une diminution de la consommation d'espace supérieure à 50% par rapport à la décennie de référence. Cet élément démontre que l'enjeu du ZAN est parfaitement pris en compte (*Cf partie 1.2 de l'évaluation environnementale).*
8	Permettre l'adaptation au regard des dynamiques constatées	Oui	Toutes	Concrète	Adaptation possible des objectifs du SCoT en matière de densité moyenne et de surfaces potentielles d'extension urbaine dans les 2 conditions limitatives suivantes : - une baisse de l'objectif de densité moyenne, de l'ordre de 2 logements par hectare, et - une baisse des surfaces potentielles d'extension urbaine prévues à l'objectif 7 de l'ordre de : • de 7 hectares si commune X est Saint-Malo, • de 2 hectares si commune X dispose de surfaces potentielles d'extension urbaine supérieures à 20 hectares, • d'1 hectare si commune X dispose de surfaces potentielles d'extension	Le projet de PLU de Roz Landrieux va au-delà de l'objectif de 18 logements par hectare de densité moyenne à l'échelle des futures opérations d'aménagement en densification et en extension de l'enveloppe urbaine du bourg et atteint la densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et en densification de l'ordre de 19 logements par hectare.

I – Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté
					urbaine inférieures ou égales à 20 hectares.	
9	Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	Oui	Toutes	Concrète	1) Identification du potentiel de densification des tissus urbanisés et de mutabilité des espaces bâti dans le rapport de présentation 2) Reprise d'une part significative (au moins 33% si ce n'est 50% - *à interpréter/justifier dans le PLU*) de cette capacité dans les secteurs de développement en renouvellement (cf objectifs de production de logements)	Une analyse des capacités de densification au sein des enveloppes urbaines du bourg et de Vildé Bidon a été menée de manière précise (méthodologie détaillée dans le rapport de présentation). L'étude a révélé un potentiel « pratique » de l'ordre de 5 logements au sein des gisements « diffus » du bourg, ainsi qu'un potentiel « pratique » de l'ordre de 38 logements au sein des gisements de plus de 1500m² (couverts par des OAP), soit au total capacité de production d'environ 44 logements au sein des enveloppes urbaines, représentant 50% des besoins en logement sur les 10 prochaines années.
10	Identification des surfaces potentielles de renouvellement urbain	Oui	Toutes	Concrète	Sur la base de l'identification du potentiel de mutabilité et de densification des tissus urbanisés, choix/priorisation des secteurs de développement en renouvellement urbain - au moins égal à l'objectif inscrit. Pour la Commune, ce potentiel doit correspondre à au moins 5 500 m²	Parmi les gisements « stratégiques » de plus de 1500m² couverts par une OAP, 2 secteurs peuvent être qualifiés de « secteur de développement en renouvellement urbain » : les gisements n°23 (0.7ha) et 52 (0.73ha), soit une surface totale de l'ordre de 1.4 hectares, au-dessus de l'objectif fixé par le SCOT (5500m²)

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
11	Diversité des logements	Oui	Toutes	Concrète	Sur la base des constats et enjeux du PLU, déterminer les besoins en matière de diversification du parc et ne pas avoir de règles interdisant sur toute la commune la production de logements individuels groupés, intermédiaires et collectifs (marges de recul excessives, mitoyenneté interdite ou hauteur limitée au plain-pied…).	Les OAP du PLU fixent des objectifs en matière de diversification de l'offre de logements en privilégiant des formes urbaines plus denses (intermédiaires et collectifs) à travers un nombre minimum de logements à réaliser sous ces formes urbaines. Le règlement privilégie la diversification des formes urbaines à travers une souplesse des règles de volumétrie et d'implantation des constructions.
12	Besoins spécifiques	Oui	Toutes Particularités pour les pôles majeur et structurants	Concrète	Toutes communes : avoir ou programmer (dans une OAP) une offre adaptée aux Personnes âgées Personnes à Mobilité Réduite (logements en plain-pied ou avec ascenseur à proximité de la centralité). Pour pôle majeurs et structurants : offre pour jeunes travailleurs, apprentis, saisonniers et étudiants	98% de l'offre de logements programmée sur les 10 prochaines années est localisée au sein ou en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg, permettant une proximité des commerces, services et équipements communaux. L'OAP « Prieuré » vise une offre adaptée spécifiquement pour les personnes âgées (accessibilité PMR).
13	Diversité de logements au sein des principales surfaces d'extensio	Oui	Toutes	Concrète	Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la programmation d'une offre diversifiée de logements, au sein des principales surfaces d'extension urbaine et de renouvellement urbain.	Les OAP du PLU fixent des objectifs en matière de diversification de l'offre de logements en privilégiant des formes urbaines plus denses (intermédiaires et collectifs) à travers un nombre minimum de logements à réaliser sous ces formes urbaines. Les deux secteurs d'extension

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
	n et de renouvellement					(Prieuré et Les Marais) prévoit au total 10 logements à réaliser dans le cadre de formes urbaines denses (intermédiaires ou collectifs) sur les 43 logements, soit une part minimale de 23% des logements en extension de formes urbaines denses. Deux secteurs de densification (Clos sous Ros et le gisement n°23) prévoient au total 12 logements sous des formes urbaines denses (intermédiaires ou collectifs), soit 12 logements sur les 43 prévus sur ces 2 secteurs soit une part de 28%.
14	Logements à coût abordable	Oui	Polarités	Concrète	La production de logement comprend (à travers les OAP, le règlement ou des emplacements réservés) une proportion d'au moins 20% de logements à coût abordable. Elle comprend également une part de logements à coût abordable au sein de chaque surface à urbaniser de plus de 10 logements	Commune non concernée
			Communes rurales et périurbaines	Concrète	Garantir un accueil diversifié à travers l'identification des secteurs existants et potentiels d'accueil de logements à coût abordable.	Le lotissement communal (secteur Clos sous Ros) représente la création de 31 logements. L'OAP couvrant le secteur intègre un objectif de réalisation d'un minimum de 8 logements à caractère social, soit 26% des logements sur le secteur. Le secteur d'extension « prieuré » prévoit la réalisation d'au moins 5 logements à caractère social, soit une part de 25% des 20

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						logements prévus sur ce secteur. Le secteur d'extension « Marais » prévoit la réalisation d'au moins 4 logements à caractère social, soit une part de 17% des 23 logements prévus sur ce secteur Au total, 17 logements à caractère social sur prévu sur l'ensemble de la production en logements du PLU.
			Secteurs urbains situés à proximité des gares	Concrète	La production de logements comprend une part de logements à coût abordable (identification de ces secteurs est justifiée au regard de l'organisation du tissu urbain autour des gares)	Commune non concernée
15	Accueil des gens du voyage	Oui	Polarités	Concrète	1) Identification des besoins en matière d'accueil des gens du voyage dans le diagnostic 2) Inscription le cas échéant de projets de construction de places pour répondre au besoin.	Commune non concernée
16	Accueil des gens du voyage	Oui	Les collectivités de SMA et de la CCCE		Prévoir les mesures nécessaires aux besoins identifiés d'aires de grands passages	Commune non concernée
17	Vacance de logements	Oui	Toutes	Concrète	1) Identification de la vacance 2) Si vacance supérieure à 6%, identification du nombre de logements à programmer pour remise sur	Selon les données INSEE 2020, le nombre de logements vacants sur la commune est de 66 unités, soit une part de l'ordre de 10.2%.

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
					le marché d'au moins la moitié d'entre eux et justification dans le PLU.	Les données MAJIC récentes (DGFiP) identifient et géolocalisent 40 unités. A partir de cette données, une analyse précise de chacun des logements théoriquement vacants a été mené, avec les membres du comité de pilotage en 2023. En réalité, 8 logements ont été identifiés vacants sur la commune. Aucun ne se situe sur le bourg ou dans le village de Vildé-Bidon. Soit un taux bien inférieur à 6% du parc de logements global. Cette étude géolocalisant et caractérisant les logements réellement vacants permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé.
18	*Logements non décents ou inadaptés*	*Non*				Commune non concernée
19	Caractéristiques des entités bâties	Oui	Toutes	Réflexion	Apprécier les formes urbaines limitant l'étalement urbain : le bourg ou la ville, les villages le cas échéant et les secteurs d'urbanisation diffuse. Pour les communes littorales, une 4ème organisation correspond aux espaces urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significative de constructions	Les enveloppes urbaines constructibles de la commune correspondent à deux entités distinctes : - Le bourg de Roz Landrieux, entité bâtie principale, agglomération, - Le village de Vildé Bidon, correspondant à une entité

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						agglomérée d'importance, rassemblant plus d'une centaine d'habitations, organisées autour de la RD676 (présence de l'assainissement collectif).
20	Situation démographique et constructibilité résidentielle des bourg/ville	Oui	Toutes	Réflexion	Lorsque le contexte géographique le permet, justifier que la majeure partie (au moins 50%) de la production de logements et de la surface de consommation foncière se situe au sein ou en extension du bourg.	Seule la densification du village de Vildé Bidon est permise (représentant un potentiel « pratique » estimé à 1 logement en lien avec une enveloppe particulièrement réduite). Les secteurs d'extension ont été localisés en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg. Environ 98% de la production de logements des 10 prochaines années se situe au sein ou en extension du bourg.
21	Extensions urbaines en continuité des centre villes, centre bourgs et villages	Oui	Toutes	Réflexion	Les secteurs de développement résidentiel sont localisés en continuité des tissus agglomérés (bourg et villages).	
22	STECAL autorisé de manière exceptionn	Oui	Toutes	Réflexion	Si secteur de développement dans l'espace diffus, vérifier : – Qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole, à la biodiversité du milieu, ou à la qualité des	Deux STECAL à vocation économique sont identifiés dans le PLU de Roz Landrieux. Ces deux STECAL ont été mis en place afin de permettre le confortement d'activités

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
	elle				paysages – Qu'il réponde à une des trois vocations : • de permettre le maintien et le développement d'activités existantes ; • ou de structurer des hameaux existants ; • ou de répondre aux besoins en matière d'hébergement touristique et d'activités ludiques. Attention : Les consommations foncières issues des STECAL sont prises en compte dans les surfaces potentielles d'extension urbaine inscrits à l'objectif 7 à vocation résidentielles et mixtes ou d'activités, le cas échéant. S'il s'agit de renouvellement urbain, les surfaces potentielles sont identifiées au titre de l'objectif 10.	existante au sein de l'espace rural (l'une pour le développement sur site d'une entreprise de casse automobile au sein du lieu-dit La Haie et l'autre pour permettre la création d'un entrepôt pour le stockage des engins au sud de Vildé Bidon, au sud de la voie ferrée, d'une entreprise dont le siège se situe sur le village de vildé Bidon mais qui ne dispose d'aucune possibilité d'extension. Le premier STECAL (Aa1) représente un périmètre d'une surface de 0.38ha considéré comme artificialisée selon les données du MOS (ne représentant donc pas une consommation foncière), l'autre STECAL (Aa2) constitue un périmètre de 0.11 ha, intégré dans la consommation foncière du projet de PLU sur les 10 prochaine années. Ces éléments sont détaillés dans les parties 1.2 et 2.3.1 de l'évaluation environnementale.
23	Limites durables sur le long terme (stratégie agricole)	Oui	Toutes	Réflexion	Dans les parties justificatives du document, identifier, le cas échéant, les limites qui constituent une frontière pour le développement urbain sur le long terme.	Limites durables du territoire correspondent aux enveloppes des zones U et AU du projet de PLU.
24	Intégration	Oui	Toutes	Réflexion	Usages, caractéristiques et phasage dans le temps à	Les OAP des secteurs de développement

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
	des nouvelles extensions				prendre en compte dans le cadre des extensions du PLU. *Pas de traduction écrite stricto sensu.*	urbain intègrent des dispositions quant aux typologies d'habitat à privilégier (intermédiaires, collectifs ou individuels), des principes de desserte à la routière et piétonne en connexion avec le tissu urbanisé dans lequel ils s'insèrent, des dispositions quant à la création d'espaces publics / espaces verts / cellules commerciales / équipements…, un échéancier de programmation (court-moyen-long terme). En effet, l'opération en densification de l'enveloppe urbaine (Clos sous Ros) est prévue à court terme (0-4 ans), celle du secteur d'extension des Marais à moyen terme (3-7 ans) et celle du secteur Prieuré à long terme (6-10 ans). Le classement en 1AU du secteur d'extension des Marais et le classement en zone 2AU du secteur d'extension Prieuré permettent de figer le phasage dans le temps des opérations en extension de l'enveloppe urbaine du bourg.
25	Aménagement des principales zones à urbaniser (AU)	Oui	Toutes	Réflexion	Les OAP des principales zones résidentielles AU intègrent les notions suivantes : intégration urbaine, structuration bâtie, maillage viaire, aménagement d'espaces publics.	Les OAP des deux secteurs d'extension fixent des dispositions en termes de maillage viaire (principe d'accès routier, continuité piétonne), d'intégration urbaine (traitement des franges avec l'espace rural), d'aménagement d'espaces publics (espace

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						vert à créer), de structuration bâtie (principe de front bâti à créer).
26	Abords et entrées de ville ou de bourg	Oui	Communes concernées par les routes RN176 et RD 137, 168, 155, 301 et 266.	Concrète	Les entrées de ville/bourg des routes concernées font l'objet d'une règlementation (*règlement ou OAP*) portant sur : • la réglementation de la publicité, • la réhabilitation des façades commerciales qui le justifient, • la circulation automobile (contre-allées, voies réservées aux bus, etc…), • les espaces verts et plantations, • la restructuration du stationnement	Réalisation d'une OAP thématique « entrées de bourg » dans les OAP intégrant des recommandation d'aménagement.
27	Silhouettes paysagères	Oui	Toutes	Concrète	1) Analyse des silhouettes urbaines dans le diagnostic 2) Réflexion paysagère sur les franges existantes et à venir et règles associées le cas échéant (OAP, règlement, EBC, élément du paysage à préserver…).	Analyse des différents types de tissus urbanisés dans le rapport de présentation. Les OAP des secteurs d'extension fixent des principes à respecter quant au traitement des franges avec l'espace rural. Le règlement écrit ainsi que le règlement graphique intègrent la protection des haies, des boisements, des éléments patrimoniaux…
28	Développement économique : secteurs privilégiés	Oui	Toutes	Réflexion	Les PLU délimitent les secteurs privilégiés au cœur des centralités pour le développement des activités (a minima dans le Rapport de Présentation)	Le règlement écrit encadre la construction de nouvelles activités en autorisant les commerces de détails seulement au sein de la zone U (UC et UE) ainsi que dans le cadre de la diversification agricole. L'artisanat doit

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
	au cœur des centralités					être privilégié dans la zone d'activité (UA) ainsi que dans la centralité (zone UC et UE) sous réserve d'être compatible avec l'habitat. Aussi, les bureaux sont seulement autorisés au sein de la centralité (UC et UE) ainsi que dans la zone d'activité (UA).
29	Production de locaux pour activités de services et bureaux	Oui	Polarités	Concrète	Inscrire des objectifs de production de locaux pour activités de services et bureaux, au sein des secteurs stratégiques de renouvellement urbain notamment.	Commune non concernée
30	Sites structurants d'activités économiques	Oui	Communes citées dans le DOO	Concrète	Si la commune est concernée par un ou plusieurs sites, vérifier que les surfaces de développement sont inférieures ou égales au chiffre du foncier à aménager du/des site(s). Si foncier identifié en moyen et long terme, préciser le phasage dans le cadre de l'OAP du site concerné. La zone d'activités les Vignes Chasles est identifiée dans le SCOT comme une zone d'activités structurante avec un potentiel d'extension fixé à 10 ha à court terme.	La zone d'activités des Vignes Chasles a déjà fait l'objet d'un aménagement et d'une viabilisation depuis l'approbation du SCOT (intégré dans la consommation foncière des 10 dernières années). Le PLU ne prévoit pas de nouvelle extension de la zone et entend accueillir de nouvelles entreprises à travers la densification de la zone dans son périmètre actuel.
31	Projet d'exception	Cas par cas	Toutes	Concrète	Potentiel de 30 hectares à l'échelle du pays	Aucun projet économique majeur prévu dans le projet de PLU de Roz Landrieux.
32	Chantiers	Cas par	Commun	Concrète	En lien avec le potentiel identifié pour cette activité	Commune non concernée

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
	navals et infrastructures	cas	es littorales		dans l'objectif 30	
33	Activités conchylicoles	Cas par cas	Communes littorales	Concrète	Ajustement possible de la localisation des surfaces potentielles de création et d'extension liées aux activités conchylicoles	Commune non concernée
34	Zones d'activités de proximité	Oui	Toutes	Concrète	1) localement, les zones doivent être localisées au regard des enjeux agricoles des secteurs de manière à ne pas perturber l'activité des sites situés à proximité.	La zone d'activités des Vignes Chasles, en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, a déjà fait l'objet d'un aménagement et d'une viabilisation depuis l'approbation du SCOT (intégré dans la consommation foncière des 10 dernières années). Le PLU ne prévoit pas de nouvelle extension de la zone et entend accueillir de nouvelles entreprises à travers la densification de la zone dans son périmètre actuel.
35	Zones d'activités de proximité	Oui	Toutes	Concrète	1) Les EPCI identifient les secteurs de création de zones d'activités de proximité et en assurent la répartition 2) les surfaces de développement de zones d'activités de proximité sont soit : • inférieures ou égales à la répartition accordée à la commune ; • supérieures à la répartition accordée à la commune. Dans ce cas les surfaces non autorisées sont retirées de l'enveloppe résidentielle et mixte.	
36	Optimisation et qualité des zones d'activités	Oui	Toutes	Réflexion	Avant de définir de nouvelles zones d'activités, une étude de densification et de mutation des zones d'activités existantes est des friches mobilisables, à l'échelle de l'EPCI, permet d'évaluer le potentiel de	

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
					densification urbaine à vocation économique.	
37	Optimisation des Parcs d'activités	Oui	Toutes	Concrète	Les règles des parcs d'activités n'interdisent pas l'optimisation des espaces (réduire les marges de recul excessives, autoriser la mitoyenneté, autoriser des hauteurs supérieures, pas d'emprise au sol…).	Le règlement privilégie une souplesse des règles de volumétrie et d'implantation des constructions au sein de la zone d'activités (UA) afin de permettre une optimisation du foncier.
38	Qualité des Parcs d'activités	Oui	Toutes	Réflexion	Les zones AU à vocation d'activités font l'objet d'OAP qui intègrent les notions suivantes : - optimisation foncière - accessibilité adaptée - intégration paysagère ; - gestion des eaux pluviales.	Aucune zone d'extension à vocation économique dans le projet de PLU de Roz Landrieux.
39	Logements de gardiennage	Oui	Toutes	Concrète	Les logements de gardiennage sont interdits au sein des sites structurants. La règlementation des zones d'activité de proximité autorise uniquement les logements de gardiennage intégrés dans le même bâtiment que l'activité.	Le règlement écrit du PLU ne permet pas la création de logements de gardiennage au sein de la zone d'activités des Vignes Chasles.
40	Commerce – armature commerciale (sites de centralités et sites de flux)	Oui	Communes citées dans l'objectif	Concrète	Sites de centralités et sites de flux. Localisation à voir dans le DAAC	Commune non concernée
41	Commerce :	Oui	Toutes	Réflexion	Les PLU délimitent les centralités dans lesquelles les implantations commerciales s'effectuent	Le règlement écrit encadre la construction de nouvelles activités en autorisant les

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
	délimitation des centralités				prioritairement	commerces de détails seulement au sein de la zone U (UC et UE) ainsi que dans le cadre de la diversification agricole. Le règlement écrit ne contraint pas le stationnement pour la destination commerciale en précisant que le stationnement sera dimensionné en fonction d'une étude : - De la capacité maximale d'accueil du public, - Du taux et du rythme de fréquentation par le public, - Des besoins en salariés, - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement. Aussi, le règlement écrit précise qu'à défaut d'étude, le nombre de places de

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP (établissement recevant du public). Il sera exigé 1 place pour 3 personnes.
42	Commerce : délimitation des taches urbaines	Oui	Toutes	Concrète	Les dimensions des nouvelles implantations dans les taches urbaines hors centralité, ne peuvent toutefois pas excéder 300 m² de surfaces de plancher par bâtiment. Les nouvelles implantations commerciales localisées dans la tache urbaine, hors du site de centralité des polarités, sont en outre conditionnées à l'intégration d'éléments de règlement dans les documents d'urbanisme locaux, sur les besoins en stationnement (employés, clientèles, livraisons) au sein de l'unité foncière du projet.	Les commerces ne sont autorisés que dans la zone urbaine ainsi qu'au sein de la zone d'activités des Vignes Chasles sous réserve (conditions cumulatives) : • *Qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale autorisée sur la zone (showroom...),* • *Qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités ou, si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante.* *Le commerce de détail est autorisé, sous réserve que le bâtiment respecte une surface de plancher inférieure ou égale à 300m². De nouvelles implantations commerciales sont autorisées si le bâtiment respecte une surface de plancher inférieure ou égale à 300m². Cette surface de plancher peut être supérieure à 300m² dans le cas où l'activité vise à développer le circuit-court avec une*

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						revente majoritaire de produits fabriqués sur la zone d'activités économiques et que la fréquentation commerciale générée par la nouvelle implantation ne perturbe pas l'organisation fonctionnelle de la zone. »
43	Commerce : délimitation des sites de flux	Oui	Communes concernées par sites de flux existants	Concrète	Le PLU délimite le site de flux. La création de nouvelle galerie marchande ou l'extension de galeries marchandes existantes est exclue	Commune non concernée
44	Commerce : extension des sites de flux	Oui	Communes concernées par sites de flux existants	Concrète	Règle conditionnant l'extension des sites de flux au respect d'une distance maximum de 150 mètres entre les immeubles existants et les futurs bâtiments et des règles de consommation foncière suivantes : - pour les sites de flux situés au Nord-Ouest du territoire au titre de l'objectif 40 qui correspondent à des secteurs au sein desquels l'offre commerciale est abondante et répond à la fois aux habitants du territoire et aux touristes, la consommation foncière nouvelle à destination commerciale ne peut se réaliser que si elle s'inscrit dans un projet urbain multifonctionnel incluant de l'habitat nouveau au sein de l'unité foncière du	Commune non concernée

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
					projet. Pour assurer la multifonctionnalité, toute nouvelle construction à vocation commerciale comprend au moins 1 étage, dont la destination est l'habitat, des activités de services ou des bureaux. Par conséquence, la consommation foncière à vocation commerciale est à déduire des surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte définies à l'objectif 2 - pour les situés de flux situés au Sud-Est du territoire au titre de l'objectif 40 qui correspondent aux secteurs au sein desquels l'offre commerciale est moins diversifiée et moins dense, répondant principalement aux besoins courants de la population, la consommation foncière nouvelle à destination commerciale pourra se réaliser, lorsque le nombre de ménages des communes situées à moins de 10 minutes de déplacement en voiture du site d'implantation aura crû de plus de 5 % par rapport aux données INSEE 2011 publiées en 2014. Les extensions sont plafonnées à 1 hectare par tranche de 5% d'habitants	

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
					supplémentaires. Compte-tenu des lieux d'implantation des sites de flux, adossées à des sites structurants d'activité économique, la consommation foncière à vocation commerciale est à déduire des surfaces potentielles d'extension identifiées pour chacun des sites concernés définies à l'objectif 30	
45	Commerce : circuits courts	Oui	Toutes	Concrète	De nouvelles implantations commerciales peuvent être autorisées au sein de sites ou zones d'activités économiques dans la limite de 300 m² de surface de plancher par bâtiment. Au-delà de 300 m² de surface de plancher par bâtiment, de nouvelles implantations commerciales sont également possibles dans la mesure où : > elles visent à développer le circuit court avec une revente majoritaire de produits fabriqués sur le site ou la zone d'activité économique, > la fréquentation commerciale générée par la nouvelle implantation ne perturbe pas l'organisation fonctionnelle du site ou de la zone d'activité.	Les commerces sont autorisés au sein de la zone d'activités des Vignes Chasles sous réserve (conditions cumulatives) : • *Qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale autorisée sur la zone (showroom...),* • *Qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités ou, si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante.* *Le commerce de détail est autorisé, sous réserve que le bâtiment respecte une surface de plancher inférieure ou égale à 300m². De nouvelles implantations commerciales sont autorisées si le bâtiment respecte une surface de plancher inférieure ou égale à 300m². Cette surface de plancher peut être*

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						supérieure à 300m² dans le cas où l'activité vise à développer le circuit-court avec une revente majoritaire de produits fabriqués sur la zone d'activités économiques et que la fréquentation commerciale générée par la nouvelle implantation ne perturbe pas l'organisation fonctionnelle de la zone. »
46	Commerce : dérogation vente directe de produits locaux	Oui	Toutes	Concrète	En dehors des localisations préférentielles du commerce fixées par les objectifs précédents, toute nouvelle implantation commerciale ciblera la vente directe de produits agricoles locaux, dans la limite de 300 m² de surface de plancher par bâtiment. Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local précisent les critères correspondant, notamment ceux liés à la proximité directe du lieu de production.	Le règlement écrit indique que « *l'artisanat et le commerce de détails, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement touristique sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :* • *Que l'activité s'inscrive dans le prolongement de l'acte de production,* • *Que l'activité constitue l'accessoire de l'exploitation agricole,* • *Que les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,* • *Les activités d'hébergements (gîtes ruraux, fermes-auberges, hôtels de capacité petite et moyenne…), de restauration, accueil à la ferme… sont autorisés par la valorisation du*

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments. Les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos…) liés à ces activités sont autorisés en construction neuve. • *L'activité de vente directe de produits agricoles est autorisée, dans du bâti existant ou neuf, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.* »
47	Diagnostic agricole	Oui	Toutes	Réflexion	Détail du diagnostic agricole : - identification et la caractérisation des bâtiments et sites de production, leurs contraintes et leurs perspectives de développement ; - identification des productions, ainsi que des surfaces d'exploitation ; - identification des enjeux territoriaux de protection des espaces naturels et du développement des activités primaires en caractérisant la dynamique du secteur primaire ; - identification des enjeux liés à la ressource en eau,	Un diagnostic agricole a été mené sur le territoire en 2022 et est intégré dans le rapport de présentation. Ce dernier a permis de récolter des données statistiques à travers des questionnaires aux exploitants (propriétaire, statut, âge des exploitant, nature des productions, SAU…), des données cartographiques lors d'un atelier de travail dédié avec les exploitants agricoles (localisation des parcelles exploitées et des sites d'exploitations) et des données

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
					sur les volets qualitatif et quantitatif, ainsi que leur interaction avec les activités primaires. - pour les bâtiments ou sites de production, ainsi que les surfaces d'exploitation, situés à moins de 500 m ou au sein d'un espace, susceptible de faire l'objet de nouvelles constructions, des précisions sont apportées sur : – Le mode d'exploitation (propriétaire, fermier…), les projets d'investissement en termes de bâti, l'âge des exploitants, les possibilités de transmission, les réserves d'eau etc. – L'identification des déplacements existants et potentiels (circulation des engins et des troupeaux) pouvant être perturbés par le développement urbain et à ce titre, la définition des enjeux de maintien de ces liaisons.	sensibles à travers un échange sous forme de tables rondes avec les exploitants (logements de fonction, tiers en campagne, évolution de l'activité, projets d'agrandissement, reprise des exploitations…).
48	Espaces agricoles stratégiques	Oui	Toutes	Concrète	Au regard du diagnostic agricole, identification, le cas échéant, de secteurs agricoles à protéger (qualité agronomique ou secteur à forte pression foncière ne faisant pas l'objet de velléité d'urbanisation à long terme). Ces secteurs font l'objet d'une règle interdisant toute construction nouvelle sauf extension de bâtiments agricoles et nouveaux bâtiments agricoles à proximité de bâtiment existants.	Sur la commune de Roz Landrieux, la partie nord-est du territoire est inclue dans les « ensembles potentiels de haute qualité des sols ». Cet ensemble identifié sur la commune correspond aux zones de marais. Ce secteur est entièrement classé en zone N dans le projet de PLU. En zone N, le règlement indique que seules les extensions des exploitations agricoles sont possibles

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						(sous réserve). Or au sein de la zone de marais (partie nord-est du territoire), aucune exploitation agricole n'est implantée. En ce sens, le zonage N est protecteur.
49	Extensions urbaines et prise en compte des enjeux agricoles	Oui	Toute	Réflexion	Le choix des secteurs à urbaniser tient compte du diagnostic agricole et notamment des projets des sites agricoles proches des zones urbanisées.	La partie justification du rapport de présentation indique l'intégration des enjeux agricoles dans le choix des secteurs de développement (analyse multicritère intégrant les impacts agricoles) et quantifie précisément les impacts du projet final de PLU sur l'activité agricole.
50	En cas de consommation significative de terres agricoles – principes de circulation alternative	Oui	Toute	Réflexion	Afin de limiter les conflits d'usage potentiels, dès lors qu'un aménagement routier ou un projet urbain (grandes zones AU) donne lieu à une consommation significative de terres agricoles, coupant un chemin d'exploitation, les principes de circulation alternative pour les engins liés aux activités primaires sont analysés, notamment dans le cadre des documents d'urbanisme locaux.	Le rapport de présentation détaille les impacts directs (prélèvement de foncier pour l'urbanisation d'une zone AU) et indirects (notamment sur les surfaces d'épandage). La synthèse de cette étude indique que : « *3.43 hectares de surface agricole sont directement impactés par le projet de PLU à échelle de temps de 10 ans. A noter que sur ces 3.43 hectares, une large partie est intégré au sein de l'enveloppe urbaine (secteur Clos Sous Ros, gisement n°4) et sont donc déjà actuellement impactés à travers les périmètres d'épandage puisqu'ils sont encadrés par des parcelles construites et habitées (plus d'un tiers des 3.43 hectares). Sur le plan des impacts indirects, le principal*

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						exploitant concerné est Monsieur ROUPIE (avec un impact en termes d'épandage de 9.84 ha soit 9.8% de la SAU totale de l'exploitation). Les autres exploitations sont concernées de manière non significative (maximum 4.6% d'impact sur les SAU). » Les secteurs d'extension du PLU n'ont pas d'impact en termes de circulations agricoles, dans le sens ou ils sont localisés en continuité de l'enveloppe urbaine et ne coupent aucun chemin agricole.
51	Déplacements agricoles	Oui	Cancale, Dol-de-Bretagne, La Gouesnière Pleurtuit	Réflexion	1) Identification dans le diagnostic des flux agricoles. 2) Si des zones AU viennent couper ces circulation, principe ERC (éviter, réduire, compenser)	Commune non concernée
52	Bonne transmission des exploitations agricoles	Oui	Toutes	Concrète	Afin de permettre la bonne transmission des exploitations agricoles, d'éviter les futurs conflits d'usage et d'assurer la préservation des sites d'exploitations, un seul logement de fonction est autorisé par site d'exploitation. La création de nouveaux logements de tiers doit être évitée à moins de 100 mètres d'un site d'exploitation.	Le règlement écrit précise qu'en zone Agricole, « *les logements de fonction sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :* - *D'être destiné au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation.*

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						- *D'être implantés à proximité de l'exploitation sans dépasser 100 mètres des bâtiments d'exploitations.* - *De ne pas dépasser un logement de fonction par site d'exploitation.* - *Le logement de fonction pourra être réalisé dans le cadre d'un changement de destination si le bâtiment en question a été repéré au sein du document graphique au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme.* »
53	Activités conchylicoles – changement de destination	Oui	Oui/Non	Concrète	Sur les secteurs d'activités conchylicole, le changement de destination des bâtiments conchylicoles est interdit.	Commune non concernée
54	Complémentarité agriculture et tourisme – changeme	Oui	Toutes	Concrète	Afin de favoriser la complémentarité entre agriculture et tourisme, en particulier à proximité des liaisons touristiques présentées dans l'illustration 8, le changement de destination des bâtiments (hors activités conchylicoles) situés en espace agricole et naturel est permis pour des activités s'inscrivant dans	Un inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination au sein de l'espace rural a été réalisé. Cet inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, intérêt patrimonial, emprise au sol minimum…), a

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
	nt de destination				le prolongement de l'activité agricole, la vocation de gîtes ruraux, de fermes-auberges, d'hôtels de capacité petite et moyenne et de résidences de tourisme, sous réserve d'assurer une intégration paysagère, de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels. 1) Sur la base de la cartographie des liaisons touristiques, identifier les secteurs privilégiés du développement touristique. La commune de Roz-Landrieux n'est pas identifiée au titre de cet objectif. Identifier, le cas échéant, les bâtiments susceptibles de changer de destination et leur permettre à travers le règlement	permis d'identifier 40 bâtiments. Le règlement écrit du PLU permet à ces bâtiments de changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. De plus, le règlement écrit indique que « *l'artisanat et le commerce de détails, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement touristique sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :* • *Que l'activité s'inscrive dans le prolongement de l'acte de production,* • *Que l'activité constitue l'accessoire de l'exploitation agricole,* • *Que les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,* • *Les activités d'hébergements (gîtes ruraux, fermes-auberges, hôtels de capacité petite et moyenne…), de restauration, accueil à la ferme… sont autorisés par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments. Les*

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos…) liés à ces activités sont autorisés en construction neuve. • *L'activité de vente directe de produits agricoles est autorisée, dans du bâti existant ou neuf, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.* »
55	Liaisons touristiques entre le littoral et le rétro-littoral	Oui	Toutes	Concrète	Des liaisons entre le littoral et le rétro-littoral, mais aussi entre les principaux secteurs touristiques et les principales gares, sont développées notamment en termes de réseau de déplacements doux (véloroutes, voies vertes, chemins de randonnée…) et de sites touristiques.	Le territoire de Roz Landrieux n'est pas inscrit dans les liaisons littoral – rétro littoral et entre les principaux secteurs touristiques. Cependant, la commune compte plusieurs circuits de randonnées, en partie classés au PDIPR. En ce sens, le PLU identifie les liaisons douces à protéger au titre du L.151-38 du Code de l'Urbanisme afin d'assurer l'accès au public de ces itinéraires.
56	*Axes stratégiques sur lesquels un renforcem*	*Non*			*La RD795 est identifiée en tant qu'axe stratégique de développement des transports en commun*	Commune non concernée

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
	ent ou un redéploiement des TC est facilité					
57	Sites privilégiés pour les transports collectifs	Oui	Toutes	Réflexion	1) Identifier les sites privilégiés pour l'arrêt de transports collectifs 2) Mise en œuvre de règles (OAP ou règlement) pour optimiser les secteurs, notamment à travers des opérations de renouvellement urbain	Commune non concernée
58	Logements à coût abordable	Oui	Communes concernées par liaisons définies à l'objectif 56 – illustration 8	Concrète	Inscrire des objectifs de production de logements à coût abordable sur les sites privilégiés de transport collectif.	Commune non concernée
59	Principaux secteurs d'extension urbaine et TC	Oui	Polarités	Concrète	Vérifier que les principaux secteurs d'extension urbaine constituent des sites privilégiés à desservir par les TC et que des liaisons douces sont définies pour assurer la connexion avec les arrêts de TC existants ou à créer	Commune non concernée
60	Nouveaux équipements publics	Oui	Polarités	Concrète	Vérifier que les nouveaux équipements publics sont prévus en cohérence avec les secteurs potentiels de desserte par les TC	Commune non concernée

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
	des polarités et TC					
61	Intermodalité	Oui	Polarités	Concrète	1) Identifier un ou plusieurs secteurs à vocation intermodale. Pour les communes concernées par une gare, le site de la gare doit nécessairement être retenu. 2) connecter ces secteurs par voie douce au bourg et inscrire les aménagements suivants : - desserte possible en transport collectif - stationnements de vélo	Commune non concernée
62	Emplacements pour desserte en Transports collectifs	Oui	Toutes	Concrète	Identifier au moins un emplacement pour les transports collectifs	Le rapport de présentation, dans sa partie « Les transports collectifs », indique l'emplacement qui pourrait être privilégié en cas de développement d'une ligne de transport en commun desservant le territoire.
63	Secteurs de gare	Oui	Communes concernées	Réflexion	Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local portent une réflexion globale, tant sur les activités permises que sur la morphologie urbaine du secteur. Celle-ci assure une diversité des activités permises avec a minima la possibilité d'y associer des activités tertiaires et règlemente un minimum de stationnement vélos	Commune non concernée
64	Facilitation des pratiques	Oui	7 gares existantes ou	Concrète	Ces secteurs sont accessibles en mode doux à partir des bourgs situés à moins de 2500 m et prévoient la possibilité de desserte par les transports collectifs. Un	Commune non concernée

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
	intermodales à proximité des secteurs de gare hors polarités		potentielles non concernées par une polarité		minimum de stationnements de vélos est prévu et le stationnement pour les voitures peut être mutualisé avec les activités annexes. Le nombre de stationnements est adapté à l'importance de la gare et de sa fréquentation	
65	Contournement D155	Oui	Communes concernées par la RD 155	Concrète	Prévoir dans le projet du PLU le contournement du bourg si ça n'est pas déjà fait.	Commune non concernée
66	Franchissement de la Rance	Oui	Communes de La Richardais et Saint-Malo			Commune non concernée
67	Optimisation des stationnements des secteurs commerciaux	Oui	Toutes	Concrète	Limiter les contraintes de stationnement pour l'implantation des commerces dans les centralités (par exemple pas possible d'imposer un stationnement pour les bâtiments de moins de 300m²)	Le règlement écrit ne contraint pas le stationnement pour la destination commerciale en précisant que le stationnement sera dimensionné en fonction d'une étude : - De la capacité maximale d'accueil du public, - Du taux et du rythme de

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						fréquentation par le public, - Des besoins en salariés, - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement. Aussi, le règlement écrit précise qu'à défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP (établissement recevant du public). Il sera exigé 1 place pour 3 personnes. Le règlement indique que « La sous-destination « artisanat et commerces de détails », correspond à une construction nouvelle ou à un changement de destination autorisé dans la zone et dont l'emprise au sol est inférieure à 300m², n'est pas concernée

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						par l'obligation d'un minimum de place de stationnement. »
68	Aires de covoiturage	Oui	Toutes	Réflexion	Réflexions pour l'implantation d'aires de covoiturage. Le Schéma des aires de covoiturage a identifié une aire sur la commune à proximité de la RN176 au niveau de la ZA les vignes Chasles.	Aucune aire de covoiturage n'est aménagée sur Roz Landrieux. La plus proche se trouve à environ 8 kilomètres du bourg, sur la commune de Dol de Bretagne. En lien avec la traversée de la RN176 au nord du bourg, la création d'une aire de covoiturage au croisement de la RN176 et de la zone d'activités des Vignes Chasles, desservie par la RD8, serait pertinent.
69	Aires de covoiturage	Oui	Toutes	Réflexion	Réflexions sur la mutualisation avec les secteurs commerciaux et d'équipements	Concernant le stationnement, le règlement écrit précise que « *Dans l'ensemble des zones du PLU : Les stationnements concernant les constructions autre qu'à destination de logement seront dimensionnés en fonction d'une étude :* - *De la capacité maximale d'accueil du public,* - *Du taux et du rythme de fréquentation par le public,* - *Des besoins en salariés,* - *De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants*

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						ou projetés. *Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.* »
70	Bornes électriques	Oui	Communes concernées	Concrète	Localisation préférentielle à proximité des équipements et services	Commune non concernée
71	Maillage en liaisons douces	Oui	Toutes	Concrète	1) Identification des liaisons douces existantes en zones urbaines 2) Classement en Emplacement réservé des liaisons à créer pour favoriser un maillage	Le PLU identifie les liaisons douces à protéger au titre du L.151-38 du Code de l'Urbanisme afin d'assurer l'accès au public de ces itinéraires. Le PLU identifie 13 emplacements réservés, dont la moitié concerne des projets de création de cheminements piétons, notamment dans le cadre de raccordement des futurs secteurs de développement avec le cœur historique du bourg.
72	Liaisons douces et zones AU	Oui	Toutes	Réflexion	Vérifier que des espaces à vocation piétonne et cyclable sont intégrés dans les surfaces à urbaniser en extension ou en renouvellement	Le PLU identifie 13 emplacements réservés, dont la moitié concerne des projets de création de cheminements piétons, notamment dans le cadre de raccordement des futurs secteurs de développement avec le cœur historique du bourg. Les OAP des secteurs de développement

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						(densification et extension) intègrent des dispositions permettant de connecter les différents secteurs entre eux et de permettre des circulations douces internes sécurisées. Exemple type dans les OAP « *la desserte principale permettra d'assurer des déplacements doux sécurisés* »
73	Equipement public et stationnement vélos	Oui	Toutes	Concrète	Vérifier que les projets d'équipements publics s'accompagnent de stationnements vélos	Le règlement écrit fixe une règle qualitative sur le stationnement des en cohérence avec les obligations du code de la construction et de l'habitat.
74	Stationnements vélos	Oui	Toutes	Concrète	Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, dans le règlement fixer un seuil en nombre de logements, à partir duquel un stationnement vélo clos est mis en place	Le règlement écrit fixe une règle qualitative sur le stationnement des en cohérence avec les obligations du code de la construction et de l'habitat (définition de seuil minimal d'emplacements par catégorie de bâtiment).
75	Liaisons douces pour déplacement du quotidien	Oui	Toutes	Réflexion	Anticiper la mise en place de liaisons douces entre les bourgs et vers les zones d'activités et les gares les plus proches	La zone d'activités des Vignes Chasles est située en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg. De plus, il existe déjà une continuité piétonne permettant de relier la rue des Masses aux Vignes Chasles.
76	Liaisons douces touristiques et intermodal	Oui	Toutes	Réflexion	Anticiper la mise en place de liaisons douces entre les secteurs touristiques et les gares	Le territoire de Roz Landrieux n'est pas inscrit dans les liaisons littoral – rétro littoral et entre les principaux secteurs touristiques. Cependant, la commune compte plusieurs circuits de randonnées, en partie classés au

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
	ité train-vélo					PDIPR. En ce sens, le PLU identifie les liaisons douces à protéger au titre du L.151-38 du Code de l'Urbanisme afin d'assurer l'accès au public de ces itinéraires. Le PLU identifie 13 emplacements réservés, dont la moitié concerne des projets de création de cheminements piétons, notamment dans le cadre de raccordement des futurs secteurs de développement avec le cœur historique du bourg. Aussi, plusieurs emplacements réservés ont pour objectif la création de linéaires doux au niveau des entrée sur l'agglomération : le long de la RD78 et le long du chemin du Près du Bas Champs (sud bourg).
77	Equipements structurants	Oui	Toutes	Concrète	Les équipements du projet de PLU sont-ils listés dans cet objectif ? Si oui, justifier du caractère structurant de l'équipement en question pour le territoire SCoT. Si non, cf objectif suivant	Commune non concernée
78	Consommation foncière des équipements et services	Oui	Toutes	Concrète	Déduction des enveloppes de la conso foncière à vocation résidentielle et mixte	La consommation foncière depuis l'approbation du SCOT du Pays de Saint-Malo - fin 2017), soit entre 2018 et aujourd'hui (arrêt du PLU) est de 16.3 hectares au total. Parmi ces 16.3 hectares, 13.5 hectares concernent le développement de l'activités

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						économiques et notamment la création de la zone d'activités des Vignes Chasles (extension). Aucune consommation foncière à vocation équipements n'a été réalisé sur le territoire de Roz Landrieux depuis l'approbation du SCOT. Les 2.8 hectares restant concernent de la consommation foncière à vocation habitat. Parmi les 2.8 hectares de consommation foncière réalisée depuis l'approbation du SCOT, 1.6 ha se sont fait le cadre de l'extension des enveloppes urbaines du bourg et de Vildé Bidon et 1.2 hectare ont été réalisé en densification des enveloppes urbaines. <u>En matière d'habitat :</u> • Consommation 2018 – arrêt du PLU : 2.8 ha dont **1.6 ha en extension**. • Consommation en extension projetées dans les 10 prochaines années du PLU : **2 hectares**. Au total, la consommation foncière en

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						extension des enveloppes urbaines depuis 2018 et pour la prochaine décennie représente **3.6 hectares**. Ce chiffre est bien inférieur à celui fixé dans le SCOT en vigueur pour Roz Landrieux (11 hectares). Sachant que cette consommation foncière se projette sur un temps plus long que celui fixé dans le SCOT du Pays de Saint-Brieuc. (*Cf partie 1.16 de l'état initial de l'environnement)* Le Scot du Pays de Saint-Malo étant en cours de révision pour intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience, il peut être rappelé que : Toutes vocations confondues, la consommation foncière entre aout 2021 et sur les 10 années du PLU représente 5.4 hectares. Il en ressort que le PLU de Roz Landrieux intègre parfaitement l'objectif ZAN dans son premier pallier, avec une diminution de la consommation d'espace supérieure à 50% par rapport à la décennie de référence. Cet élément démontre que l'enjeu du ZAN est parfaitement pris en compte (*Cf partie 1.2 de l'évaluation environnementale).*

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
79	Equipements	Oui	Toutes	Concrète	Le rapport de présentation justifie le PLU au regard des besoins et capacités en : • alimentation en eau potable ; • assainissement des eaux usées ; • accueil de la petite enfance ; • enseignement scolaire primaire et secondaire ; • hébergement des personnes âgées.	Le projet prévoit une zone d'extension de 0.24 hectare pour l'agrandissement du complexe scolaire (accueil des classes du primaire public sur le site de l'école maternelle publique dans un but de regroupement). Le projet de PLU prévoit aussi, sur le secteur de densification du lotissement communal « Clos sous Ros », un espace à vocation de service qui accueillera notamment une crèche intercommunale. 98% de l'offre de logements programmée sur les 10 prochaines années est localisée au sein ou en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg, dont 50% au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, soit à proximité immédiate des commerces, services et équipements communaux, permettant notamment de répondre aux besoins des populations plus âgées. Le projet de PLU prévoit une population tendant vers 1530 habitants d'ici 2034 correspondant à l'accueil de 89 logements sur les 10 prochaines années. En 2022, la

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						STEP présente une charge entrante de 490 équivalents-habitants (sur une capacité de 700 équivalents-habitants). Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (0.85% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait atteindre environ 1530 habitants d'ici 2034 (échéance du PLU). Entre 2024 et 2034, la commune estime donc l'accueil d'environ 125 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, 89 logements seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 89 logements, 87 seront raccordés à l'assainissement collectif (2 logements issus du changement de destination dans la production « pratique » de logements) A raison de 2.41 personnes par ménages, on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eau usée supplémentaire de l'ordre de 210 EH (équivalent-habitant), soit 87 x 2.41.

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
						Si on ajoute les 210 EH aux 490 EH de la charge en entrée actuelle, cela représente environ 700 EH d'ici 2034. En ce sens, la commune restera vigilante sur les capacités de la station d'épuration sur le long terme. Dans tous les cas, il est rappelé que le secteur « Prieuré » est classé en zone 2AU, soit dans un premier temps fermé à l'urbanisation. Cela signifie qu'en cas d'ouverture à l'urbanisation, les capacités de la station d'épuration seront réinterrogées afin de permettre le développement de ce secteur à vocation habitat représentant 20 logements, soit une charge d'environ 48 EH. En ce qui concerne l'eau potable, la commune a reçu par courrier du 13 octobre 2023 la confirmation des eaux de Beaufort, que « au regard des éléments qui nous ont été transmis en matière d'évolution de population sur la commune, je vous informe que le syndicat des eaux de Beaufort, est à ce jour en mesure de répondre aux besoins à venir de la commune. Néanmoins, des aménagements seront à prévoir localement ».

III – Prendre appui sur les « murs porteurs » du pays						
N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ?	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)
80	Préservation des unités paysagères	Oui	Toutes	Réflexion	Prise en compte des caractéristiques paysagère dans l'analyse du territoire et dans son projet	Classement en zone Naturel (constructibilité limitée) des zones paysagères principales (marais). Impact mesuré des extensions sur les paysages (continuités de l'existant). Intégration de dispositions en matière de valorisation des paysages et du patrimoine dans les OAP de plusieurs secteurs à vocation d'habitat.
81	Prise en compte du plan de gestion de la Baie du Mont Saint-Michel dès son approbation	Oui	Communes de la Baie du Mont-Saint-Michel	Réflexion	Les projets d'aménagement veillent à tenir compte des différentes occupations du site afin de ne pas remettre en cause leur pérennité et de limiter les conflits d'usage. Les projets intègrent dans leur conception la sensibilité du milieu tant du point de vue de la submersion marine que des enjeux environnementaux. Les principaux points de vue et promontoires en covisibilité avec le Mont font l'objet d'une attention particulière sur l'impact paysager des nouvelles constructions sur le grand paysage de la baie. Sur 13 sites identifiés sur Cancale, St Méloir, Mont-Dol, Hirel, St Broladre, Roz sur Couesnon, Sains, St Georges de Gréhaigne, Pleine-Fougères, Trans-la-Forêt, Vieux-Viel et Sougéal	Roz Landrieux non concernée par les principaux points de vue et promontoires avec la Baie. Définition des secteurs de développement à partir d'une analyse multicritères (impacts environnementaux, impacts agricoles, proximité des services, commerces et équipements, accessibilité…). Le règlement écrit encadre précisément les sous-destination autorisés ou non sur chaque secteur de développement. Les OAP intègrent les enjeux environnementaux des secteurs de projets (intégration des résultats de l'étude naturaliste dans les dispositions des OAP :

						précisés dans les justifications du projets). Le PLU intègre plus globalement les enjeux environnementaux à l'échelle de l'ensemble du territoire à travers la protection de la trame verte et bleue (protection du bocage, des cours d'eau, des zones humides, des boisements…). Prise en compte du PPRsm dans le PLU à travers un tramage spécifique au niveau du règlement graphique (zonage), un renvoi explicite au PPRsm dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) et le PPRsm annexé au PLU. Aussi, on notera que l'ensemble des zones constructibles (U et AU), toutes vocations confondues, sont localisées en dehors des zones de prescriptions du PPRsm.
82	Intégration des nouveaux bâtiments en zones A et N	Oui	Toutes	Concrète	Règle en zones A et N (OAP ou règlement) pour les nouveaux bâtiments autorisés : – adaptation à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés ; – implantation regroupée. – rattachement aux éléments existants qui structurent le paysage : utilisation de la végétation existante, murets, chemins,…. Ces principes peuvent être dérogés s'ils remettent en question la pérennité d'activités en place.	En zone A, les exploitations agricoles sont autorisées sous réserve (conditions cumulatives) : • De s'adapter à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés, • De se rattacher au maximum aux éléments structurants du paysage (végétation, murets, chemins…). Cette même règle est mise en place en zone N, à la différence, qu'en zone N, seules les extensions des exploitations déjà existantes sont autorisées.
83	Principales	Oui	Toutes	Concrète	1) Identification des principales lignes de crêtes,	Aucune ligne de crêtes et de surplomb n'est

	lignes de crêtes et surplomb				surplomb et cônes de visibilités associés. Ceux identifiés dans la cartographie de l'objectif sont notamment repris 2) Principes de proximité et d'intégration paysagère à inscrire sur les secteurs concernés (OAP ou règlement).	identifiée sur le territoire de Roz Landrieux.
84	Identification des éléments de patrimoine bâti	Oui	Toutes	Concrète	Identification éléments du patrimoine bâti à préserver, à conserver ou restaurer Dans zones agricoles, naturelles ou forestières, le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial peut être autorisé, sous réserve de l'objectif 54	Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, intérêt patrimonial, emprise au sol minimum…), a permis d'identifier 40 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole. De plus, lors d'un atelier dédié aux éléments patrimoniaux, le comité de pilotage a identifié 19 éléments participant de la qualité patrimoniale de Roz Landrieux. En ce sens, ces 19 édifices ainsi que les 40 bâtiments identifiés pour le changement de destination sont protégés dans le règlement écrit au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
85	Intégration et valorisation du petit patrimoine	Oui	Toutes	Concrète	Dans les secteurs de développement, identifier et valoriser le cas échéant le petit patrimoine existant	Lors d'un atelier dédié aux éléments patrimoniaux, le comité de pilotage a identifié 19 éléments participant de la qualité patrimoniale de Roz Landrieux. Ces édifices sont protégés dans le règlement écrit au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Parmi ces 19 éléments, 16 sont des éléments du « petit patrimoine », principalement des croix.
86	Trame verte et bleue	Oui	Toutes	Concrète	Afin d'assurer le maintien de la biodiversité du pays, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local délimitent, dans leur règlement	Le rapport de présentation défini la trame verte et bleue communale, sur la base des documents cadres (SRADDET, SCOT…) ainsi

					graphique, les différents espaces constitutifs de la trame verte et bleue localisés dans la cartographie jointe en annexe 2 du DOO. L'ensemble des documents et opérations qui doivent être compatibles avec le SCoT sont compatibles avec les cartographies de la trame verte et bleue situées en annexe	qu'au travers des enjeux environnementaux définis lors de l'étude naturaliste des secteurs de développement. L'ensemble des éléments constitutifs de la TVB est protégé à travers le règlement graphique associé au règlement écrit (réseau bocager, boisements, cours d'eau, zones humides…). Les secteurs de développement urbain sur les 10 prochaines années sont localisés en dehors des réservoirs et corridors écologiques.
87	Trame verte et bleue	Oui	Toutes	Concrète	Les réservoirs de biodiversité principaux sont constitués des différents zonages réglementaires et institutionnels suivants : Natura 2000, Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1, Réserve naturelle régionale, Arrêté préfectoral de protection de biotope et Espace naturel sensible. +les réservoirs de biodiversité complémentaires reposent sur une partie des zonages d'inventaire (Zone RAMSAR autour des Biez Meleuc-Biez Jean et du Marais de Sougéal, Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 associées aux massifs forestiers du Mesnil et de Villecartier) mais aussi sur les boisements naturels de plus de 20 ha et les zones bocagères les plus denses. La commune de Roz-Landrieux possède : - Un réservoir de biodiversité principal ; le site Natura 2000 « baie du Mont-Saint-Michel pour sa partie terrestre avec le Biez Jean. - Un réservoir complémentaire.	Le territoire de Roz Landrieux est inscrit dans le périmètre du site Natura 2000 de la Baie du Mont Saint-Michel ainsi qu'une zone RAMSAR. Ces sites, correspondant aux principaux réservoirs de biodiversité de la commune, sont couverts par un classement en zone N (constructibilité limitée). L'ensemble des éléments constitutifs de la TVB est protégé à travers le règlement graphique associé au règlement écrit (réseau bocager, boisements, cours d'eau, zones humides…). Le rapport de présentation délimite sur le territoire de Roz Landrieux la coupure d'urbanisation identifiée par le DOO du SCOT entre le centre-ville de Dol de Bretagne et le centre-bourg de Plerguer. L'ensemble de la surface de coupure d'urbanisation est classée en zone naturelle ou agricole

					Les corridors écologiques sont de diverses natures : corridors littoraux basés sur la bande des 100 mètres ; corridors verts reposant sur les milieux bocagers et forestiers ; corridors associés aux cours d'eau et à leurs abords. De nombreux corridors humides (CE + ZH) en lien avec les ruisseaux du Guyoult, du Bief Jean et du Meleuc. Une coupure d'urbanisation est également présente sur la commune. Cette « fenêtre » paysagère se localise le long de le RD 676 entre le centre-ville de Dol de Bretagne et le centre bourg de Plerguer et traverse ainsi le Sud de la commune de Roz-Landrieux.	(constructibilité limitée et encadrée) à l'exception du secteur du village de Vildé Bidon, classé en zone Urbaine. Les droits à construire sur le secteur de Vildé Bidon sont limitée à l'intérieure de l'enveloppe urbaine, dans la cadre d'une densification du tissu urbain existant.
88	Trame verte et bleue	Oui	Toutes	Concrète	les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local inscrivent les carrières en fin d'exploitation en tant que réservoir de biodiversité principal ou complémentaire lorsqu'elles sont remises à l'état naturel en vue d'une réhabilitation écologique	Aucune carrière en fin d'exploitation identifiée sur la commune de Roz Landrieux.
89	Trame verte et bleue	Oui	Toutes	Concrète	les espaces bâtis implantés dans l'emprise des réservoirs de biodiversité ne sont pas destinés à être développés. Lorsque les dispositifs réglementaires spécifiques à chaque type d'espace énuméré à l'objectif 87 le permettent, l'évolution limitée de ces espaces bâtis est possible dès lors qu'elle ne génère pas de nuisances notables à l'égard des milieux naturels environnants, particulièrement en ce qui concerne : l'assainissement, les déplacements, les écoulements des eaux superficielles. Dans les réservoirs de biodiversité principaux, toute autre forme d'urbanisation que l'évolution du bâti existant est interdite à l'exception des équipements permettant le maintien et le développement	Les secteurs de développement urbain sur les 10 prochaines années sont localisés en dehors des réservoirs de biodiversité principaux ou secondaires (bourg et extension du bourg situés en dehors des continuités écologiques). Le village de Vildé Bidon est intégré dans une coupure d'urbanisation identifiée à l'échelle du SCOT. Cependant le projet de PLU de Roz Landrieux ne prévoit aucune extension de l'urbanisation de ce secteur, les seules constructions possibles devront être réalisées dans le cadre de la densification de

					d'activités favorables à leur entretien et à leur mise en valeur (activité touristique, activité de loisirs, agriculture, conchyliculture, énergie renouvelable) et toute activité ou service d'intérêt public et collectif à condition qu'ils ne remettent pas en question l'équilibre écologique de ces espaces. Dans les réservoirs de biodiversité complémentaires et les corridors écologiques, l'évolution du bâti existant, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est possible. L'impact de cette dernière est néanmoins analysé afin d'éviter, réduire voire compenser d'éventuelles incidences sur les milieux naturels. Il s'agit notamment de veiller à ce que la nouvelle zone créée ne remette pas en cause le maintien ou la restauration des continuités écologiques. Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la préservation de ces milieux par des dispositions édictées à cette fin. Par ailleurs, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la préservation de leurs éléments constitutifs (surface boisée, haies, mares…) en fonction de leur valeur écologique et par le biais de mode de préservation adaptés.	l'enveloppe urbaine du village. On notera tout de même, que sur l'ensemble des secteurs d'extension, même s'ils sont situés en dehors des continuités écologiques majeures, les résultats de l'étude naturaliste (inventaire zones humides – analyse faune et flore) ont été intégrés dans les dispositions des OAP sur ces secteurs, permettant d'intégrer les enjeux environnementaux. L'ensemble des éléments constitutifs de la TVB est protégé à l'échelle du territoire communal à travers le règlement graphique associé au règlement écrit (réseau bocager, boisements, cours d'eau, zones humides…).
90	TVB – développement urbain aux abords des réservoirs de biodiversité	Oui	Toutes	Concrète	Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local veillent à mettre en place des espaces de transition autour des réservoirs de biodiversité en limitant la présence d'espaces anthropisés (bâti, infrastructures…). Aux abords des réservoirs de biodiversité, dans une distance proche, le développement urbain est limité, permettant ainsi de ne pas enclaver les réservoirs de biodiversité.	Les réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires correspondent au site Natura 2000 de la Baie du Mont Saint-Michel et à la zone Ramsar. Ces réservoirs sont classés dans le PLU en zone N (constructibilité particulièrement limitée). La distance entre le bourg et ses extensions urbaines est d'environ 500 mètres par rapport aux réservoirs de biodiversités

						principaux et complémentaires cités précédemment. La transition entre ces différents milieux est assurée par la vaste zone agricole dont la constructibilité est réduite. En ce sens, cette configuration permet de ne pas enclaver les réservoirs de biodiversité.
91	TVB – restauration des corridors écologiques	Oui	Toutes	Concrète	Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local prennent en compte la restauration des corridors dégradés via les outils disponibles ou par le biais de la mise en œuvre d'actions incitatives de restauration des milieux naturels au 1er rang desquels figure le programme Breizh bocage	Protection des haies bocagères dans le règlement écrit qui précise que « *la suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire double par rapport au linéaire supprimé.* » Les cours d'eau sont identifiés dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit à travers l'instauration d'une marge d'inconstructibilité (10m entre zone U et AU et 20m en zone A et N). Les zones humides identifiées dans le cadre de l'étude naturaliste sont intégrées dans le plan de zonage et protégées dans le règlement écrit. Les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE sont intégrées à titre informatif dans le plan de zonage (étude indicative sans valeur juridique).
92	Nature en ville	Oui	Toutes	Concrète	Identification dans le rapport de présentation des secteurs privilégiés pouvant faire l'objet d'un développement de la biodiversité en milieu bâti	Les OAP des futurs secteurs de développement (en densification comme en extension) intègrent des dispositions permettant de développer des espaces verts publics au sein des futurs secteurs d'habitat. Aussi, sur ces secteurs, les enjeux environnementaux définis dans l'étude

						naturaliste permettent d'assurer la biodiversité en ville (préservation des haies, arbres…). Identification de jardins protégés au sein de l'enveloppe urbaine pour la préservation d'espace de respiration en ville.
93	Coupures d'urbanisation des Communes non littorales	Oui	4 communes concernées	Concrète	Déclinaison des quatre coupures concernées Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la délimitation de ces coupures d'urbanisation en vue d'en assurer leur maintien.	La commune de Roz Landrieux est concernée par une coupure d'urbanisation (n°4) localisée le long de la RD676, entre le centre-ville de Dol de Bretagne et le centre-bourg de Plerguer.
94	Maintien de fenêtres paysagères le long des axes	Oui	Toutes	Réflexion	Développement en profondeur le long des axes départementaux et nationaux	Le projet de PLU ne prévoit de secteur de développement le long d'axe départementaux. On notera cependant que l'entrée du secteur de développement en extension « Prieuré » se fera sur la RD78 mais la configuration de la zone AU est traité dans une logique de profondeur.
95	Zones humides	Oui	Toutes	Concrète	1) Identification des zones humides 2) Classement adapté à leur préservation	Les zones humides identifiées dans le cadre de l'étude naturaliste sur les zones de développement sont intégrées dans le plan de zonage et protégées de manière stricte dans le règlement écrit. Les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE sont intégrées à titre informatif dans le plan de zonage (étude indicative sans valeur juridique).
96	Inventaire des cours d'eau	Oui	Toutes	Concrète	1) Identification des cours d'eau 2) Classement adapté à leur préservation et délimitation d'une bande inconstructible	Les cours d'eau sont identifiés dans le règlement graphique (inventaire DDTM 35) et protégés dans le règlement écrit à travers l'instauration d'une marge d'inconstructibilité (10m entre zone U et AU

						et 20m en zone A et N).
97	Protection des haies	Oui	Toutes	Concrète	1) identification des éléments bocagers stratégiques pour la qualité de l'eau 2) Classement adapté à leur préservation	Protection adaptée du réseau bocager dans le règlement écrit : « ▪ *En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable* ▪ *La suppression de ces haies ou arbres remarquables n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général. La suppression de ces haies est possible dans le cas d'un risque pour la circulation ferroviaire.* ▪ *La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire double par rapport au linéaire supprimé.* »
98	Gestion du cycle de l'eau et capacité d'accueil	Oui	Toutes	Concrète	Justification du projet d'accueil démographique au regard de la capacité actuelle et projetée de collecte et traitement des eaux usées et pluviales	Le projet de PLU prévoit une population tendant vers 1530 habitants d'ici 2034 correspondant à l'accueil de 89 logements sur les 10 prochaines années. En 2022, la STEP présente une charge entrante de 490 équivalents-habitants (sur une capacité de 700 équivalents-habitants).

						Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (0.85% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait atteindre environ 1530 habitants d'ici 2034 (échéance du PLU). Entre 2024 et 2034, la commune estime donc l'accueil d'environ 125 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, 89 logements seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 89 logements, 87 seront raccordés à l'assainissement collectif (2 logements issus du changement de destination dans la production « pratique » de logements) A raison de 2.41 personnes par ménages, on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eau usée supplémentaire de l'ordre de 210 EH (équivalent-habitant), soit 87 x 2.41. Si on ajoute les 210 EH aux 490 EH de la charge en entrée actuelle, cela représente environ 700 EH d'ici 2034. En ce sens, la commune restera vigilante sur les capacités de la station d'épuration sur le long terme. Dans tous les cas, il est rappelé que le secteur « Prieuré » est classé en zone 2AU, soit dans un premier temps fermé à l'urbanisation. Cela signifie qu'en cas d'ouverture à l'urbanisation, les capacités de la station

						d'épuration seront réinterrogées afin de permettre le développement de ce secteur à vocation habitat représentant 20 logements, soit une charge d'environ 48 EH
99	Gestion du cycle de l'eau et techniques alternatives	Oui	Toutes	Réflexion	la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel, comme la rétention à la parcelle, les noues végétalisées, les bassins d'infiltrations est étudiée, tant dans le cadre des documents d'urbanisme locaux que dans les opérations de plus de 5000 m².	Sur les deux secteurs de développement (Prieuré et Les Marais) ainsi que sur le futur lotissement communal Clos sous Ros, les OAP fixent des dispositions privilégiant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et/ou mutualisée à travers la réalisation de noues.
100	Gestion du cycle de l'eau et captage d'eau	Oui	Toutes	Réflexion	la protection de la ressource en eau potable passe par une occupation du sol adéquate dans les différents périmètres de protection des captages d'eau.	Aucun périmètre de captage d'eau potable n'est localisé sur le territoire communal. La mise en place d'un périmètre de captage d'eau potable nécessite une étude hydrogéologique à mener en parallèle du PLU.
101	Transition énergétique	Oui	Toutes	Réflexion	les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local veillent à ne pas créer de frein à la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces (isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture végétalisée, éco matériaux, bio climatisme, récupération des eaux de pluie…), afin de permettre la généralisation des bâtiments économes en énergies sur le Pays de Saint-Malo • *Ne pas interdire les possibilités de construire des bâtiments économes en énergie*	Le règlement écrit n'interdit pas les constructions de bâtiments économes en énergie et encourage tous les dispositifs de production d'énergies renouvelables. Une OAP thématique énergies renouvelables est mise en place.
102	Transition énergétique	Oui	Toutes	Concrète	Sur les zones jugées adéquates à leur implantation au regard des critères liés à l'environnement, au cadre de vie, aux paysages, au patrimoine et à l'agriculture, la construction d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée	Le règlement écrit n'interdit pas les constructions d'équipements de production d'énergie renouvelable et encourage tous les dispositifs de production d'énergies renouvelables.

					Ne pas interdire les possibilités de construire des équipements de production d'énergie renouvelable (sous réserves)	L'OAP du secteur « gisement 23 » intègre une disposition favorisant une implantation des constructions avec des jardins exposés au sud (encourage le bio climatisme). Une OAP thématique énergies renouvelables est mise en place.
103	Transition énergétique	Oui	Toutes	Concrète	le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, les carrières en fin d'exploitation, ainsi que les toitures et parkings couverts. Ces installations ne contraignent pas la production agricole, et n'entrent pas en concurrence avec les espaces forestiers et les milieux naturels. Localisation des installations solaires photovoltaïques en priorité sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, les carrières en fin d'exploitation, ainsi que les toitures et parkings couverts.	Réalisation d'une étude identifiant les sites potentiels pour le développement d'énergies renouvelables. Les fiches des 9 sites identifiés sont intégrées dans le rapport de présentation. Une OAP thématique énergies renouvelables est mise en place.
104	Activité d'extraction	Oui	Toutes	Concrète	En amont de toute création ou extension de site existant d'extraction de matériaux, l'impact du projet sur le paysage est analysé en vue d'en limiter et d'en maîtriser les effets, tout particulièrement en secteur touristique. De même, tout nouveau projet de création ou d'extension de site existant d'extraction de matériaux assure un impact limité et maîtrisé sur les secteurs urbains susceptibles d'être affectés par le fonctionnement des carrières (poussières atmosphériques, transport de matière, nuisances sonores…).	Commune non concernée
105	Risque submersion	Oui	Communes couverte	Réflexion	Règles du PGRI à appliquer	Compatibilité entre le PLU et les dispositions du PGRI détaillée dans le chapitre 5, partie n°4.

			s par le PGRI			L'ensemble des zones constructibles (U et AU), toutes vocations confondues, sont localisées en dehors des zones de submersion marine.
106	Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI)	Oui	Communes couvertes par le TRI	Concrète	Déclinaison des dispositions de la SLGRI lorsqu'il existera	Compatibilité entre le PLU et les dispositions du PGRI détaillée dans le chapitre 5, partie n°5. L'ensemble des zones constructibles (U et AU), toutes vocations confondues, sont localisées en dehors des zones de submersion marine.
107	PPRSM	Oui	Communes couvertes par le PPRSM	Concrète	Application du PPRSM	Prise en compte du PPRsm dans le PLU à travers un tramage spécifique au niveau du règlement graphique (zonage), un renvoi explicite au PPRsm dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) et le PPRsm annexé au PLU. L'ensemble des zones constructibles (U et AU), toutes vocations confondues, sont localisées en dehors des zones de prescriptions du PPRsm.
108	Autres risques	Oui	Toutes	Concrète	Identification des risques et limitation de l'exposition des populations à ces risques	Intégration des risques naturels au sein du rapport de présentation. OAP thématique « risques naturels liés au sol et au sous-sol ».
109	Bruit	Oui	Oui/Non	Concrète	Urbanisation limitée et adaptée sur les secteurs concernés par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Dinard Pleurtuit et les cartes de bruit.	Commune non concernée
110	Pollution de l'air	Oui	Toutes	Réflexion	Prise en compte de la pollution de l'air dans le choix des secteurs de développement et de leurs aménagements.	Aucun secteur de développement à vocation d'activités n'est identifié dans le projet de PLU. Le développement des activités se fera dans le cadre de la densification de la zone d'activités des Vignes Chasles. A noter qu'une zone tampon, classé en zone

						naturelle (constructibilité limitée) est localisée entre la zone d'activités et le secteur d'habitation de la rue des Acacias. Le règlement écrit autorise l'implantation d'activités au sein de la zone urbaine de Roz Landrieux sous réserve d'être compatible avec le caractère habité du secteur. Les activités industrielles ne sont autorisées que dans le secteur UA (zone des Vignes Chasles) et interdites dans les autres zones urbaines. Le PLU encourage le développement des circulations douces à travers les dispositions des OAP ainsi que la mise en place d'emplacements réservés dédiés.

CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI

Le suivi sera mené par la commune de Roz Landrieux. Les indicateurs « Démographie et logement » feront l'objet d'un suivi régulier, au cours de la décennie de mise en œuvre du PLU. Il en va de même pour les indicateurs du « Développement urbain » : en particulier, l'indicateur de « Densité des opérations d'ensemble » sera à évaluer lors de la mise en œuvre des opérations d'aménagement (en phase opérationnelle).

Les indicateurs « Activité agricole », « Environnement » et « Paysages & patrimoine », dont la source est essentiellement le PLU, pourront être évalués lors du bilan du PLU à terme.

Les indicateurs « Cycle de l'eau » doivent être suivi au fur et à mesure des opérations concernant les eaux pluviales, et *a minima* de manière annuelle concernant les eaux usées.

L'indicateur « Risques » doit être suivi en continu, afin d'être systématiquement pris en compte.

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT			
Population	1368 habitants	Insee 2020	Viser environ 1530 habitants (PADD) 125 habitants supplémentaire (projection à horizon 2034)
Nombre de résidences principales	537 logements	Insee 2020	8 nouveaux logements par an
Construction neuve	5 logements/an (2017-2021)	Commune (PC délivré)	
DEVELOPPEMENT URBAIN			
Densité des opérations d'ensemble	18 logements/ha (dernière opération)	Commune (en lien avec les OAP)	19 logements/ha minimum à l'échelle de toute opération d'ensemble
Consommation d'espace à vocation d'habitat	21.1 ha sur 2011-2021	MOS	Consommation entre 2021 et arrêt du PLU (0.9 ha) + consommation ENAF dans les gisements fonciers (2.6ha) + consommation secteur d'extension (1.8 ha) + Consommation STECAL a vocation économique (0.11 ha) Soit une consommation foncière total entre 2021 et l'échéance PLU (2034) de l'ordre de **5.4** hectares
ACTIVITE AGRICOLE			
Nombre de sièges d'exploitation agricoles	14	Diagnostic agricole 2022	Confortation de l'activité agricole Maintien du nombre d'exploitations
Zone agricole	958 ha	PLU	Maintien de la valeur de référence
ENVIRONNEMENT			
Zones humides	0.96 ha	Inventaire zones humides réalisé sur les secteurs de développement potentiels	Protection

Zones humides	706.9 ha	Prélocalisation SAGE	Information
Cours d'eau	20.5 km linéaires	Référentiel DDTM35	Protection
Espaces Boisés Classés	60.9 ha	PLU (reprise sur la base de l'inventaire intercommunal des bosquets)	Protection
Haies inventoriées	112km linéaires	PLU (base de travail inventaire photo aérienne intercommunal)	Protection
Niveau d'imperméabilisation	/	Permis de construire et d'aménager	Information
Etat écologique des cours d'eau	Moyen	SDAGE	Protection
Indicateur	**Valeur de référence**	**Source**	**Objectifs**

CYCLE DE L'EAU (eaux usées et eaux pluviales)

Eaux pluviales	Enjeux au niveau des secteurs d'OAP	Commune (en lien avec la mise en œuvre des OAP)	Respect des principes et objectifs en matière de gestion des eaux pluviales
Eaux usées	STEP en capacité satisfaisante au plan organique et hydraulique	Commune	Vigilance sur la fin de la décennie en lien avec l'accueil de population envisagée et dans le cas de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU Prieur2

PAYSAGES & PATRIMOINE

Patrimoine (croix, bâtiments)	19 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Changement de destination	40 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Jardins à préserver	0.70 hectares	PLU	Protection

RISQUES

Risque d'inondation par submersion marine	Tramage intégral du périmètre concerné sur le zonage du PLU	PLU (tramage spécifique) PPRsm en vigueur (annexés au PLU)	Prise en compte du risque à travers le PPRsm en vigueur

ENERGIE[22]

[22] *Un PCAET est en cours de réalisation sur l'intercommunalité. A la date d'approbation du PLU, aucun document n'a encore été publié.*

Production d'énergie renouvelable sur le territoire	77GWh	Observatoire local de l'environnement en Bretagne	Information
Consommation d'énergie	525GWh	Observatoire local de l'environnement en Bretagne	Information

CHAPITRE 7 – RESUME NON TECHNIQUE

1 Introduction

La commune de Roz Landrieux est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 16 septembre 2009. Elle a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 19 mai 2022.

La Commune de Roz-Landrieux présente une superficie totale de 1800 hectares. Les 1 368 habitants résidant sur le territoire communal sont répartis entre le bourg et les nombreux hameaux et écarts, en particulier les anciennes paroisses de Landrieux et de Vildé-Bidon. La commune de Roz-Landrieux, dans le département d'Ille-et-Vilaine et au sein de la région Bretagne, est située à 6 km à l'ouest de Dol-de-Bretagne, à 25 km de Dinan et de Pontorson. La N176, passant à proximité du bourg, permet de relier Roz-Landrieux à Dinan d'un côté, Dol-de-Bretagne et Pontorson de l'autre.

La commune de Roz-Landrieux est membre de la **Communauté de Communes du pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel**, issue de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de communes de la Baie du Mont St-Michel Porte de Bretagne (Pleine-Fougères), et du Pays de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont St-Michel (Dol-de-Bretagne). Le territoire compte 19 communes, soit près de 24000 habitants. Roz-Landrieux n'est pas concernée par un PLH mais s'inscrit dans le périmètre du **SCoT du Pays de Saint-Malo**, approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020. La révision du SCoT a été prescrite en Conseil Communautaire le 3 mars 2023 avec pour objectif principal d'intégrer les dispositions de la loi dite Climat et Résilience.

2 Chapitre 1 – Diagnostic

2.1 POPULATION

CONSTATS	ENJEUX
• Une croissance constante de la population depuis les années 1980 portée par un solde naturel important sur la période récente. • Une croissance démographique légèrement ralentie en lien avec une baisse progressive du solde migratoire. • La structure de la population de Roz-Landrieux est jeune mais enregistre un léger vieillissement. • Un desserrement de la population marqué. • Un territoire attractif pour les ménages.	• Attirer de nouvelles populations sur le territoire et notamment des couples avec enfants afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales. • Anticiper le vieillissement de la population.

2.2 EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

CONSTATS	ENJEUX
• Prédominance des résidences principales et des grands logements individuels (57.5% de logements de 5 pièces et plus). • Un rythme de production d'environ 5 logements par an en moyenne entre 2017 et 2022, totalement de type individuel. • Une majorité de propriétaires occupants mais une part non négligeable de locataires (14%). • Un parc de logements relativement ancien.	• Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins des actuels et futurs habitants (petit ménage, grande famille, personnes âgées…).

2.3 LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

CONSTATS	ENJEUX
• Une économie locale principalement portée par les petites entreprises. • Présence d'une zone d'activités (ZA des Vignes Chasles). • Une offre commerciale relativement réduite. • Une population active en partie influencée par les pôles d'emplois voisins. • Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale. • Une activité agricole dynamique.	• Permettre l'implantation de nouvelles entreprises, sur le territoire, à travers le confortement de la ZA, • Conserver, protéger et développer l'offre commerciale, • Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale, • Pérenniser l'activité agricole (espaces dédiés, sièges), • Limiter la consommation d'espaces agricoles.

2.4 LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS

CONSTATS	ENJEUX
• Une localisation préférentielle des équipements dans l'agglomération. • Une diversité des équipements. • 3 écoles sur la commune. • Une hausse des effectifs scolaires de 24% entre 2012 et 2021. • Une station d'épuration conforme en équipement et en performance.	• Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire. • Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés. • Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux, assainissement…).

2.5 MOBILITES ET ACCESSIBILITE

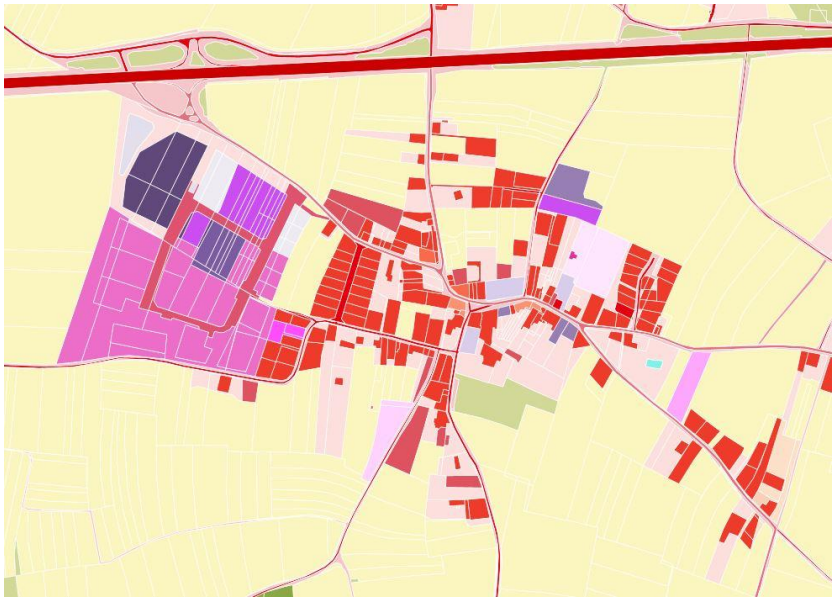
CONSTATS	ENJEUX
• Un réseau routier dense et structurant. • Présence d'un axe national qui traverse le territoire d'est en ouest. • Une forte dépendance à la voiture individuelle. • Proximité de deux gares ferroviaires.	• Poursuivre les actions en faveur des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. • Renforcer les connexions douces entre les différents quartiers d'habitat.

Pour davantage de détails concernant le diagnostic, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

3 Chapitre 2 – Etat initial de l'environnement

3.1 CONSOMMATION FONCIERE

Le MOS (Mode d'Occupation des Sols) réalisé sur la région bretagne indique une consommation d'espace naturel agricole et forestier de l'ordre de 21.1 hectares sur la période de référence 2011-2021.



Source : geobretagne.fr

La consommation foncière depuis l'approbation du SCOT du Pays de Saint-Malo -fin 2017), soit entre 2018 et 2023 est de 16.3 hectares au total. Parmi ces 16.3 hectares, 13.5 hectares concernent le développement de l'activités économiques et notamment la création de la zone d'activités des Vignes Chasles. Les 2.8 hectares restant concernent de la consommation foncière à vocation habitat. Aucune consommation foncière à vocation équipements n'a été réalisé sur le territoire de Roz Landrieux depuis l'approbation du SCOT. On note que sur la partie habitat, parmi les 2.8 hectares de consommation foncière réalisée depuis l'approbation du SCOT, 1.6 ha se sont fait le cadre de l'extension des enveloppes urbaines du bourg et de Vildé Bidon et 1.2 hectare ont été réalisé en densification de enveloppes urbaines.

3.2 CAPACITE DE DENSIFICATION

L'analyse des gisements fonciers a été réalisée à l'appui d'une analyse de la photo aérienne et d'une phase de terrain (identification des gisements) et à l'appui d'échanges avec les élus (caractérisation des gisements). La démarche méthodologique détaillée est comprise dans le Rapport de présentation (Pièce 2).

Le potentiel **théorique** exploitable au sein des gisements de **moins de 1500m²** correspond à **1.91 hectares** au sein des enveloppes urbaines dont **1.39 hectares** sur le bourg et **0.52 hectare** sur Vildé Bidon. Parmi ce potentiel identifié :

- 6.8% des gisements disposent d'une faisabilité simple, soit **0.13 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel théorique de l'ordre de **2 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).

- 78% des gisements disposent d'une faisabilité moyenne, soit **1,49 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **21 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).
- 15.2% des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe », soit **0.29 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de **4 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- 70% des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **1 logements**,
- 20% des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **4 logements**,
- 20% des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **0 logements**.

Au total, **environ 5 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers de moins de 1500m².

Synthèse à l'échelle de Roz Landrieux :

ROZ LANDRIEUX	SURFACE (ha)	PART (%)	NB LOGEMENTS THEORIQUE	NB LOGEMENTS PRATIQUE
SIMPLE	0,13	6,8%	2	1
MOYENNE	1,49	78,0%	21	4
COMPLEXE	0,29	15,2%	4	0
NON EXPLOITABLE	3,6			
TOTAL EXPLOITABLE	**1,91**	**100,0%**	**27**	**6,0**

Synthèse à l'échelle de l'enveloppe urbaine du bourg :

BOURG	SURFACE (ha)	PART (%)	NB LOGEMENTS THEORIQUE	NB LOGEMENTS PRATIQUE
SIMPLE	0,13	9,4%	2	1
MOYENNE	1,02	73,4%	15	3
COMPLEXE	0,24	17,3%	3	0
NON EXPLOITABLE	3,08			
TOTAL EXPLOITABLE	**1,39**	**100,0%**	**20**	**5**

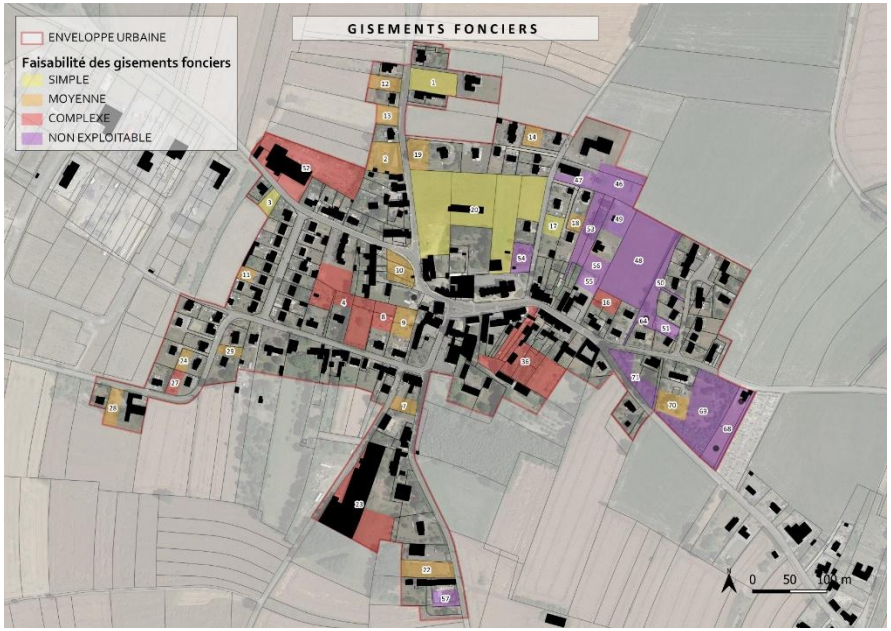
Synthèse à l'échelle de l'enveloppe urbaine de Vildé Bidon :

VILDE BIDON	SURFACE (ha)	PART (%)	NB LOGEMENTS THEORIQUE	NB LOGEMENTS PRATIQUE
SIMPLE		0,0%	0	0
MOYENNE	0,47	90,4%	6	1
COMPLEXE	0,05	9,6%	1	0
TOTAL EXPLOITABLE	**0,52**			
		100,0%	**7**	**1**

A ces 5 logements réalisables au sein des enveloppes urbaines du bourg et de Vildé Bidon sur les 10 prochaines années, s'ajoute les logements réalisables au sein des gisements fonciers de plus de 1500m².
Au total, 8 gisements de plus de 1500m² ont été identifiés dans le bourg. Ces gisements identifiés représentent un potentiel théorique de l'ordre de **79 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant). Une fois le coefficient de dureté foncière attribué en fonction du niveau de faisabilité de chaque gisement (dureté foncière de 70% pour les gisements « simple », dureté foncière de 20% pour les gisements « moyenne », dureté foncière de 10% pour les gisements « complexe »).
Au total, **environ 38 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers de plus de 1500m². Ces gisements de plus de 1500m² seront soumis à une Opération d'Aménagement et de Programmation afin

d'assurer une cohérence d'aménagement sur ces secteurs et assurer une optimisation du foncier en densification du bourg à travers notamment la mise en place d'objectif de densité à l'échelle de chaque gisement.

A l'échelle du territoire, environ 45 logements sont réalisables sur les 10 prochaines années en densification des tissus urbanisés.

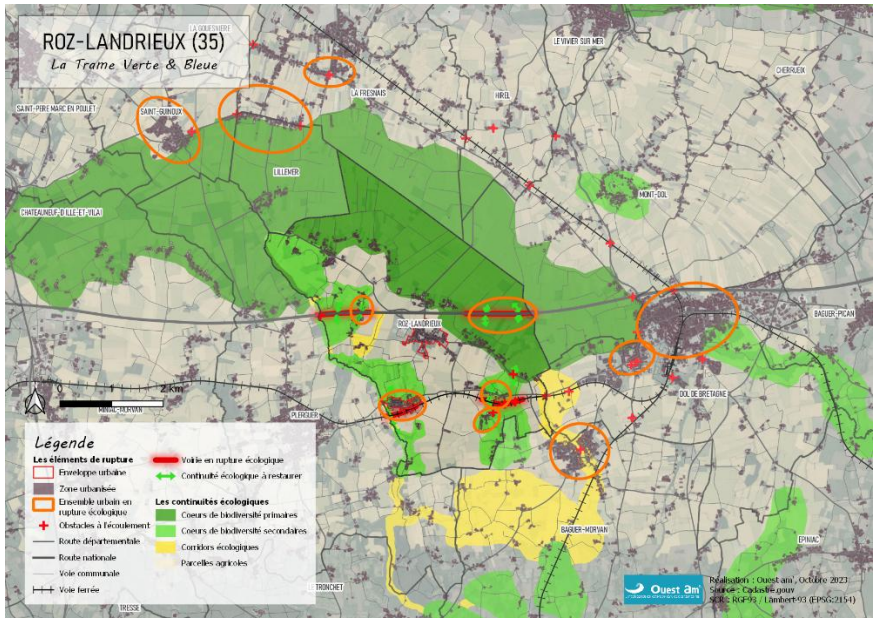




3.3 MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

- La commune est traversée par 5 cours d'eau principaux. Les cours d'eau représentent sur le territoire de Roz-Landrieux, un linéaire de 20.5 kilomètres (source DDTM35).
- Un inventaire des zones humides sur l'ensemble du bassin versant des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne a été réalisé entre 2007 et 2009 validé par le SAGE des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne (707 hectares) : inventaire purement informatif et sans valeur juridique.

- Un inventaire plus précis, au titre de la loi sur l'eau, sera réalisé sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) identifié dans le projet de développement de Roz Landrieux.
- Un inventaire des bosquets a été réalisé à l'échelle de l'intercommunalité et notamment sur le territoire de Roz Landrieux, cet inventaire révèle la présence d'une superficie totale de 87 hectares de bosquets sur le territoire communal.
- Un travail de repérage des haies bocagères a été réalisé à l'échelle de l'intercommunalité et notamment sur le territoire de Roz Landrieux afin d'identifier les haies bocagères existantes à partir des photos aériennes 2020. Au total, les haies représentent sur le territoire un linéaire d'environ 153.55 kilomètres, principalement de type haies denses (43.6%).
- La commune est concernée par un site bénéficiant de protection réglementaire : le site Natura 2000 FR 2500077 « Baie du Mont Saint-Michel » (au sens de la directive oiseaux).
- La commune de Roz Landrieux est concernée par la ZICO FR 2500077 « Baie du Mont Saint-Michel ».



3.4 CYCLE DE L'EAU

- La commune de Roz-Landrieux s'inscrit dans le périmètre du SAGE « Bassin côtier de la région de Dol » approuvé par arrêté préfectoral le 6 octobre 2015.
- La Commune est intégrée aux marais de Dol-de-Bretagne, vaste étendue plate gagnée sur la mer en partie Sud de la baie du Mont-Saint-Michel et protégée par une digue (digue de la Duchesse Anne).

- L'assainissement collectif est géré directement par la commune via un réseau d'assainissement collectif en gravitaire vers un lagunage naturel d'une capacité de 700 équivalents-habitants mis en service en septembre 2005. Le rejet des effluents après épuration s'opère par un fossé qui rejoint le ruisseau temporaire du Denain au Biez Jean, affluent de la rivière Le Meuleuc.
- L'eau pluviale est collectée dans le bourg par une canalisation et rejetée dans le marais via le Biez de ceinture sud.

3.5 PAYSAGES ET PATRIMOINE

La commune est située en limite sud de la Baie du Mont-Saint-Michel. Plusieurs unités paysagères ont pu être définies :

- Les zones de marais et de prairies humide dans la partie nord, est et ouest du territoire présentant un grand intérêt écologique et paysager,
- Le plateau agricole ouvert dans la partie centrale du territoire ainsi qu'au sud marqué par les zones de cultures,
- Les coteaux caractérisés par des ruptures avec les marais et le plateau agricole. Ces espaces disposent d'une densité bocagère plus importante.
- L'espace urbanisé principale, le bourg et la zone d'activités attenante, localisés au centre du territoire communal,
- Le village de Vildé Bidon, seconde principale entité urbaine de Roz Landrieux,
- Les autres hameaux disséminés sur le territoire, aux morphologies diverses.

La commune dispose d'un monument classé au titre des Monuments Historiques sur son territoire. Il s'agit de la croix du vieux cimetière. Le territoire dispose aussi d'un grand nombre de sites possédant une qualité architecturale forte (L'église Saint Pierre, Les manoirs (manoir de la Mettrie, le Manoir des Masses, Le Grand Mutélien…), Une quinzaine de croix disséminée sur le territoire (Croix de Laune, Croix Rouge, Croix Samson, Croix du Bois au Coq…), Les fermes et maisons anciennes souvent en terre sur solin de schiste et linteaux en bois, Le moulin d'A-Haut, Les édifices publics remarquables tels que les écoles, l'ancien presbytère… L'ensemble de « petits » patrimoines bâti correspondant au patrimoine local comme les calvaires... L'ensemble de ce patrimoine est réparti sur le territoire communal et principalement dans l'espace rural, notamment au sein des hameaux.

3.6 QUALITE DE L'AIR, GAZ A EFFET DE SERRE, ENERGIE, DECHETS

CONSTATS	ENJEUX
• Un potentiel de développement des énergies renouvelables, • Un parc de logements relativement énergivore, • Une prédominance des véhicules motorisés dans les déplacements.	• Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés, • Réduire la quantité de déchets produits sur le territoire.

3.7 RISQUES ET NUISANCES

Ces Risques sont de deux ordres : naturels ou technologiques.

Le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) d'Ille-et-Vilaine a été mis à jour en 2021. Il recense les différents types de risques présents sur le département. Le tableau précise dans quelle mesure la commune de Roz-Landrieux est concernée.

Risque	Niveau	Enjeux identifiés
Submersion marine	**Moyen**	PPRSM Marais de Dol – TRI – PGRI - SLGRI
Risque mouvement de terrain / retrait – gonflement des argiles	**Faible**	Aléa faible à moyen, aucune cavité répertoriée
Feu d'espaces naturels	**Faible**	Tout le département – Commune non inscrite dans les communes directement concernée
Sismique	**Faible**	Aléa faible (zone 2)
Tempête	**Faible**	Tout le département concerné - Risque limité sur Roz Landrieux
Radon	**Faible**	Catégorie 1
TMD	**Faible**	Aléa faible (voie ferrée et RN176)

- Le site Géorisques répertorie également le **risque de phénomènes météorologiques (tempête et grain) qui concerne l'ensemble du département.**
- La commune de Roz-Landrieux est concernée par les lignes à haute tension supérieures ou égales à 50 kilovolts suivantes : **La ligne 225 kV n°1 « Launay – Rance - Poste ».**
- La commune de Roz-Landrieux ne compte **qu'une seule ICPE sur son territoire, non Seveso.** Il s'agit de la société Ammerschmitt localisée au sud de la commune et dont l'activité principale est le stockage, la dépollution et le démontage de véhicules utilitaires.
- Sur la commune de Roz-Landrieux, cinq anciens sites industriels sont recensés par la base de données Basias.

Pour davantage de détails concernant l'état initial de l'environnement, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

4 Chapitre 3 – Explication des choix retenus

4.1 SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

- **Axe 1 : Proposer un développement urbain adapté aux spécificités territoriales**
  - 1.1 Poursuivre l'attractivité démographique du territoire

  - 1.2 …A travers une offre de logements répondant aux besoins des actuels et futurs habitants
  - 1.3 …Et en intégrant les enjeux d'optimisation du foncier dans la future armature urbaine
- **Axe 2 : Consolider la vitalité du bourg et plus largement du territoire à travers le développement de l'offre commerciale, artisanale, de services et d'équipements**
  - 2.1 Vers une amélioration de la couverture en équipements
  - 2.2 Maintenir et renforcer le tissu commercial du bourg
  - 2.3 Soutenir le développement de l'artisanat sur le territoire
- **Axe 3 : Accompagner les mutations et la valorisation de l'espace rural**
  - 3.1 Préserver les atouts du patrimoine bâti et naturel, marqueurs de l'identité territoriale et supports de l'activité touristique
  - 3.2 Pérenniser l'activité agricole à travers l'encadrement de la constructibilité des tiers
  - 3.3 …Et la modération de la consommation de l'espace.

4.2 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

4.2.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

Rappel des tendances démographiques passées : Une croissance constante

Les données sur la période 2014-2020 sont moins dynamiques notamment en lien avec la période de crise sanitaire et le ralentissement global qu'a connu le secteur de la construction. Le territoire a connu une moyenne de 5 logements/an sur la période 2019-2022 (sur la base des PC délivrés).

Les données INSEE récentes confortent la tendance à la reprise de la croissance démographique, puisque qu'entre 2015 et 2021, la croissance démographique moyenne annuelle correspond à 0.5% (en hausse par rapport au dernier recensement sur la période 2014-2020).

Depuis les années 1980, la commune a toujours enregistré une croissance démographique annuelle moyenne positive et de plus de 1%. On note tout de même une légère baisse sur la période plus récente mais qui reste tout de même une croissance importante. On notera aussi que sans exception, depuis les années 1980, la commune a toujours enregistré une croissance bien supérieure à celle de l'intercommunalité, témoignant que la commune, au sein de son intercommunalité, attire particulièrement les nouveaux ménages.

Développement de l'offre de logements : une nouvelle opération en cours à intégrer dans les projections démographiques :

En outre, sur l'opération du lotissement communal Clos sous Ros, dont le permis d'aménager a été accordé et dont les travaux ont commencé à la rentrée 2023 (début des travaux de terrassement en septembre 2023), une quarantaine de ménages se sont rapprochés de la commune en 2021 pour avoir plus d'informations sur le futur lotissement. En 2023, alors que la commune n'a pas encore lancé de véritable communication sur le projet, une douzaine de ménages ont rempli une fiche afin de poser une option sur un des lots du lotissement, marque de l'attractivité du territoire (en raison de sa localisation, traversée par la RN176 et à proximité de pôles d'emplois structurants, mais aussi de son cadre de vie particulièrement qualitatif). La commune va publier un article et des flyers pour promouvoir la vente des lots. Cette communication va certainement renforcer la réservation des lots du lotissement.

Ainsi, la réalisation de ce lotissement, aura un impact significatif sur l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire.

Développement économique :

La commune dispose d'une zone d'activités, les Vignes Chasles, qui accueille actuellement 5 entreprises. Plusieurs projets sont en cours de développement pour l'accueil de nouvelles entreprises sur la ZA.
De plus, le SCOT du Pays de Saint Malo, en cours de révision, prévoit une extension de la zone d'activité sur une surface de l'ordre de 77 000 m² au titre des sites économiques structurants sur la période 2031-2040. Au regard des calendriers du SCOT et du PLU. Cette zone sera fléchée ultérieurement dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU avec le SCOT, une fois le SCOT approuvé. Mais cet élément permet de témoigner de l'évolution du parc d'activité de Roz Landrieux sur la prochaine décennie et son incidence sur les ambitions démographiques projetées.

En effet, l'accueil de nouvelles entreprises (en comblement des espaces encore actuellement disponible ainsi que dans l'hypothèse de l'extension de la zone) va générer de nouveaux emplois et ainsi attirer des actifs souhaitant vivre à proximité de leur lieu de travail.

Qualité de vie et offre en équipements :

De nombreux objectifs et éléments mis en place dans le projet de PLU vise une conservation et une amélioration de la qualité du cadre de vie de Roz Landrieux, en lien avec son offre en équipements (future crèche intercommunale, extension du site scolaire, nouvel espace pour l'accueil du cabinet médical / infirmier…), son cadre environnemental, son tissu commercial (création de nouvelles cellules commerciales dans le lotissement Clos sous Roz, protection des commerces existants…) Ces éléments vont aussi participer à l'attrait de nouveaux habitants sur la commune sur la prochaine décennie.

Conclusion :

A travers les éléments précédemment cités, la commune démontre une volonté claire pour favoriser une croissance démographique maîtrisée et dynamique. Pour ces raisons, le scénario au fil de l'eau de la période récente (2014-2020), soit 0.4% de moyenne annuelle n'a pas été retenu.

Enfin, le scénario au fil de l'eau sur la dernière décennie a aussi été étudié (2009-2020) : une hypothèse plus réaliste puisque basée sur une échelle de temps d'analyse comparable à celle sur laquelle se projette le PLU (10 ans). Sur la période 2009-2020, la commune a enregistré une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0.9%, intégrant une période particulièrement dynamique (2009-2014) et une période plus ralentie en termes de croissance, soit 2014-2020 (0.4%).

A l'appui de ces scénarios, un scénario final a été établi autour de 0.85%/an, correspondant au rythme de construction moyen observé sur les 10 dernières années et en lien avec l'intégration du lotissement du Clos du Ros, démarré. Il induit un gain de population de l'ordre de 125 habitants et un besoin en logements d'environ 84 logements (soit 8 logements/an).

Evolution de la population	Scénario : hypothèse basse « au fil de l'eau 2014-2020 » 0.4%/an	Scénario communal retenu 0.85%/an (se rapprochant du fil de l'eau 2009-2020)
2024*	1412 habitants	1412 habitants
2034	1470 habitants	1537 habitants
Différence de population 2024-2034	**+58 habitants**	**+125 habitants**
Besoin en logements liés au desserrement des ménages	+32 logements	+32 logements
Besoins en logements liés à l'accroissement démographique	+24 logements	+52 logements
Besoins en logements 2023-2033 *En moyenne annuelle*	**+56 logements** *6 logements/an*	**+84 logements** *8 logements/an*

*Le point de départ 2023 a servi de base à l'ensemble des scénarios (cf. calcul dans la section relative au scénario « au fil de l'eau »)

Concernant les **logements vacants,** estimés à 66 logements en 2020 (soit 10.2% du parc), il convient de relever deux éléments :

- D'une part, la vacance caractérisée par les données Insee est souvent faussée par la méthode d'identification de la vacance ;
- D'autre part, la donnée est elle-même particulièrement ancienne (2020).

En ce sens, une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2023. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants. En réalité, 8 logements ont été identifiés vacants sur la commune. Aucun ne se situe sur le bourg ou dans le village de Vildé-Bidon, ils sont tous localisés au sein de l'espace rural.

4.2.2 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENT

4.2.2.1 LE POTENTIEL EXISTANT : DEMARCHE ET METHODOLOGIE

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a directement tenu compte de quatre éléments :

- D'une part, **l'objectif de recentrage de l'urbanisation sur le bourg**. Cet objectif a induit le fait de ne pas identifier, ni même maintenir, de zones constructibles en campagne (à l'exception du village de Vildé Bidon qui constitue une réelle entité agglomérée au sein de l'espace rural) ;
- D'autre part, **l'enjeu de diversification de l'offre en logements et la limitation des ruines en campagne**. Ainsi, l'intégration de

bâtiments pouvant changer de destination a été considérée comme incontournable, dès lors qu'ils remplissaient un ensemble de critères objectifs (en termes d'impacts sur l'agriculture, d'état du bâtiment, de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité…) ;

- En outre, **la prise en compte du potentiel de gisements fonciers au sein du bourg et du village de Vildé Bidon** a été pleinement intégré, dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de limitation des prélèvements d'espaces à vocation agricole ou naturelle ;
- Enfin, **la prise en compte des opérations imminentes** a été intégrée (Lotissement communal Clos sous Ros – terrassement réalisé en septembre 2023).

L'enjeu relatif à la mobilisation du potentiel (changements de destination, gisements fonciers) repose sur **la capacité de mutation de ce potentiel**. La question de **la temporalité** dans laquelle cette mutation pourrait être opérée est également essentielle, puisqu'il s'agit de se projeter sur la prochaine décennie. Ces deux facteurs ont conduit à définir une méthodologie visant à estimer le volume de logements qui pourraient être produits sur le terme du PLU :

- **Deux catégories de gisements sont identifiées** :
  - Les gisements « stratégiques » qui pourraient faire l'objet de principe définis par les OAP (en termes de programmation, d'organisation spatiale, de mobilités, de paysages, d'environnement…) au regard de leur superficie **(secteur de plus de 1500m²) ;**
  - Les autres gisements présents dans l'enveloppe urbaine, mais de manière diffuse **(secteur dont la superficie est inférieure à 1500m²).**

4.2.2.2 LES GISEMENTS FONCIERS « DIFFUS »

LES GISEMENTS FONCIERS (HORS GISEMENTS « STRATEGIQUES »)

L'analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée au sein des enveloppes urbaines. Ces enveloppes urbaines correspondent à la limite actuelle des tissus urbanisés (espaces artificialisés en tissu continu), soit le bourg et le village de Vildé Bidon.

Concernant les écarts situés hors agglomération, il est à rappeler que la capacité d'accueil ne peut y être renforcée qu'à titre exceptionnel tel que le dit la loi ALUR du 24 mars 2014.

L'analyse des gisements fonciers a été mené en déterminant la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié (*Cf 1.19 Analyse de la capacité de densification et de mutation*) du niveau simple à complexe.

Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des enveloppes urbaines à **2.24 hectares**.

Parmi les hectares de gisements fonciers à **vocation habitat** identifiés,

- 6.8 % disposent d'une **faisabilité simple** (0.13 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 2 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 78 % disposent d'une **faisabilité moyenne** (1.49 hectares) correspondant à un potentiel de logements d'environ 21 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),

- 15.2 % disposent d'une **faisabilité complexe** (0.29 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 4 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*).

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- **70%** des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **1 logement**,
- **20%** des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **4 logements**.
- **10%** des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **0 logement**.

Au total, environ 5 logements pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années.

4.2.2.3 LES GISEMENTS FONCIERS « STRATEGIQUES »

LES GISEMENTS FONCIERS CONSTITUANT DES SECTEURS « STRATEGIQUES »

L'analyse du potentiel foncier de la commune, réalisée au sein de l'enveloppe urbaine, a permis d'identifier plusieurs espaces stratégiques, c'est-à-dire des gisements fonciers disposant d'une surface suffisamment importante pour pouvoir permettre la création d'une opération d'aménagement (plus de 1500m²). Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des **secteurs stratégiques** de l'enveloppe urbaine à **4.37 hectares**. Ces 4.37 hectares sont répartis en **8 secteurs stratégiques**. L'analyse du niveau de faisabilité a aussi été réalisée sur ces secteurs selon le même principe que pour les gisements de moins de 1500m² :

A noter que la justification de la détermination du niveau de faisabilité définie pour chaque gisement est précisée dans le tableau synthétique du rapport de présentation de l'analyse des gisements fonciers (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification*). Aussi, le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant**.**

- Gisement n°1 (0,19 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité simple**, cela signifie que **70%** des 3 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 16logts/ha), soit **2 logements.**
- Gisement n°2 (0,18 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **20%** des 4 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 22 logts/ha), soit **1 logement.**
- Gisement n°4 (0,47 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **10%** des 6 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 13 logts/ha), soit **1 logement.**
- Gisement n°22 (0,16 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **20%** des 3 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de19logts/ha), soit **1 logements.**
- Gisement n°23 (0,70 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **10%** des 12 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 17 logts/ha), soit **1 logement.**
- Gisement n°52 (0,73 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **10%** des 13 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 18 logts/ha), soit **1 logement.**
- Gisement n°36 (0,54 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **10%** des 7 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 13 logts/ha), soit **1 logement.**

Au total, **8 logements pourront être réalisés au sein de ces secteurs stratégiques** sur les 10 prochaines années pour permettre le développement démographique envisagé. Ces secteurs, de par leur caractère stratégique, seront soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de ces secteurs. Ces OAP intègrent des densités de l'ordre de **13 à 19 logements pas hectare**.

4.2.2.4 Le Secteur de densification du Clos sous Ros

LE CAS SPECIFIQUE DU SECTEUR DU CLOS SOUS ROS

L'analyse de l'existant doit nécessairement s'interroger sur le cas de figure, spécifique, du secteur du Clos sous Ros. Si ce secteur est effectivement un terrain agricole, il fait aussi partie intégrante de l'enveloppe urbaine (cf. la démarche d'identification de l'enveloppe urbaine, Chapitre 2).

Son **positionnement stratégique**, à proximité immédiate du cœur historique, lui confère **un intérêt très particulier pour la consolidation du bourg**. En outre, il se trouve également **entre les principaux pôles de mobilité :** au nord-est, l'école maternelle publique ; à l'est, les équipements sportifs ; au sud, la place de l'église et ses commerces et services. Enfin, il représente **une surface de 1.58 hectares**, ce qui répond à une large partie au besoin en foncier du territoire sur son développement à 10 ans.

Le projet de lotissement communal du Clos sous Ros, dont le permis d'aménager a été accepté et dont les premiers travaux de terrassement ont débuté en septembre 2023, est directement intégré dans le projet de PLU afin de permettre et d'encadrer la mutation de ce secteur sur les prochaines années. Par conséquent, le choix d'un classement en zone U a été opéré, avec mise en place d'une OAP globale, reprenant les grands principes du permis d'aménager.

Du point de vue de la programmation, ce secteur a été intégré dans les réflexions à 10 ans, c'est-à-dire que les 31 futurs logements sont évidemment comptés dans la production de logements à échéance du PLU. De plus, ces logements, réalisés sur un foncier pleinement intégré dans l'enveloppe urbaine, sont **inclus dans la part de logements réalisée en densification**. A noter qu'au regard de l'avancement du projet, son niveau de faisabilité opérationnelle a été définie à 100%, c'est-à-dire que l'intégralité des logements définis sur le secteur seront comptabilisé dans le potentiel « pratique ».

SYNTHESE

Au total, le potentiel cumulé entre les gisements fonciers de moins de 1500m², les gisements fonciers « stratégiques » (plus de 1500m²) et le secteur du Clos Sous Ros représente **44 logements**.

4.2.2.5 Les changements de destination

Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, intérêt patrimonial, emprise au sol minimum…), a permis d'identifier 40 bâtiments. Tous les bâtiments inventoriés ciblent un changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexées au règlement écrit.

Ainsi, 40 bâtiments pourront changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Il est vraisemblable que 5% de ces bâtiments changent effectivement de destination vers du logement au cours de la prochaine décennie, soit **2 bâtiments**. En effet, aucun changement de destination n'a été réalisé sur les 10 dernières années sur le territoire communal.

4.2.2.6 LES EXTENSIONS URBAINES

Le cumul entre les changements de destination, le potentiel « pratique » issu de l'analyse des gisements fonciers et du secteur du Clos sous Ros n'est pas apparu suffisant pour répondre aux besoins sur le terme du PLU. En effet, en lien avec un objectif de croissance démographique moyenne annuelle de l'ordre de 0.85% sur les 10 prochaines années, la commune envisage l'accueil d'environ 125 habitants supplémentaires d'ici 2034 et la production d'environ 80 nouveaux logements (objectifs définis dans le PADD).

La densification de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi que le changement de destination en campagne permettront la réalisation de **46 logements.**

Pour cette raison, la commune a identifié plusieurs secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour le développement de l'offre de logements. A travers un travail d'une analyse multicritères et d'une étude naturaliste (**Pour davantage de détails concernant le choix des secteurs d'extension, on pourra se reporter chapitre 3 du rapport de présentation – pièce 2**), la commune a donc déterminé **2 secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg** permettant l'accueil de **41 logements**, soit environ **47% des besoins en logements** pour les 10 ans à venir :

- Le secteur « **Les Marais** » au nord du bourg, représentant une surface de **1,16 hectares**, pouvant accueillir **23 logements** (densité de **20 logements par hectare**).
- Le secteur « **Prieuré** » au sud-est du bourg représentant une surface de **0,88 hectare**, pouvant accueillir **20 logements** (densité de 23 logements par hectare).

Il est à noter que la commune a choisi de dépasser légèrement le nombre de logements nécessaires initialement calculé à 38 logements en extension en allant au-delà des objectifs fixés par le SCOT en termes de densité (18 logements par hectare dans le SCOT en vigueur) et en atteignant **une densité moyenne de 21 logements par hectare à l'échelle de ces secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg.**

Au total, le projet de PLU prévoit la réalisation de 87 logements (en extension, en changement de destination et en densification de l'enveloppe urbaine), permettant de répondre aux besoins en logements calculés par les projections démographiques.

Au sein de l'enveloppe urbaine (gisements fonciers d'une superficie de plus de 1500m²) :

En jaune : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : simple, soit une dureté foncière de 70%).

En orange : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : moyen, soit une dureté foncière de 20%).

En rouge : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : complexe, soit une dureté foncière de 10%).

En vert : secteur d'urbanisation à court terme soumis à OAP (0-4 ans).

En orangé : secteur d'urbanisation en extension à moyen terme soumis à OAP (3-7 ans).

En rosé : secteur d'urbanisation en extension à long terme soumis à OAP (6-10 ans).

Ainsi, le projet de PLU prévoit, à travers le zonage, **une consommation d'espace de l'ordre de 2.04 hectares en extension de l'enveloppe urbaine**, répartis sur 2 secteurs en continuité du tissu urbain.

De plus, le projet de PLU prévoit une surface une consommation foncière en densification du tissu urbanisé **de l'ordre de 1.58 hectares**, correspondant au secteur de lotissement communal (Clos sous Ros) qui est intégré dans l'enveloppe urbaine du bourg mais correspond à une parcelle agricole de grande surface.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent des opérations d'ensemble sur les 2 secteurs d'extension en continuité de l'enveloppe urbaine. A ce niveau, il faut relever que l**a densité moyenne minimale est de l'ordre de 21 logements par hectare, c'est-à-dire en au-delà des objectifs du SCOT** du Pays de Saint-Malo (18 logements par hectare).

Aussi, différents niveaux de densité sont prévus dans les OAP en densification, allant de 13 logements par hectare à 22 logements par hectare ; ces niveaux de densité à géométrie variable induiront des formes urbaines différenciées, permettant en particulier l'émergence de logements en individuel groupé (notamment dans les secteurs de plus fortes densités).

4.2.3 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, le zonage et les OAP assurent un phasage de l'urbanisation :

- Le secteur d'extension **« Les Marais » est classé en 1AU, soit un secteur ouvert à l'urbanisation sur le moyen terme** (phasage 3-6 ans).
- **Le secteur « Prieuré » en extension du bourg est classé en zone 2AU, fermée à l'urbanisation**. L'objectif est de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation sur l'ensemble du projet de PLU. En effet, le lotissement communal du Clos Sous Ros est déjà en cours de réalisation et le secteur « Les Marais » sera ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.
- La maîtrise du devenir des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux à l'exception du secteur de lotissement communal « Clos sous Ros » en démarrage de phase opérationnel identifié en vert, soit sur un phasage à 0-4 ans (foncier appartenant à l'EPF).
- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années.

En conclusion, le classement en zone 2AU et le portage de projet permettent à la commune de maîtriser le devenir de 51 logements (20 logements en classement 2AU et 31 logements pour le lotissement communal). Ces 51 logements représentent 57% des besoins en logements sur les 10 prochaines années.

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS	LOGEMENTS SOCIAUX
Gisements <1500m²							
Gisements "simples"	0,13	15,4	2	70%	1		
Gisements "moyens"	1,49	14,1	21	20%	4		
Gisements "complexes"	0,29	13,8	4	10%	0		
TOTAL gisements <1500m²	1,91	14	27		6		
Gisements >1500m² (avec OAP)							
Gisement n°1 *(faisabilité simple)*	0,19	15,8	3	70%	2		
Gisement n°2 *(faisabilité moyenne)*	0,18	22,2	4	20%	1		
Gisement n°4 *(faisabilité complexe)*	0,47	12,8	6	10%	1	50%	
Gisement n°22 *(faisabilité moyenne)*	0,16	18,8	3	20%	1		
Gisement n°23 *(faisabilité complexe)*	0,70	17,1	12	10%	1		
Gisement n°52 *(faisabilité complexe)*	0,73	17,8	13	10%	1		
Gisement n°36 *(faisabilité complexe)* - Prieuré	0,54	13,0	7	10%	1		
Gisement 20 : Clos sous Ros	1,40	22,1	31	100%	31		8
TOTAL gisements >1500m²	4,37	18	79		38		
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	6,28	17	106	-	44		
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			40	5%	2	2%	
Secteur 1 : "Les Marais" (1AU)	1,16	19,8	23	100%	23		4
Secteur 1 : "Prieuré" (2AU)	0,88	22,7	20	100%	20	48%	5
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	2,04	21	43	-	43		
				TOTAL	89		19%

4.3 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

Le territoire compte une dizaine d'équipements, principalement regroupés autour de l'église. Le renforcement du poids démographique et les efforts de la commune en termes de densification favoriseront l'apport de nouveaux habitants dans le centre-bourg et donc la fréquentation des équipements communaux.

La commune prévoit plusieurs projets de développement et de valorisation des équipements communaux sur la prochaine décennie :

- La **rénovation de l'ancien presbytère**,
- L'acquisition communale des terrains situés à l'ouest du terrain de tennis pour la mise en place d'un projet à vocation d'équipement : **valorisation de l'espace pour un projet convivial à affiner** (espace sportif, aire de jeux…). Cette volonté se traduit par la mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur le secteur identifié.
- L'**extension du hangar des services techniques** afin de disposer d'un espace de stockage plus vaste pour les employés communaux,
- La **rénovation énergétique de la mairie**,
- La réalisation d'un **nouvel espace pour l'accueil du cabinet médical / infirmier** (aujourd'hui trop petit) au sein du futur lotissement en densification du centre-ville. Ce projet est intégré dans l'OAP du secteur Clos sous Ros.
- L'accueil d'une **crèche intercommunale** au sein du centre-bourg. Ce projet est intégré dans l'OAP du secteur Clos sous Ros.
- L'anticipation de **besoin en foncier pour le cimetière** pour faciliter les circulations automobiles des services techniques et des pompes funèbres. Cette volonté se traduit par la mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur le secteur identifié.

L'ensemble de ces projets de développement et de restructuration des équipements ne nécessitera pas de consommation foncière et seront réalisés dans le cadre d'une optimisation des tissus urbanisés du bourg de Roz Landrieux.

La commune prévoit aussi un projet d'agrandissement de la cantine et le développement de l'école maternelle publique pour l'accueil des 4 classes de l'école primaire publique. En effet, l'école publique primaire actuelle n'est plus aux normes et commence à être petite et vétuste. Sur les 10 prochaines années, la commune souhaiterait réunir l'ensemble des effectifs de l'école publique (maternelles et primaires) sur le même site. Pour cela, la commune souhaite étendre le secteur d'équipements scolaire sur une surface d'environ 0.3 hectare. **Cette volonté, inscrite dans le PADD se traduit par la mise en place d'une zone AUL à vocation d'équipements sur une surface totale de l'ordre de 0.24 hectare encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le foncier concerné par le projet appartient à la commune.**

4.3.1 APPROCHE AU PLAN FONCIER

Mis à part l'agrandissement du site scolaire définis selon les stricts besoins identifiés sur les 10 prochaines années (0.24ha), **l'ensemble de ces projets à vocation à se réaliser en densification de l'enveloppe urbaine**.

4.4 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES

4.4.1 COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

Au niveau commercial, la Commune souhaite conserver les commerces existants en cœur de bourg et renforcer l'appareil commercial. En ce sens, la commune souhaite accueillir une boulangerie au sein du bourg dans un local communal et souhaite faciliter l'installation d'un salon de coiffure à travers la démolition / reconstruction d'un nouveau local commercial.

De plus, le lotissement communal « Clos du Ros » intègre **un espace pour plusieurs cellules à destination de commerces ou de services** (ces cellules accueilleront notamment le cabinet médical et la crèche intercommunal). Cette vocation est intégrée dans l'OAP dédiée au secteur.

Le règlement écrit encadre la construction de nouvelles activités en autorisant les commerces de détails seulement au sein de la zone U (UC et UE) ainsi que dans le cadre de la diversification agricole. De plus, les activités commerciales (soit les sous-destinations « hôtel », « cinéma » et « restauration ») ne sont autorisées que dans le cœur de ville, soit en zone UC.

4.4.2 ARTISANAT ET INDUSTRIE

Le territoire bénéficie d'une offre artisanale particulièrement bien développée en lien avec la présence de la zone d'activités des Vignes Chasles, gérée par la CC du Pays de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont Saint-Michel. La commune souhaite permettre le confortement de la zone d'activités en accueillant les nouvelles entreprises en priorité sur les derniers espaces aménagés et viabilisés de la zone.

De plus, certaines activités se trouvant en campagne, pourront voir leur projet de développement se réaliser : après une analyse au cas par cas, le projet de PLU a intégré deux STECAL à vocation économique afin de permettre la confortation de ces activités sur place. Le règlement écrit encadre strictement chacun de ces projets de STECAL.

4.4.3 APPROCHE AU PLAN FONCIER

Dans le cadre du projet communal, aucun foncier complémentaire à vocation économique n'a été identifié (à l'exception des secteurs de STECAL) le confortement de l'activité artisanale et industrielle se fera dans

le cadre de la densification de la zone d'activités et éventuellement du tissu urbanisé (le règlement écrit autorise l'implantation d'activités artisanale dans le tissu urbain sous réserve qu'il s'agisse d'activités artisanales compatibles avec le caractère du secteur.

4.5 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le pôle urbain, essentiellement à vocation résidentielle ou d'équipements ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les **OAP « sectorielles »** peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) **ou des « recommandations »** (de portée incitative). Les **OAP « thématiques »** ont une portée de **« recommandations »** (portée informative ou pédagogique).

Au total, **10 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (carte de localisation ci-après):

- **1 secteur à vocation mixte habitat / commerces ;**
- **8 secteurs à vocation résidentielle ;**
- **1 secteur à vocation d'équipements.**

Concernant les OAP « thématiques », 6 objets peuvent être distingués :

- Continuités écologiques : trame verte, bleue,
- Trame noire,
- Risques naturels liés au sol et au sous-sol,
- Recommandations paysagères pour la zone d'activités des Vignes Chasles.
- Energies renouvelables.
- Entrées de bourg.

Pour davantage de détails concernant les justifications des OAP, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2 – chapitre 4).

Pour davantage de détails concernant le contenu des OAP, on pourra se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

4.6 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (ECRIT ET GRAPHIQUE)

4.6.1 BILAN DES SUPERFICIES

Zonage PLU 2009 modifié en 2016	Superficie (ha)	Zonage projet de PLU	Superficie (ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	**78,8**	**ZONES URBAINES (U)**	**52,89**	**-25,91**
UC	7,2	UC	10,02	2,82
UE	24	UE	26,03	2,03
		UE1	1,1	1,1
UL	0,1	UL	2,13	2,03
UA	1,5	UA	13,61	12,11
UH	46			-46
ZONES A URBANISER (AU)	**47,7**	**ZONES A URBANISER (AU)**	**2,28**	**-45,42**
1AUC	1,5			-1,5
1AUE	10,1	1AU	1,16	-8,94
1AUL	3,5	1AUL	0,24	-3,26
1AUA	16,4			-16,4
2AUE	2,8	2AU	0,88	-1,92
2AUA	13,4			-13,4
ZONES AGRICOLES (A)	**1447**	**ZONES AGRICOLES (A)**	**958,25**	**-488,75**
A	1447	A	957,76	-489,24
		Aa1	0,38	
		Aa2	0,11	
ZONES NATURELLES (N)	**203**	**ZONES NATURELLES (N)**	**792,99**	**589,99**
		N	792,52	792,52
		NL	0,47	0,47
NH	54			-54
NE	25			-25
NP	124			-124
TOTAL	**1777**	**TOTAL**	**1806,4**	**29,91**

4.7 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

4.7.1 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

4.7.1.1 LE SECTEUR UC, CORRESPONDANT AU TISSU URBAIN ANCIEN DE LA COMMUNE

Vocation principale du secteur

Le secteur UC correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur UC s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique du bourg et du village de Vildé Bidon. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

4.7.1.2 LE SECTEUR UE, CORRESPONDANT AU DEVELOPPEMENT CONTEMPORAIN

Vocation principale du secteur

Le secteur UE correspond au tissu urbain contemporain de la commune, sur le bourg ainsi qu'en continuité du cœur historique du village de Vildé Bidon.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur UE s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie du cœur historique du bourg et de Vildé Bidon, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

Le secteur UE1, localisé au nord de la rue des Marais, dispose des mêmes caractéristiques (vocation, délimitation) que le secteur Ub mais ne dispose pas de l'assainissement collectif.

4.7.1.3 LE SECTEUR UA, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Vocation principale du secteur

Le secteur UA est un secteur à vocation d'activités économique.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur UA correspond au périmètre de la zone d'activité existante des Vignes Chasles, à l'extrémité ouest du bourg. La totalité du périmètre est aujourd'hui viabilisé et aménagé mais certaines parcelles sont encore en cours de construction.

4.7.1.4 LE SECTEUR UL, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Vocation principale du secteur

Le secteur UL est un secteur à vocation principale d'équipements et de loisirs.

Exposé des motifs de délimitation

Ce secteur intègre les équipements existants : équipements d'enseignement publics, sportifs, de loisirs...

4.7.1.5 LES SECTEURS 1AU A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT

Vocation principale des secteurs

Le secteur 1AU est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation.

Un secteur 1AU est identifié :

- Le secteur 1AU « Les Marais » localisé au nord du bourg, entre la rue des Marais et l'impasse de l'église. Il représente une superficie de 1.16 hectares ;

Exposé des motifs de délimitation

De manière générale, la délimitation du secteur 1AU correspond aux besoins en termes d'habitat pour les prochaines années (en particulier à moyen terme), tenant compte de la dynamique de l'offre en logements définie à l'échelle de Roz Landrieux.

4.7.1.6 LES SECTEURS 2AU A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT

Vocation principale du secteur

Le secteur 2AU est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur 2AU répond aux mêmes motifs que la délimitation du secteur 1AU (correspondance avec les besoins communaux), si ce n'est le fait que ce secteur ne dispose pas du raccordement à l'assainissement collectif ou, en présence de ces réseaux, que ces réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir le secteur concerné.

Un secteur 2AU est identifié :

- Le secteur 2AU « sous-secteur A » de l'OAP Prieuré localisé au sud-est du bourg, entre la rue des Marais et l'impasse de l'église. Il représente une superficie de 0.88 hectare. Le secteur d'OAP Prieuré global représente une surface totale de 1.42 hectares dont 0.88 ha en secteur d'extension de l'enveloppe urbaine (2AU) et 0.54 ha en secteur de densification de l'enveloppe urbaine du bourg (gisement n°36 dans le tableau de synthèse de la constructibilité).

La superficie globale des zones 1AU et 2AU correspond aux besoins communaux en termes de capacité d'accueil à horizon d'une décennie.

4.7.1.7 LES SECTEURS 1AUL A DESTINATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS

Vocation principale du secteur

Le secteur 1AUL est un secteur à vocation d'équipements.

Le secteur 1AUL est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'équipements. L'objectif, sur ce secteur est de permettre l'agrandissement de la cantine et le développement de l'école maternelle publique pour l'accueil des 4 classes de l'école primaire publique. En effet, l'école publique primaire actuelle n'est plus aux normes et commence à être petite et vétuste. Sur les 10 prochaines années, la commune souhaiterait réunir l'ensemble des effectifs de l'école publiques (maternelles et primaires) sur le même site. Pour cela, la commune souhaite étendre le secteur d'équipements scolaire sur une surface d'environ 0.24 hectare.

Exposé des motifs de délimitation

- Ce secteur a été délimité au plus juste pour répondre aux besoins d'extension de l'équipement scolaire.

4.7.1.8 LES ZONES A

La zone agricole est dite « zone A ». La zone A présente 3 types de secteurs : A, Aa1 et Aa2.

Vocation principale de la zone et des secteurs

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sur le territoire communal, la zone A se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées) pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles et forestières** et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à **un habitat diffus sous ses différentes formes** :

STECAL à vocation d'activités :

Le secteur Aa1 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le développement de l'entreprise « SARL AMMERSCHMITT JM », soit une entreprise de casse automobile qui démantèle des épaves en vue de la récupération de matière métalliques. L'entreprise compte 4 salariés et un dirigeant et est implanté au lieu-dit La Haie, le long de la RD676, au sud-est du territoire communal. Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,38 hectare). Pour permettre le maintien et le développement de son activité, en plein essor, l'entreprise souhaite pouvoir construire un atelier de démontage / mécanique d'environ 300 m² ainsi que des bureaux d'une emprise au sol de l'ordre de 40m². Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (350m² maximum), de hauteur des constructions (7m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (10m maximum) …

Le secteur Aa2 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre la poursuite de l'activité existante « SARL TIREL TP », soit une entreprise de terrassement, élagage et broyage. L'entreprise compte 2 salariés et un dirigeant et est implanté au sein du village de Vildé-Bidon, le long de la RD676. Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,11 hectare). L'activité de l'entreprise nécessite de détenir de nombreux engins de chantier (remorques, lamiers, broyeurs, tractopelles…). Actuellement, ces nombreux engins sont stockés au sein de la cour du siège, situé dans le village de Vildé-Bidon. Le manque de place pour le stockage et pour la manœuvre des engins pose aujourd'hui une réelle difficulté pour l'entreprise, notamment en termes de sécurité (risque d'accident lors d'une manœuvre). En ce sens, l'entreprise qui ne peut se développer sur site en lien avec la présence d'un plan d'eau à l'ouest de son site, souhaite construire un bâtiment permettant le stockage de ces engins à proximité du siège de l'entreprise dans un bâtiment d'une emprise au sol d'environ 300m². Le secteur ciblé, situé à moins du 500m du siège de l'entreprise, représente 0.11 hectare. Le secteur présente une haie bocagère sur sa frange nord, qui est identifiée dans le règlement de zonage en tant que haie à préserver. Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (300m² maximum), de hauteur des constructions (8m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (10m maximum) …

4.7.1.9 LES SECTEURS N

Le secteur N présente 2 types de secteurs : N et NL.

Vocation principale de la zone et des secteurs

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sur le territoire communal, la zone N se caractérise par la présence :

- De terrains exploités ou non par l'agriculture,
- De constructions et installations, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées), pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N « strict » ;
- Le secteur NL correspondant au secteur du cimetière, localisé à l'extrémité est du bourg, non raccordés à l'assainissement collectif.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur N correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sa délimitation s'appuie sur le réseau hydrographique principal et les espaces connexes (boisement, réseau bocager, zones humides…).

En correspondance avec l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de *« bâtiments d'habitation »* en zone agricole A, **le secteur N comprend également des habitations sous forme d'habitat diffus**.

Le secteur NL correspond au secteur du cimetière, localisé à l'extrémité est du bourg, non raccordés à l'assainissement collectif.

4.8 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

4.8.1 ESPRIT DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification,** la structuration du règlement s'appuie sur une entrée par grandes thématiques du règlement à l'intérieure desquelles, les différences de règlementation entre les zones sont mentionnées.

Aussi, dans une **logique de lisibilité** du document, un lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

4.9 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

4.9.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Elément concerné	Mesures règlementaires
Boisements	60.9 hectares de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). Tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC) sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements.
Bocage	Les haies identifiées dans le cadre du PLU représente 112 km linéaires. Protection forte avec possibilité de destruction ponctuelle dans des cas limités et obligation de compensation par replantation.
Zones humides	Identification dans le plan de zonage (0.96 ha) : protection forte.
Cours d'eau	Identification de 20.5km linéaire dans le plan de zonage : préservation, obligation d'un recul de 10m (zone U et AU) et 20m (zone A et N) par rapport aux rives des cours d'eau.

4.9.2 LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

Elément concerné	Mesures règlementaires
Bâtiment identifié au titre du changement de destination, en campagne	Identification sur le zonage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne (40 bâtiments), identification à l'appui d'un panel de critères objectifs. Au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (bâti en zone A) et de la CDNPS (bâti en zone N).
Jardins à protéger	Identification sur le plan de zonage (0.70 ha) protection forte.
Patrimoine	Identification du patrimoine sur le zonage (19 unités).

4.9.3 LES ELEMENTS RELATIFS A LA PROGRAMMATION

Elément concerné	Mesures règlementaires
Périmètre d'OAP	Identification sur le zonage des périmètres d'OAP, afin d'orienter vers cette pièce du PLU en cas de projet sur les parcelles concernées.
Emplacements réservés	Identification sur le zonage des emplacements réservés pour des sujets de mobilité ou d'équipements.

4.9.4 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AUX MOBILITES

Elément concerné	Mesures règlementaires
Règles graphiques d'implantation	Report sur le zonage des marges de recul liées à la RN176, au réseau départemental et la ligne ferroviaire.
Enjeux acoustiques	Report sur le plan de zonage des marges relatives au classement des infrastructures sonores bruyantes le long de la RN176.
Liaisons douces	En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie 37.8 kilomètres linéaires de liaisons douces sur le territoire communale. Protection des itinéraires.

4.9.5 PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Elément concerné	Mesures règlementaires
Plan de prévention du risque de submersion marine	Le périmètre des PPRsm actuellement en vigueur est repris sur le zonage par un aplat global renvoyant explicitement aux PPRsm annexés au PLU.

Pour davantage de détails concernant les justifications de la délimitation des zones, la justification des règles applicables dans les différentes zones ou encore la justification des règles concernant les autres outils règlementaires, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2 – chapitre 3).

Pour davantage de détails concernant du règlement, on pourra se reporter au règlement écrit (pièce n°5) et au règlement graphique (pièce n°6).

5 Chapitre 4 – Evaluation environnementale

5.1 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

Au cours de cette période, la consommation d'espace s'est élevée à **21.1 hectares** (source : MOS – Mode d'Occupation des Sols de la région bretagne) ; la consommation d'espace recommandée serait donc de l'ordre de **10.5 hectares** pour 2021-2031 (soit environ 1 ha/an).

Consommation foncière entre aout 2021 et l'arrêt du PLU :

Depuis août 2021, plusieurs constructions ont été réalisées sur le territoire, principalement au coup par coup pour la réalisation de nouveaux logements. En effet le PLU en vigueur dispose de secteurs UH constructibles correspondant à des hameaux disséminés au sein de la zone rurale. Au total, depuis aout 2021, les nouvelles constructions représentent une surface de 2 hectares. Parmi ces 2 hectares, 0.7 hectares concernent de la consommation foncière au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (création de nouveaux logements sur des parcelles non bâties en densification du bourg) et 0.4 hectares concernent la construction de logements dans le cadre de la densification du village de Vildé-Bidon, soit au total 1.1 hectares. La surface de **0.9 hectare** de consommation foncière restante s'est réalisée au sein du tissu rural, exclusivement dans le cadre de la densification d'entités bâties telles que hameaux et écarts.

Consommation foncière ENAF d'après le MOS dans les tissus urbanisés :

Le projet de PLU doit intégrer dans sa consommation d'espace totale, les espaces considérés comme « ENAF » (espace naturel agricole et forestier) qui seront consommés d'ici la fin de la prochaine décennie, notamment à l'intérieur des tissus urbanisés des enveloppes urbaines. Le MOS, outils qui permet de déterminer la consommation foncière de la période 2011-2021, donne une donnée spatialisée des secteurs artificialisés ou non. A partir de cette donnée, il a pu être calculé les secteurs considérés comme ENAF, qui seront constructibles dans le projet de PLU et qui doivent donc être intégrés dans le calcul de la consommation foncière globale de Roz Landrieux sur la prochaine décennie. Ces secteurs sont les suivants :

- La quasi-totalité du secteur du futur projet du Clos sous Ros (soit 1.49 hectares) ;
- La totalité du gisement n°1 (0.19 hectare) ;
- Le gisement n°68 - en cours de construction (0.22 hectare) ;
- Une partie du gisement n°4 (0.25 hectare) ;
- Une partie du gisement n°23 (0.3 hectare) ;
- Les deux parcelles (gisements n°12 et n°13) le long de la RD78 (0.16 hectare) ;

Soit un total de **2.6 hectares** de consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg *(pas secteur ENAF constructible au sein de l'enveloppe urbaine de Vildé-Bidon).*

Consommation foncière en extension prévue dans le projet de PLU :

En termes de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine, le PLU de Roz Landrieux prévoit 2.28 hectares sur la prochaine décennie (soit 0.23 ha/an) :

- 2.04 hectares en extension de l'enveloppe urbaine à vocation habitat :
  - 1.16 hectares à vocation d'habitat pour le secteur « Les Marais ».
  - 0.88 hectare à vocation d'habitat pour le secteur « Prieuré ».

Sur ces 2.04 hectares, le MOS considère que seulement 1.56 hectares sont réellement des espaces ENAF. En effet, une partie du secteur « Les Marais » (frange nord) est considérée comme déjà artificialisée (0.13 hectare) et une partie du secteur « Prieuré » est aussi considérée comme déjà artificialisée (0.35 hectare).

- 0.24 hectare en extension de l'enveloppe urbaine à vocation d'équipements :
  - 0.24 hectare pour l'extension du site de l'école maternelle publique afin d'accueillir les classes de l'école primaire publique.

Aussi, selon le MOS, la consommation foncière en extension du projet de PLU représente **1.8 hectares** (1.56 hectares à vocation habitat et 0.24 hectare à vocation d'équipements).

Consommation foncière des STECAL :

Le projet de PLU de Roz Landrieux compte 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) :

Le secteur Aa1 correspond à STECAL à vocation d'activités économiques pour permettre le développement de l'entreprise « SARL AMMERSCHMITT JM », soit une entreprise de casse automobile qui démantèle des épaves en vue de la récupération de matière métalliques. **La totalité du secteur de STECAL est considérée comme un espace artificialisé au titre du MOS, il ne représente donc pas de consommation foncière sur la prochaine décennie.**

Le secteur Aa2 correspond à un STECAL à vocation d'activités économiques pour permettre la poursuite de l'activité existante « SARL TIREL TP », soit une entreprise de terrassement, élagage et broyage.
La totalité du secteur de STECAL n'est pas considérée comme un espace artificialisé au titre du MOS, il représente donc une consommation foncière sur la prochaine décennie de l'ordre de 0.11 hectare.

Type de consommation	Surface (en hectare)
Consommation entre aout 2021 et l'arrêt du PLU	0.9 hectare
Consommation au sein des tissus urbanisés selon le MOS	2.6 hectares
Consommation en extension de l'enveloppe urbaine	1.8 hectares
Consommation des STECAL	0.11 hectare
TOTAL	**5.4 hectares**

Au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de 5.4 hectares. Il en ressort que **le PLU de Roz Landrieux intègre parfaitement l'objectif ZAN dans son premier pallier, avec une diminution de la consommation d'espace supérieure à 50% par rapport à la décennie de référence. Cet élément démontre que l'enjeu du ZAN est parfaitement pris en compte.**

5.2 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

5.2.1 SUR LE PLAN DE LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN

Le PLU vise une concentration de l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine du pôle. En effet, **50% de la production de logements est prévue dans les enveloppes urbaines du bourg et de Vildé Bidon** (incluant le secteur du futur lotissement communal « Clos sous Ros » localisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg). **L'effort est donc particulièrement important**.

En outre, il convient de préciser qu'**environ 25 logements « théoriques » sont identifiés pour des opérations de renouvellement urbain, soit des friches économiques situées en cœur de bourg** (Gisement n23 et gisement n°52, couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation).

5.2.2 A TRAVERS UNE MISE EN ŒUVRE D'OBJECTIFS DE DENSITE AMBITIEUX ET DIFFERENCIES

La mise en place systématique d'OAP sur les secteurs de plus de 1500 m² s'accompagne d'objectifs de densité différenciés. Ces objectifs, couplés aux orientations qualitatives sur chaque OAP, visent un double objectif :

- Tenir compte de la réalité de chaque site de manière appropriée ;
- Viser une optimisation d'une ressource foncière qui est amenée à se raréfier.

Ces objectifs de densité oscillent entre 13 et 22 logements/ha. Les densités les plus fortes concernent les secteurs d'OAP localisés dans le cœur historique. Les densités les plus faibles concernent des secteurs de taille réduite, inscrits dans un environnement pavillonnaire.

Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, la mise en œuvre des différentes opérations devra respecter *a minima* les objectifs de densité fixés. Ainsi, qu'une opération se fasse sur la prochaine décennie ou au-delà, l'optimisation du foncier se trouve garantie. A cet égard, il convient de souligner qu'à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP (en densification et en extension), la densité moyenne est de 19 logements/ha. Plus précisément :

- Sur les secteurs d'OAP en extension de l'enveloppe urbaine, la densité sera de l'ordre de 21 logements/ha ;
- Sur les secteurs d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine, la densité moyenne sera de l'ordre de 18 logements/ha.

Ces éléments soulignent l'ambition de la commune en matière de gestion économe de l'espace, mais aussi dans le déploiement de nouvelle formes urbaines pour dessiner le pôle urbain de demain.

En effet, le projet de PLU va au-delà des objectifs du SCOT en vigueur qui fixe un objectif d'une densité minimale moyenne de 18 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement en densification et en extension.

5.2.3 DU POINT DE VUE TEMPOREL

La Commune a mis en œuvre un échéancier de programmation, *via* les OAP. Cet échéancier constitue l'élément premier en termes de maîtrise de la constructibilité dans le temps.

Complémentairement, la Commune possède une maîtrise directe au niveau du lotissement communal « Clos sous Ros », en densification de l'enveloppe urbaine (31 logements représentant presque 36% des besoins sur la prochaine décennie).

Enfin, la commune a mis en place un phasage, prescriptif, sur ces deux secteurs d'extension avec un secteur (Les Marais) classé en 1AU, soit un secteur ouvert à l'urbanisation, et un secteur (Prieuré) classé en 2AU, soit fermé à l'urbanisation. La commune maîtrise donc le phasage des opérations en extension puisque l'urbanisation du secteur « Prieuré », classé en 2AU est conditionné à une modification de PLU pour ouverture à l'urbanisation.

5.3 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Le PLU identifie un nouvel espace spécifique à vocation d'équipements en extension de l'enveloppe urbaine : il s'agit de l'extension du site de l'école maternelle publique, au nord-est du bourg pour l'agrandissement de la cantine et le développement de l'école. La commune souhaite étendre le secteur d'équipements scolaire sur une surface de **0.24 hectare** (foncier communal). Cette surface a été dimensionné afin de répondre strictement aux besoins sur les 10 prochaines années.
Les autres projets à vocation d'équipements seront réalisés dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain et ne nécessiteront aucune consommation d'espace en dehors des tissus déjà urbanisés.

5.4 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES

Aucun secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités n'est prévu au PLU : En effet, le projet de PLU prévoit l'accueil de nouvelles entreprises à la fois :

- Dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine (encadré par le règlement écrit précisant les conditions d'implantation d'activités en cœur de bourg en termes de nuisances, de surfaces…).
- Dans le cadre de la densification de la zone d'activités des Vignes Chasles, à l'ouest du bourg. Le périmètre total de la zone d'activités est aujourd'hui déjà viabilisé et aménagé. Certaines parcelles sont actuellement en cours de construction et d'autres encore disponibles. Ces dernières permettront d'accueillir de nouvelles entreprises sur les 10 prochaines années.

Le projet de PLU prévoit la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation économique :

- **Le secteur Aa1** correspond à STECAL à vocation d'activités économiques pour permettre le développement de l'entreprise

« SARL AMMERSCHMITT JM », soit une entreprise de casse automobile qui démantèle des épaves en vue de la récupération de matière métalliques. **La totalité du secteur de STECAL est considérée comme un espace artificialisé au titre du MOS, il ne représente donc pas de consommation foncière sur la prochaine décennie.**

- **Le secteur Aa2** correspond à un STECAL à vocation d'activités économiques pour permettre la poursuite de l'activité existante « SARL TIREL TP », soit une entreprise de terrassement, élagage et broyage. **La totalité du secteur de STECAL n'est pas considérée comme un espace artificialisé au titre du MOS, il représente donc une consommation foncière sur la prochaine décennie de l'ordre de 0.11 hectare.**

  Au global, la consommation d'espace sera de l'ordre de **0.11 hectare** pour les activités économiques.

5.5 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

5.5.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A à l'exception d'une exploitation agricole présente dans le tissu urbain du village de Vildé Bidon.

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), **aucun d'entre eux n'est contraint par la proximité d'une zone naturelle** : en effet, le règlement écrit de la zone N permet l'agrandissement d'un site agricole existant pour la création ou l'extension d'un bâtiment sous réserve d'une inscription en continuité du site et d'une recherche d'insertion paysagère des bâtiments et installations. De plus, le règlement précise que les bâtiments agricoles nouveaux (dans la cadre d'une extension d'une exploitation agricole existante) en zone naturelle devront s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage. **A noter que les sièges d'exploitation ne sont pas non plus spécifiquement contraints par la proximité d'une nouvelle zone à urbaniser** (*intégration du critère « impact agricole » dans la définition des secteurs à privilégier pour le développement urbain du territoire*).

En ce qui concerne l'exploitation présente au sein du tissu urbain de Vildé Bidon, elle est inscrite dans le zonage UC du cœur de Vildé Bidon. La sous-destination « exploitation agricole » y est donc interdite au regard du caractère urbanisé à vocation habitat du secteur. En outre du classement du zonage du PLU, l'exploitation, encadrée par des constructions existantes ne dispose dans tous les cas d'aucune possibilité d'agrandissement. Le PLU n'impacte donc pas son activité.

Enfin, parmi les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle, **aucun n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles ; **aucun ne se trouve isolé dans l'espace rural**, ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

De plus, les possibilités d'évolution des habitations (annexes et extensions) déjà présentes au sein de l'espace rural à la date d'approbation du PLU intègre, dans le règlement écrit, la disposition suivante : « *l'implantation de l'annexe / l'extension n'ait pas pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans (sauf s'il s'agit du logement de fonction de l'exploitation dont ressortissent ces bâtiments et installations)* » ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

5.5.2 LES IMPACTS AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION

Le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain au niveau de l'agglomération. **Ces prélèvements se font à hauteur des besoins identifiés sur la prochaine décennie** (en intégrant notamment des objectifs de densité pour l'habitat sur les secteurs d'OAP, venant limiter les prélèvements).

L'analyse des impacts sur les espaces agricoles a été établie sur la base des principaux secteurs de développement de l'urbanisation (zones AU et secteurs d'OAP). Deux niveaux ont été évalués :

- Les **impacts directs** sur le foncier concerné par de potentiels projets ;
- Les **impacts indirects** sur l'épandage, sur la base d'un périmètre de 100 mètres autour des secteurs de projet.

Il faut relever que l'analyse présente une limite notable : les données n'ont pas pu être systématiquement obtenue. Cette limite n'affecte pas significativement l'évaluation des impacts agricoles, mais elles doivent être connues pour l'interprétation des données : Certaines parcelles sont affectées en « RPG » (Registre Parcellaire Graphique), indiquant qu'elles sont exploitées mais que l'exploitation est inconnue en l'état actuel des informations.

Exploitations concernées par des impacts directs ou indirects

NOM DE L'EXPLOITATION	SURFACE AGRICOLE UTILE TOTALE DE L'EXPLOITATION	IMPACTS DIRECTS		IMPACTS INDIRECTS	
		Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU	Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU
SCEA CORNEE LOUVET	410	0,58	0,1%	1,39	0,3%
GAEC LA PETITE RIVIERE	115	0	0,0%	0,62	0,5%
BENOIT ROUPIE	100	0	0,0%	9,84	9,8%
EARL LA MOTTE	75	0,24	0,3%	3,42	4,6%
GAEC DU PLEROZ	170	0,2	0,1%	1,2	0,7%
REGISTRE PARCELLAIRE AGRICOLE		2,41		15,34	

En synthèse :

3.43 hectares de surface agricole sont directement impactés par le projet de PLU à échelle de temps de 10 ans. A noter que sur ces 3.43 hectares, une large partie est intégré au sein de l'enveloppe urbaine (secteur Clos Sous Ros dont le projet est en phase opérationnel, gisement n°4) et sont donc déjà actuellement impactés à travers les périmètres d'épandage puisqu'ils sont encadrés par des parcelles construites et habitées (plus d'un tiers des 3.43 hectares).

Sur le plan des **impacts indirects**, le principal exploitant concerné est **Monsieur ROUPIE** (avec un impact en termes d'épandage de 9.84 ha soit 9.8% de la SAU totale de l'exploitation).

Les autres exploitations sont concernées de manière non significative (maximum 4.6% d'impact sur les SAU).

5.6 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

5.6.1 STECAL

Deux STECAL sont identifiés sur le territoire communal dans le cadre du projet de PLU. Les deux STECAL sont à vocation d'activités économiques.

Le secteur Aa1 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le développement de l'entreprise « SARL AMMERSCHMITT JM », soit une entreprise de casse automobile qui démantèle des épaves en vue de la récupération de matière métalliques. L'entreprise compte 4 salariés et un dirigeant et est implanté au lieu-dit La Haie, le long de la RD676, au sud-est du territoire communal. Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (**0,38 hectare soit 0.021% de la surface totale du territoire communal**). Pour permettre le maintien et le développement de son activité, en plein essor, l'entreprise souhaite pouvoir construire un atelier de démontage / mécanique d'environ 300 m² ainsi que des bureaux d'une emprise au sol de l'ordre de 40m².
Les possibilités sont particulièrement encadrées. Seules les constructions des sous-destination « industrie » et « bureau » sont autorisées sous réserve qu'il s'agisse de constructions liées au développement de l'activité présente au sein de la zone Aa1 (activité de démantèlement d'épaves en vue de la récupération de matières métalliques). L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas dépasser 350m² par rapport à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale des nouvelles constructions sera de 7 mètres au point le plus haut de la construction et la distance maximale autorisée entre les constructions est de 10 mètres. **En ce sens, on peut considérer que le secteur Aa1 est bien de « capacité d'accueil limitée ».**

Le secteur Aa2 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre la poursuite de l'activité existante « SARL TIREL TP », soit une entreprise de terrassement, élagage et broyage. L'entreprise compte 2 salariés et un dirigeant et est implanté au sein du village de Vildé-Bidon, le long de la RD676. Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (**0,11 hectare soit 0.006% de la surface totale du territoire communal**). L'activité de l'entreprise nécessite de détenir de nombreux engins de chantier (remorques, lamiers, broyeurs, tractopelles…). Actuellement, ces nombreux engins sont stockés au sein de la cour du siège, situé dans le village de Vildé-Bidon. Le manque de place pour le stockage et pour la manœuvre des engins pose aujourd'hui une réelle difficulté pour l'entreprise, notamment en termes de sécurité (risque d'accident lors d'une manœuvre). En ce sens, l'entreprise qui ne peut se développer sur site en lien avec la présence d'un plan d'eau à l'ouest de son site, souhaite construire un bâtiment permettant le stockage de ces engins à proximité du siège de l'entreprise dans un bâtiment d'une emprise au sol d'environ 300m². Le secteur ciblé, situé à moins du 500m du siège de l'entreprise, représente 0.11 hectare. Le secteur présente une haie bocagère sur sa frange nord, qui est identifiée dans le règlement de zonage en tant que haie à préserver. Le secteur est situé juste au sud de la voie ferrée.

Les possibilités sont particulièrement encadrées. Seules les constructions des sous-destination « industrie » et « entrepôts » sont autorisées sous réserve qu'il s'agisse de constructions liées au développement de l'activité présente au sein de la zone Aa2 (activité d'élagage, de broyage et de

terrassement). L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas dépasser 300m² par rapport à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale des nouvelles constructions sera de 8 mètres au point le plus haut de la construction et la distance maximale autorisée entre les constructions est de 10 mètres. **En ce sens, on peut considérer que le secteur Aa2 est bien de « capacité d'accueil limitée ».**

5.7 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

5.7.1 CONCERNANT LES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Les réservoirs majeurs de biodiversité que sont les marais, les cours d'eau (biez Jean, biez de Tonjas, biez d'Atrel, biez de Cardequin…) sont protégés de manière appropriée :

- Les zones de marais, réservoir principal de biodiversité, inscrit dans le périmètre du site Natura 2000 de la Baie du Mont Saint-Michel et en zone Ramsar, est protégé à travers un zonage N limitant strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée, ainsi que quelques bâtiments pouvant changer de destination et la possibilité d'agrandissement de site agricole implanté en limite de zone A et N) sous réserve d'une implantation suivant une logique de regroupement et d'évitement d'une dispersion des volumes ;
- Les cours d'eau, majoritairement intégrés dans la zone N, sont aussi protégés à travers une inconstructibilité sur une marge de recul de l'ordre de 10 mètres en zones U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

Les massifs forestiers participent au développement durable du territoire (protection de la ressource en eau, stockage du carbone source de biodiversité, aménités…). Un inventaire des bosquets a été réalisé à l'échelle de l'ensemble des communes de l'intercommunalité. A partir de cet inventaire, la commune a retravaillé cette identification au regard de la réalité du terrain (certaines erreurs d'identification de boisements inexistants ou bâtiments intégrés dans le détourage des bosquets) pour avoir une couche localisant l'ensemble des boisements de la commune.
A partir de cette base, elle a identifié les boisements qui nécessitent une protection stricte et retirer ceux qui n'en nécessitent pas (retrait des secteurs de peupleraies…). De plus, une attention a été porté à laisser une marge de recul de 2 mètres des EBC identifiés le long des axes départementaux.
Ces boisements sont protégés par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.

Tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC) sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, *« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département d'Ille et Vilaine, l'arrêté préfectoral du 28 février 2003 fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **1 hectare**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à un hectare son dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier. En ce sens, les boisements identifiés en Espaces Boisés Classés dans le PLU en vigueur sont des boisements d'une surface inférieure à 1 hectare.

Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée, ainsi que quelques bâtiments pouvant changer de destination et la possibilité d'agrandissement de site agricole implanté en limite de zone A et N). Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.

En plus d'une identification pour motifs paysagers et patrimoniaux, la protection de jardin au cœur de l'agglomération favorisera le maintien d'une trame verte urbaine favorable à la biodiversité ordinaire présente dans ces espaces. Un jardin est protégé au sein du projet de PLU, il représente une surface de l'ordre de 0.70 hectare. Sa protection est à la fois liée au caractère paysager de l'espace ainsi qu'à sa localisation entrée de ville. En ce sens, la commune a souhaité préserver de toute urbanisation ce secteur à travers l'outil « jardin protégé ».

Le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée pour les zones humides identifiées (**dans le cadre d'une étude loi sur l'eau en phase opérationnelle ainsi que les zones humides inventoriés lors du passage de l'écologue sur les secteurs privilégiés pour le développement urbain**), **repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au niveau du zonage** et faisant l'objet de dispositions de protection fortes au niveau du règlement écrit.

Il est rappelé que les zones humides identifiées le cadre de l'inventaire sur l'ensemble du bassin versant des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne réalisé entre 2007 et 2009 par la Commission Locale de l'Eau (CLE) et validé par le SAGE des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne en octobre 2009. En effet, cet inventaire n'intègre pas strictement les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. L'inventaire réalisé est donc une base de travail mais il n'est pas exhaustif. Celui-ci est purement informatif et n'a pas de valeur juridique. **Il est donc intégré dans le plan de zonage à titre informatif et n'entraîne aucune inconstructibilité**.

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie.

5.7.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, sont protégés par différents moyens :
  - Une zone naturelle N de protection renforcée, tout particulièrement dans les sections de cours d'eau localisées dans les zones de marais, en partie nord-est du territoire communal ;
  - L'identification des cours d'eau sur le zonage et leur protection par le règlement écrit, à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée, avec l'obligation d'un recul de 10 m minimum des rives en cas de nouvelles constructions et installations en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N ;
  - Complémentairement, les zones humides inventoriées dans le cadre de l'analyse de l'écologue sur les sites potentiels de développement urbain sont identifiées sur le zonage et sont protégées par des dispositions adaptées figurant dans le règlement écrit (ne correspondant pas aux zones humides prélocalisées du SAGE présentes dans le plan de zonage à titre informatif).

  En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.

- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
  - Sur un plan prescriptif, Les haies d'intérêt écologique et/ou paysager sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression se font uniquement dans des cas de figure très précis (nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, risque pour la circulation ferroviaire), avec application de mesures compensatoires dans certains cas (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou **linéaire double**, avec obligation de réaliser ces plantations avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement écrit).
  - Sur un plan pédagogique, une OAP « Préserver la fonctionnalité du bocage » présente un certain nombre de préconisations centrées sur la gestion du bocage. Ces préconisations ont vocation à guider la collectivité et les porteurs de projet, que ce soit dans une logique de densification du maillage bocager ou dans une logique de suppression-replantation de haies.

  En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

5.7.3 CONCERNANT SPECIFIQUEMENT LA TRAME NOIRE

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : *« **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes**, et […] **les mesures de gestion de l'éclairage artificiel**. »* [23].

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse faible et concentrée sur les principales polarités et sur les secteurs à vocation économique. A cet égard, **les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire**. De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (Natura 2000, principaux boisements) : la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
  - L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
  - La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage), ainsi que le volet « Préserver la fonctionnalité du bocage » de l'OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue », participent pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

S'agissant de la gestion de l'éclairage artificiel, des dispositions spécifiques d'accompagnement des projets sont exposées dans le cadre de l'OAP thématique « trame noire ». Leur objectif est de **limiter l'impact de la pollution lumineuse dans la mise en œuvre des futurs projets** :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel.

[23] *CEREMA, Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude, p.42*

5.8 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT : INVENTAIRE ZONES HUMIDES, ETUDE FAUNE – FLORE ET ENJEUX LIES

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent aux zones de développement de l'urbanisation, que ce soit à vocation d'habitat et d'équipements.

Des investigations écologiques ont été menées sur les principaux secteurs à enjeux d'aménagement, c'est-à-dire :

- Sur des secteurs stratégiques de surfaces conséquentes en densification / renouvellement urbain à vocation d'habitat (Lotissement communal « Clos sous Ros ») ;
- Sur les secteurs à vocation d'habitat localisés en extension de l'enveloppe urbaine (Les Marais et Prieuré) ;
- Sur le secteur à vocation d'équipement en extension de l'enveloppe urbaine (secteur école).

Les seuls secteurs d'OAP n'ayant pas fait l'objet d'investigations sont :

- Les secteurs d'OAP à vocation d'habitat localisés de manière dispersée au sein de l'enveloppe urbaine, considérant qu'il s'agit de jardins présentant vraisemblablement une biodiversité ordinaire (Sous-secteur B du Prieuré, gisement n°1, gisement n°2, gisement n°4, gisement n°22) ;
- Les secteurs gisement n°52 et n°23, considérant qu'il s'agit d'espaces déjà artificialisés.

La plupart des enjeux identifiés sur les milieux naturels et la biodiversité portent sur la protection des haies d'intérêt et les zones humides. La protection de ces éléments a été assurée par l'intégration de dispositions dans les OAP et/ou le zonage et le règlement écrit.

5.9 INCIDENCES SUR NATURA 2000

NATURA 2000 :

La commune est concernée par un site bénéficiant de protection réglementaire : le site **Natura 2000 FR 2500077 « Baie du Mont Saint-Michel » (au sens de la directive oiseaux)**.
L'arrêté préfectoral du 29 juillet 2016 porte désignation du site Natura 2000 « Baie du Mont Saint Michel » (ZPC) FR2500077.

Les ZICO ont été désignées dans le cadre de la directive « Oiseaux ». Les ZICO n'ont pas de statut juridique particulier, mais les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classées totalement ou partiellement en ZPS. **La commune de Roz Landrieux est concernée par la ZICO FR 2500077 « Baie du Mont Saint-Michel ».**
Concernant la commune de Roz Landrieux, la majeure partie du territoire inscrit dans le périmètre Natura 2000 concerne le nord-est du territoire, soit le secteur de marais de Roz Landrieux.

Sur Roz Landrieux, le site Natura 2000 couvre 469.56 hectares du territoire communal, soit environ 26% de la totalité de la commune.

5.9.1 PROTECTION DU SITE NATURA 2000 DANS SON PERIMETRE

Au niveau de la limite du secteur Natura 2000, un classement en zone agricole A a été mis en place sur certains secteurs construits de la zone agricole. Un chevauchement de l'ordre de 7 hectares peut être constaté entre le zonage A (vocation agricole) et le site Natura 2000. Plusieurs éléments viennent cependant pondérer l'enjeu du point de vue des impacts sur Natura 2000 :

- On se trouve à ce niveau dans un tissu agricole où se trouve quelques habitations réparties de manière diffuse dans l'espace

rural. La zone agricole dispose d'une constructibilité limitée (autorisation encadrée pour les nouveaux bâtiments agricoles, les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ou encore pour les extensions et annexes des habitations existantes),

- Au sein de la zone agricole, les nouveaux bâtiments agricoles sont autorisés sous réserve de s'adapter à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés, de s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage, de se rattacher au maximum aux éléments structurants du paysage (végétation, murets, chemins…).
- Les possibilités de constructions des habitations présentes en zone Agricole aux franges du secteur Natura 2000 sont fortement limitées par l'application du PPRsm ;
- Le classement en zone agricole des secteurs concernés en zone agricole ont pour objectif de laisser une certaine souplesse pour la réalisation des extensions et annexes des habitations existantes aux franges du périmètre couvert par Natura 2000 afin d'éviter un double classement zone A et zone N sur un même parcellaire, ce qui bloquerait les possibilités de création d'annexes ou d'extension pour les constructions principales localisées en zone A et dont les fonds de terrains sont classés en zone Naturelle. Cet élément est cependant encadré dans le règlement écrit puisque les annexes ne peuvent être réalisées à plus de 20 mètres de la construction principale

En-dehors de quelques secteurs classés en zone A, la totalité du périmètre Natura 2000 est classé dans le PLU en zone naturelle N, ce qui est hautement satisfaisant du point de vue de la protection des habitats et espèces caractéristiques des sites Natura 2000 concernés :

- Dans ce cas, on se trouve en zone N de protection renforcée (autorisation encadrée pour l'extension des sites d'exploitations, les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ou encore pour les extensions et annexes des habitations existantes).

5.9.2 PRISE EN COMPTE DES SITES NATURA 2000 AU-DELA DE LEUR PERIMETRE

Une des principales évolutions envisagées par le PLU consiste en l'identification de zones d'urbanisation future (habitat et équipements) :

- Aucun secteur de projet (zone d'urbanisation future, secteur d'OAP) ne se trouve dans le périmètre Natura 2000 ;
- Les principaux secteurs de projet à vocation d'habitat ont fait l'objet d'une étude naturaliste (Cf. partie 3.2) menée par un ingénieur écologue :
  - Les principaux secteurs de développement se trouvent soit au sein de l'enveloppe urbaine, soit en extension ; dans ce second cas, les secteurs d'extension se trouvent soit à l'opposé de Natura 2000 par rapport à l'agglomération (secteur Prieuré) soit dans la partie nord de l'agglomération (extension du site de l'école et secteur des Marais) séparés avec le périmètre Natura 2000 par le route nationale 176 reliant Dinan à Dol de Bretagne ;
  - Les résultats de l'étude naturaliste, présentés précédemment, n'ont pas révélé la présence de milieux ou d'espèces à enjeux à l'exception des zones humides ou des systèmes bocagers, qui sont protégés dans le cadre des dispositions des Orientations d'Aménagement et de

Programmation (OAP). Aucun site ne présente d'habitat d'intérêt communautaire ;

- Le secteur qui présentait le plus d'enjeux vis-à-vis des milieux naturels est celui du Clos sous Ros, situé au sein de l'enveloppe urbaine et qui fait l'objet d'un permis d'aménager accepté intégrant une démarche de compensation de la zone humide identifiée sur le secteur (Cf partie 3.2).

5.10 CYCLE DE L'EAU

Concernant l'assainissement collectif :

La commune dispose d'une station d'épuration de système de type lagunage d'une capacité nominale de 700 équivalent-habitants, située à au sud du bourg, au lieu-dit Le Haut Foligné. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en mai 2005.

Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (0.85% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait atteindre environ 1530 habitants d'ici 2034 (échéance du PLU). Entre 2024 et 2034, la commune estime donc l'accueil d'environ 125 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, 89 logements seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 89 logements, 87 seront raccordés à l'assainissement collectif (2 logements issus du changement de destination dans la production « pratique » de logements).

Sur ces 87 futurs logements, 20 sont définis dans un périmètre classé en zone 2AU, soit dans un premier temps fermé à l'urbanisation.

A raison d'une projection de 2.41 personnes par ménages d'ici 2034 (desserrement des ménages au regard du desserrement enregistré sur la dernière décennie), on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eaux usées supplémentaire de l'ordre de 2010 EH (équivalent-habitant), soit 87 x 2.41.

On rappelle qu'en 2022, la station dimensionnée pour 70 équivalent-habitant (EH), recevait une pollution maximale entrante équivalent à 70% de sa charge (490EH). La capacité résiduelle de station serait donc de 210 EH.

Tableau récapitulatif :

	87 logements (toute la production de logements du PLU)	**STEP capacité**		**STEP 2034 résiduel**	
Nb Logements	87				
Nb Habitants (2,41 personnes par logement)	**209,67**	700		210	
Volume EU produit (150 l/hab./j)	31,45 m3/jour	105,00 m3/jour	**29,95%**	31,50 m3/jour	**99,84%**
DBO5 en kg/j (60 g/hab./j)	12,58 kg DBO5/j	42,00 kg DBO5/j	**29,95%**	12,60 kg DBO5/j	**99,84%**
	67 logements (en excluant les 20 logements dde la 2AU)	**STEP capacité**		**STEP 2034 résiduel**	
Nb Logements	67				
Nb Habitants (2,41 personnes par logement)	**167,5**	700		210	
Volume EU produit (150 l/hab./j)	25,13 m3/jour	105,00 m3/jour	**23,93%**	31,50 m3/jour	**79,76%**
DBO5 en kg/j (60 g/hab./j)	10,05 kg DBO5/j	42,00 kg DBO5/j	**23,93%**	12,60 kg DBO5/j	**79,76%**

Avec un scénario excluant les logements de la zone 2AU fermée à l'urbanisation, la charge de la STEP atteindrait près de 80% de sa charge et près de 100% dans le cadre de la réalisation des logements de la zone 2AU. En ce sens, la commune restera vigilante sur les capacités de la station d'épuration sur le long terme. **Dans tous les cas, il est rappelé que le secteur « Prieuré » est classé en zone 2AU, soit dans un premier temps fermé à l'urbanisation**. Cela signifie qu'en cas d'ouverture à l'urbanisation, les capacités de la station d'épuration seront réinterrogées afin de permettre le développement de ce secteur à vocation habitat représentant 20 logements, soit une charge d'environ 48 EH.

Toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif. Par ailleurs, en-dehors du potentiel en changement de destination (2 logements sur le terme du PLU, soit 2% des besoins en logements), toutes les nouvelles constructions d'habitation seront raccordées à l'assainissement collectif puisque **la densification des dents creuses n'est autorisée que sur l'agglomération**. **Ces éléments permettront de maîtriser le risque de pollution du milieu récepteur.**

Concernant l'assainissement non collectif, le règlement écrit du PLU indique qu'en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif). Enfin, l'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdit.

De manière générale, **le règlement écrit interdit tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées**, de façon à éviter les eaux parasites qui pourraient entraîner des surcharges significatives au niveau de la station d'épuration (avec les risques induits de déversement d'eaux non traitées dans le milieu récepteur).

Concernant le volet pluvial :

La mise en place de dispositions spécifiques s'est centrée sur les principaux secteurs appelés à évoluer au cours de la prochaine décennie. Plus précisément :

- **Le règlement écrit donne un cadre général concernant la gestion des eaux pluviales** (Titre IV partie 2 « Conditions de desserte par les réseaux publiques d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communication électroniques », sous-section « eaux pluviales ») ;
- **Par ailleurs, les secteurs d'extensions concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le secteur de densification « Clos sous Ros » font l'objet de mesures adaptées en prescrivant** une gestion à la parcelle et/ou une gestion mutualisée des eaux pluviales : il s'agit à ce niveau de **donner une forme de souplesse pour la phase opérationnelle, considérant les spécificités des sols** qui peuvent parfois être très peu profonds, ce qui limite les possibilités de gestion exclusive à la parcelle.
- **Un coefficient de perméabilité d'un taux minimal de 15% est définit sur l'ensemble des secteurs soumis à OAP.**

Ainsi, le PLU encadre de manière satisfaisante la gestion du pluvial sur l'ensemble des secteurs de développement de l'urbanisation.

Concernant l'eau potable :

Le SEPSM a confié à la SAUR, par un marché de délégation de service public signé le 1er juillet 2014, la gestion des unités de production d'eau potable sur tout le territoire du syndicat. Elle assure la production d'eau potable, la maintenance des usines, la maintenance des réseaux jusqu'aux réservoirs et le contrôle des barrages. La production d'eau potable est assurée pas des prélèvements d'eaux de surfaces (plusieurs retenues et barrages utilisés).

Aucun périmètre de captable d'eau potable n'est localisé sur le territoire communal.

La commune a reçu par courrier du 13 octobre 2023 la confirmation des eaux de Beaufort, que « *au regard des éléments qui nous ont été transmis en matière d'évolution de population sur la commune, je vous informe que le syndicat des eaux de Beaufort, est à ce jour en mesure de répondre aux besoins à venir de la commune. Néanmoins, des aménagements seront à prévoir localement* ».

Concernant les zones humides et les cours d'eau :

Les zones humides et cours d'eau sont intégralement protégés par des mesures réglementaires adaptées (identification sur les plans de zonage, règlement).

5.11 PAYSAGES ET PATRIMOINE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, boisements protégés au titre des EBC, zonage N…) visent une **pérennisation des paysages du territoire**.

En outre la prise en compte des **principales entités paysagères** est assurée à travers le zonage, notamment sur les secteurs les plus sensibles :

- Zonage Ua sur le cœur de bourg, avec un règlement permettant de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant (notamment en termes de volumétrie des constructions) ;
- **Au niveau espaces dédiés à l'agriculture, avec la mise en place d'un secteur A** inconstructible sauf pour l'activité agricole : ce zonage permettra en particulier de **maintenir des espaces de coupure entre les différents ensembles urbanisés**.
- **Sur les bords des cours d'eau** avec le zonage N de protection stricte et une protection des cours d'eau (recul des constructions).

En outre, la préservation du patrimoine local est un des éléments-clés du projet à travers :

- Le nombre conséquent d'éléments de patrimoine bâti (59 bâtiments et petit patrimoine identifiés au zonage et protégés par le règlement écrit ;
- Un jardin protégé dans le tissu historique de l'agglomération, l'idée étant de maintenir une forme d'aération sur un secteur d'entrée de ville.

Les principales incidences sur les paysages porteront sur **les extensions de l'urbanisation**. Celles-ci se faisant **de manière mesurée et en continuité de l'existant**, mais aussi **sur des espaces de faible sensibilité paysagère**, les incidences ne seront pas significatives sur un plan paysager.

Il convient par ailleurs de relever que **les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent une insertion paysagère des futures opérations dans leur environnement naturel et urbain**, avec en particulier :

- **L'obligation d'un traitement qualitatif des franges** des secteurs de développement, notamment localisés en entrée de ville ou le long d'axe routier, pour permettre de donner une cohérence paysagère et architectural aux futurs quartiers.

- **Une attention particulière à avoir lors de la réalisation de ces opérations sur le traitement des franges entre futur espace urbanisé et espace agricole.**
- **La préservation des haies structurantes**, au sein des secteurs d'urbanisation future, pour permettre une protection des limites entre ces espaces et les secteurs contigus (intimité, vis-à-vis...).
- **La création d'espace de végétation** (espace vert public) afin de permettre de créer des espaces partagés de respiration au sein des futurs quartier habités.

5.12 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE, GAZ A EFFET DE SERRE, DECHETS

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements…). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Roz Landrieux**.

5.13 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

5.13.1 EXPOSITION AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Le territoire de la commune est couvert par un **plan de prévention des risques inondation par submersion marine (PPRsm) : « 35DREAL20100004 – PPRsm Marais de Dol » approuvé le 25 aout 2016.**
Le règlement graphique reprend le périmètre concerné par le PPRsm, et renvoie explicitement aux servitudes annexées au PLU. Le périmètre concerné par le risque d'inondation par submersion marine est presque intégralement classé en zone naturelle N de protection forte en lien avec sa constructibilité limitée (une très faible partie du périmètre couvert par le PPRI se trouve sur des secteurs classés en zone Agricole). Tous les secteurs U et AU sont localisés en dehors du périmètre du PPRsm.

Le règlement écrit du PLU intègre un renvoi explicite au règlement du PPRsm dans les Dispositions générales.

5.13.2 EXPOSITION AU RISQUE RADON

L'ensemble du territoire est concerné par le risque radon et le territoire est classé en catégorie 1. **Toutefois, le PLU n'a pas de prise directe sur ce plan.**

Dans cette perspective, le Rapport de présentation rappelle ce risque et une OAP thématique risques naturels liés au sol et sous-sol a été mise en place.

5.13.3 EXPOSITION AU RISQUE SISMIQUE

S'agissant du risque sismique, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa faible (zone 2)**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

Une OAP thématique risques naturels liés au sol et sous-sol a été mise en place.

5.13.4 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Sur la commune de Roz-Landrieux **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). Le territoire de la commune, **classé en aléa nul à moyen**, est susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait et gonflement des argiles pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.

S'agissant du risque de retrait-gonflement des argiles, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa faible à moyen**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

Une OAP thématique risques naturels liés au sol et sous-sol a été mise en place.

5.13.5 LE RISQUE NUISANCE ET POLLUTIONS LIES AUX ACTIVITES

Concernant les ICPE, la commune de Roz Landrieux compte **une seule ICPE sur son territoire, non Seveso.** Il s'agit de la société Ammerschmitt localisée au sud de la commune et dont l'activité principale est le stockage, la dépollution et le démontage de véhicules utilitaires. Cette ICPE est en fonctionnement et suit le régime de l'enregistrement. Cette société est également le seul site industriel répertorié sur la commune. Cette entreprise fait l'objet d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) pour permettre le développement de son activité sur site à travers un droit à construire d'une emprise au sol maximale de 350m². Le règlement écrit encadre strictement la hauteur et la distance maximale entre les constructions. L'entreprise souhaite pouvoir construire un atelier de démontage / mécanique ainsi que des bureaux. Le projet n'engendrera pas de nuisances supplémentaires. (*Le détail du projet de STECAL est présenté dans la partie 2.3.1 STECAL*).

Au sein de l'espace rural, le PLU ne permet pas le renforcement de la présence des tiers en campagne (constructibilité limitée) ; de plus, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est situé à moins de 100 mètres d'un site ou siège agricole. En ce sens, **le PLU n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations**.

Par ailleurs, il faut relever qu'aucun **site ou siège d'exploitation** ne se trouve aux abords immédiats de l'agglomération : à ce titre, **le développement de l'agglomération (et notamment la localisation des zones d'urbanisation future) ne pose donc pas de difficulté particulière**.

Pour sa part, **la Zone d'activités des Vignes Chasles** permet l'implantation d'activités industrielles, à l'exclusion de toute activité extractive et manufacturière du secteur primaire dans le cadre de la densification de la zone déjà aménagée : ce qui permet d'éviter l'implantation d'activités présentant un risque technologique significatif.

5.13.6 LE RISQUE TMD & LES RISQUES LIES AUX DEPLACEMENTS

La Commune de Roz-Landrieux est concernée par le risque TMD :

- Par voie routière via la N176 qui traverse son territoire d'Est en Ouest ;
- Par voie ferrée via la ligne reliant Dol à Dinan traversant le sud du territoire.

Dans ces deux cas, le risque est qualifié de faible par le Dossier Départemental des Risques Majeurs d'Ille et Vilaine. Les routes départementales D8 et D676 n'entrent pas dans le classement.

Le principal enjeu concerne donc la RN176, axe structurant à l'échelle nationale et concerné par le risque « Transport de Matières Dangereuses » (TMD). Toutefois, **aucune création de voirie ou d'accès donnant sur cette voie n'est permise à travers le PLU**. De plus, le zonage reprend **les marges inconstructibles** vis-à-vis de ces voies en-dehors des zones urbanisées (100 m par rapport à la RN176, 10 m par rapport aux autres RD), **ce qui vient limiter les enjeux vis-à-vis du risque TMD sur ces voies**.

Par ailleurs, les zones de projet (secteurs de densification et secteurs d'extension de l'urbanisation) restent concentrées autour de l'agglomération et s'accrochent de manière satisfaisante au tissu urbain existant, tant pour les déplacements motorisés que pour les déplacements doux : de fait, le PLU n'engendre **pas d'évolution notable des déplacements**.

Sur la base de ces éléments, on peut considérer que la question des risques liés aux déplacements (dont le risque TMD) sont traités de manière satisfaisante.

5.13.7 LES NUISANCES SONORES

Le principal enjeu relatif aux nuisances sonores concerne la RN176. Le PLU prend en compte cet enjeu à travers l'identification d'une marge de recul de 250 de part et d'autre de l'axe de la route nationale 176. Le règlement écrit rappelle les dispositions applicables.

Une seule zone d'urbanisation future à vocation d'habitat est prévue dans les marges de recul vis-à-vis de la RN176. **Il s'agit du secteur Les Marais couvert par une OAP. Les nuisances sonores seront toutefois limitées par le respect des normes constructives en matière acoustique.**

Complémentairement, 3 bâtiments identifiés au titre du changement de destination sont identifiés vis-à-vis de la route nationale 176. Là aussi, la limitation des nuisances sonores s'appuiera sur le respect des normes constructives en matière acoustique.

Enfin, la partie sud de l'OAP de l'école, secteur à vocation d'équipement, se trouve dans la marge de recul vis-à-vis de la RN176, dans le prolongement du site scolaire existant.

Ainsi, les incidences sont très limitées à ce niveau.

Pour davantage de détails concernant l'évaluation environnementale, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

6 Chapitre 5 – Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

Le PLU doit êtree compatible avec un ensemble de documents supra-communaux, en particulier :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de bretagne approuvée par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021.
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Bretagne adopté par la région lors de sa commission permanente du 23 mars 2020. Ce document est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne.
- Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne entré en vigueur le 4 avril 2022.
- Le SAGE « Bassin côtier de la région de Dol » approuvé par arrêté préfectoral le 6 octobre 2015.
- La stratégie locale de gestion des risques inondation (SLGRI) de Saint-Malo (35) à la Baie du Mont-Saint-Michel (50) approuvée le 26 novembre 2018 par arrêté conjoint de Mme la Préfète de l'Ille-et-Vilaine et de M. le Préfet de la Manche.
- Le Plan de Prévention du Risque de submersion marine du Marais de Dol approuvé le 25 aout 2016.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint-Malo approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020.

Le rapport de présentation établit que le PLU est compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux (Cf chapitre 5).

Pour davantage de détails concernant l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

7 Chapitre 6 – Indicateurs de suivi

Dans une logique d'accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur plusieurs grands sujets :

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT			
Population	1368 habitants	Insee 2020	Viser environ 1530 habitants (PADD) 125 habitants supplémentaire (projection à horizon 2034)
Nombre de résidences principales	537 logements	Insee 2020	8 nouveaux logements par an
Construction neuve	5 logements/an (2017-2021)	Commune (PC délivré)	
DEVELOPPEMENT URBAIN			
Densité des opérations d'ensemble	18 logements/ha (dernière opération)	Commune (en lien avec les OAP)	19 logements/ha minimum à l'échelle de toute opération d'ensemble

Consommation d'espace à vocation d'habitat	21.1 ha sur 2011-2021	MOS	Consommation dentre 2021 et arrêt du PLU (0.9 ha) + consommation ENAF dans les gisements fonciers (2.6ha) + consommation secteur d'extension (1.8 ha) + Consommation STECAL a vocation économique (0.11 ha) Soit une consommation foncière total entre 2021 et l'échéance PLU (2034) de l'ordre de **5.4** hectares

ACTIVITE AGRICOLE

Nombre de sièges d'exploitation agricoles	14	Diagnostic agricole 2022	Confortation de l'activité agricole Maintien du nombre d'exploitations
Zone agricole	958 ha	PLU	Maintien de la valeur de référence

ENVIRONNEMENT

Zones humides	0.96 ha	Inventaire zones humides réalisé sur les secteurs de développement potentiels	Protection
Zones humides	706.9 ha	Prélocalisation SAGE	Information
Cours d'eau	20.5 km linéaires	Référentiel DDTM35	Protection
Espaces Boisés Classés	60.9 ha	PLU (reprise sur la base de l'inventaire intercommunal des bosquets)	Protection
Haies inventoriées	112km linéaires	PLU (base de travail inventaire photo aérienne intercommunal)	Protection
Niveau d'imperméabilisation	/	Permis de construire et d'aménager	Information
Etat écologique des cours d'eau	Moyen	SDAGE	Protection
Indicateur	**Valeur de référence**	**Source**	**Objectifs**

CYCLE DE L'EAU (eaux usées et eaux pluviales)

Eaux pluviales	Enjeux au niveau des secteurs d'OAP	Commune (en lien avec la mise en œuvre des OAP)	Respect des principes et objectifs en matière de gestion des eaux pluviales
Eaux usées	STEP en capacité satisfaisante au plan organique et hydraulique	Commune	Vigilance sur la fin de la décennie en lien avec l'accueil de population envisagée et dans le cas de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU Prieuré

PAYSAGES & PATRIMOINE

Patrimoine (croix, bâtiments)	19 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Changement de destination	40 unités	Inventaire communal / PLU	Protection

Jardins à préserver	0.70 hectares	PLU	Protection

RISQUES

Risque d'inondation par submersion marine	Tramage intégral du périmètre concerné sur le zonage du PLU	PLU (tramage spécifique) PPRsm en vigueur (annexés au PLU)	Prise en compte du risque à travers le PPRsm en vigueur

ENERGIE

Production d'énergie renouvelable sur le territoire	77GWh	Observatoire local de l'environnement en Bretagne	Information
Consommation d'énergie	525GWh	Observatoire local de l'environnement en Bretagne	Information

Pour davantage de détails concernant les indicateurs de suivi, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).