

COMMUNE DE LA FRESNAIS  
Département d'Ille et Vilaine (35)

---



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DEBATTU LE 09 MARS 2023

---

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Pièce n°2



# PRÉAMBULE

## LES OBJECTIFS ET LES PRINCIPES DU PROJET D’AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

### ❖ Formaliser la politique de la collectivité à moyen terme

Constituant la **feuille de route de la commune**, le **Projet d’Aménagement et de Développement Durables expose la politique d’aménagement pour les 10 années à venir**. Il s’agit d’un document stratégique, destiné à l’ensemble des citoyens qui doit être clair et concis.

### ❖ Constituer une référence pour l’évolution du PLU

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables **constitue un référent pour la gestion future du PLU** dans la mesure où les choix de procédures (modification, révision, etc.) se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale.

### ❖ Etre le lien de cohérence interne du document d’urbanisme

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables découle du diagnostic et des enjeux dégagés.

Le règlement (écrit et graphique) ainsi que les orientations d’aménagement et de programmation (OAP) sont élaborés en cohérence avec ce projet formalisé.

## LE CADRE JURIDIQUE DU PROJET D’AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le contenu du Projet d’Aménagement et de Développement Durables est défini par l’article L.151-5 du Code de l’Urbanisme.

- Article L.151-5 du Code de l’Urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».*

## L'ARMATURE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de La Fresnais s'organise autour des **quatre grands axes**, déclinés chacun en plusieurs orientations. L'armature du Projet d'Aménagement et de Développement Durables permet d'apporter une réponse aux enjeux identifiés.

- Le **premier axe** « Un développement raisonné et équilibré » intègre les enjeux relatifs aux grandes dynamiques sociales en cours. Il constitue une « feuille de route » pour l'ensemble du projet porté par la commune pour les 10 prochaines années, notamment au regard de l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures s'agissant notamment des prévisions démographiques, des objectifs de production de logements et de la modération de la consommation d'espace ;
- Le **deuxième axe** « Un dynamisme local à préserver et à renforcer » permet d'aborder les orientations du projet communal s'agissant du développement économique mais également de l'offre en commerces, équipements et services sur le territoire ;
- Le **troisième axe** « Une identité Fresnaisienne à conserver » détaille les orientations relatives à la mise en valeur des paysages constituant le territoire communal. Cet axe répond notamment aux enjeux propres à la préservation du patrimoine architectural et naturel, à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et opération, à la qualité des espaces publics et des entrées de villes ;
- Le **quatrième axe** « Des modes d'aménagement durables pour préserver l'environnement et le cadre de vie » fixe les objectifs relatifs au fonctionnement et à une gestion durables du territoire communal, tant du point de vue des déplacements que de la gestion des ressources et des risques.

# AXE 1

## UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ ET ÉQUILIBRÉ

Pour rappel, la commune compte 2 597 habitants en 2020. Entre 2014 et 2020, La Fresnais a enregistré une croissance démographique, de +1,12 % par an, ce qui constitue un ralentissement après une période de forte croissance (+2,5% par an entre 2011 et 2016).

### OBJECTIF 1 : ACCOMPAGNER ET AJUSTER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE AU CONTEXTE COMMUNAL

- ➔ **Maîtriser l'attractivité démographique.** La commune fait le choix d'une croissance modérée permettant de maîtriser l'arrivée de population nouvelle et de respecter la capacité d'accueil du territoire :

- en assumant une croissance de la population de l'ordre de **1,4% par an** ;
- en accueillant environ **463 habitants supplémentaires** à l'horizon 2031 (par rapport à 2020), soit un total d'environ de 3 060 habitants sur la commune de La Fresnais.

- ➔ **Accueillir une population diversifiée** en termes de composition des ménages, d'âges, de catégories socio-professionnelles, etc., et favoriser la mixité sociale.

### OBJECTIF 2 : DIVERSIFIER ET ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

- ➔ **Répondre à l'objectif démographique fixé** en prévoyant la réalisation d'environ **110 logements** sur la période 2023-2031, soit environ 13 logements par an. Ce nombre de logements doit permettre le maintien de la population existante et l'accueil de nouvelles populations.
- ➔ **Proposer une offre de logements adaptée et diversifiée**, correspondant aux besoins de la population, en termes de taille (nombre de pièces), de type de bien (location, accession, terrain à bâtir) et de typologies (habitat collectif, individuel, individuel groupé).
- ➔ **Développer le parc de logements sociaux**, conformément au Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (le PLH 2023-2028 est en cours d'élaboration). Il s'agit de répondre aux besoins de la population et de permettre le maintien ou l'accueil de nouveaux ménages sur la commune. Le renforcement de la mixité sociale peut s'appuyer sur une production diversifiée des typologies de logement au sein des sites de projet.
- ➔ **Diversifier les formes urbaines**, en mettant en place des opérations de logements allant dans le sens d'une densification du tissu urbain :

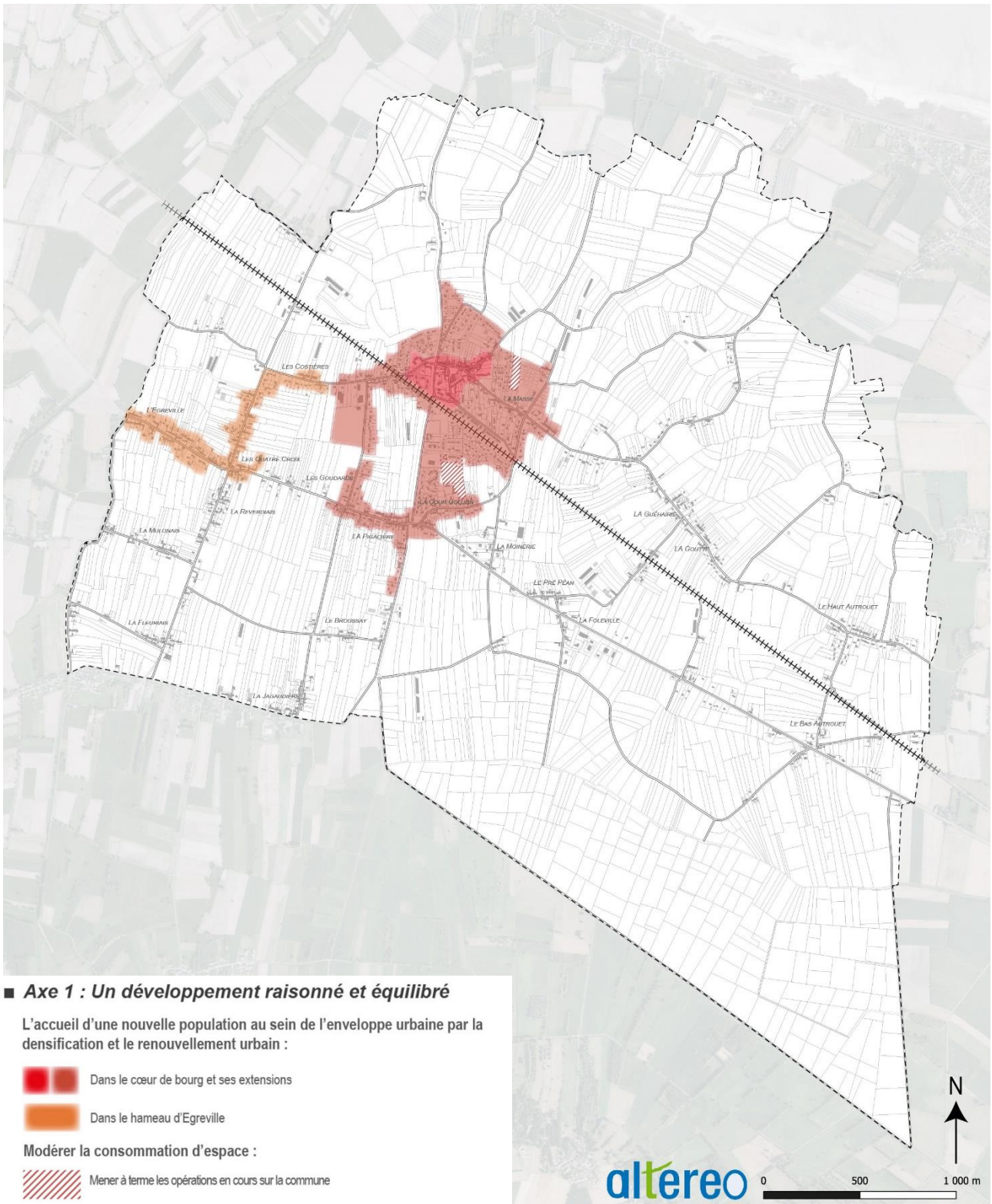
- en fixant un objectif de **densité minimale moyenne de 22 logements à l'hectare**, dans le respect des orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo (révision prescrite le 19.02.2021), au sein des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- en accueillant des opérations diversifiées, permettant **de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale du tissu urbain**.

- ➔ **Développer une offre en logements adaptée aux personnes vieillissantes et en situation de handicap**, à proximité des équipements, commerces et services de proximité.
- ➔ **Maîtriser la vacance**, en encourageant une réappropriation progressive du parc de logements, notamment des logements anciens dans les hameaux et en centre-bourg.

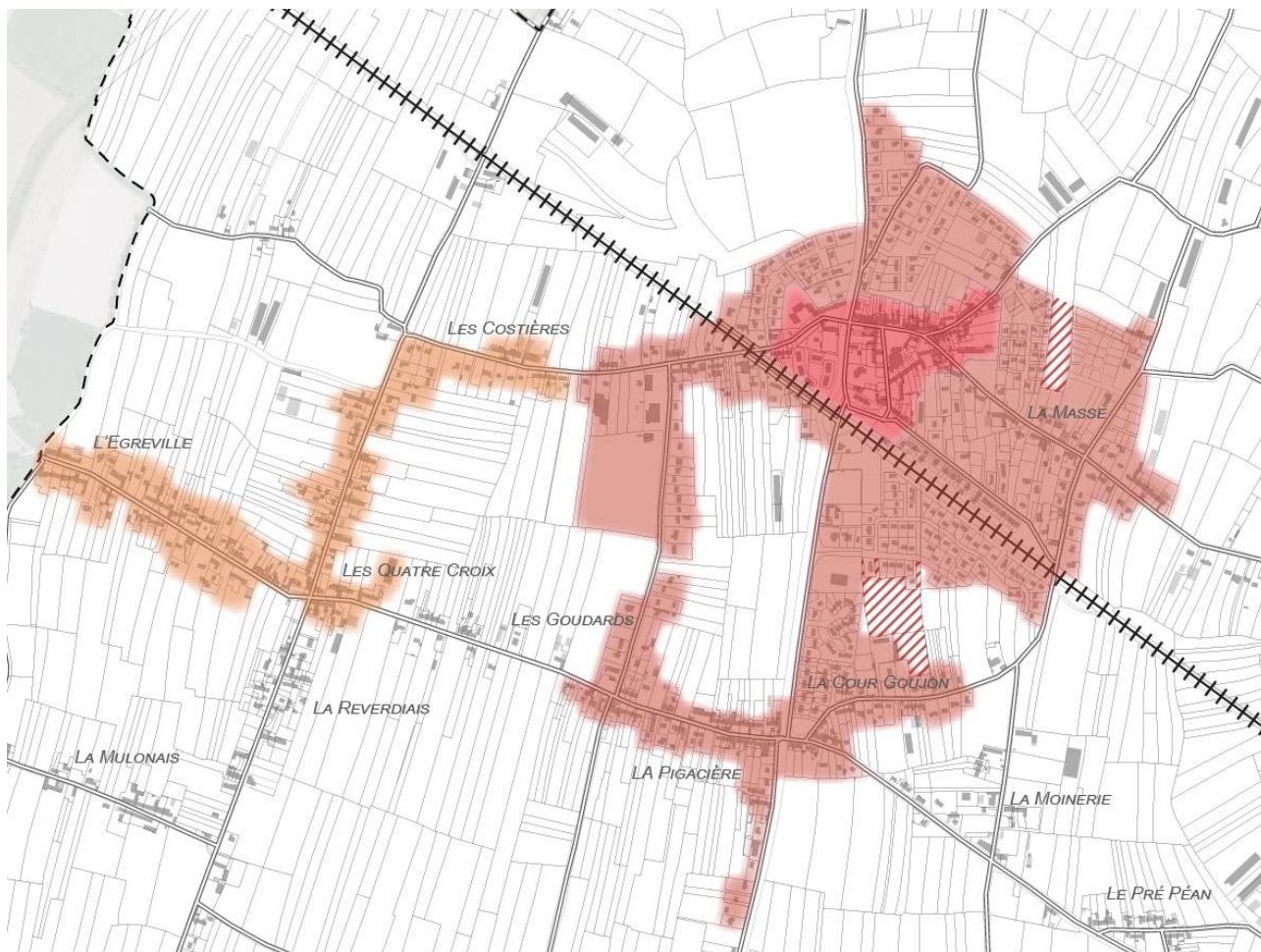
### OBJECTIF 3 : MODÉRER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

- ➔ **Limiter les extensions urbaines et l'artificialisation des sols pour la vocation habitat aux opérations en cours** sur la commune (Hameau des Frênes, secteur de la Moinerie). Aucune nouvelle zone à urbaniser n'est prévue, ce qui correspond ainsi à une diminution de 100% de la consommation d'espaces agricoles et naturels, pour la vocation habitat, par rapport à la période 2013-2023.
- ➔ **Privilégier l'intensification urbaine et l'urbanisation des espaces interstitiels** en réalisant la totalité des nouveaux logements par la mobilisation de dents creuses et de parcelles densifiables **au sein du bourg**, par la remobilisation de logements vacants, par des opérations de renouvellement urbain ou encore par le biais de changement de destination.
- ➔ **Optimiser la consommation du foncier** en définissant un objectif de **densité minimale moyenne de 22 logements à l'hectare** (dans le respect des orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo) au sein des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation.
- ➔ **Favoriser les formes urbaines denses** dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, tout en créant des espaces d'intimité permettant d'assurer un cadre de vie de qualité.
- ➔ **Modérer la consommation d'espace à vocation d'équipements en valorisant les sites existants et en réfléchissant à la mutualisation des équipements existants avant d'envisager la création de nouveaux.** Aucun nouvel équipement n'est prévu en extension de l'enveloppe urbaine, ce qui correspond ainsi à une diminution de 100% de la consommation d'espaces agricoles et naturels, pour la vocation équipement, par rapport à la période 2013-2023.
- ➔ **Modérer la consommation d'espaces pour le développement économique** tout en permettant l'évolution des activités présentes et l'accueil de nouvelles activités économiques grâce à l'optimisation des espaces existants. La finalisation de la zone d'activités de la Folleville (sur des parcelles déjà viabilisées) entrainera une consommation d'espace de 2 ha environ, soit une diminution de 50% de la consommation d'espaces agricoles et naturels, pour la vocation économique, par rapport à la période 2013-2023.

- **Au total : une consommation d'espaces agricoles et naturels estimée à 2 ha, uniquement sur le secteur de la Folleville. Soit une diminution de plus de 80% de la consommation d'espaces par rapport au 10 précédentes années (environ 14,7 ha, toutes vocations confondues sur la période 2013-2023).**
- **L'enveloppe foncière maximale en extension prévue par le SCoT pour la vocation résidentielle, 11 ha, est également respectée, avec une consommation d'espace de 4,7 ha environ sur la période 2017-2023. Et aucune consommation d'espace en extension pour la vocation résidentielle n'est prévue dans le temps du PLU (2023-2031).**



➔ Zoom sur les zones urbaines



# AXE 2

## UN DYNAMISME LOCAL À PRÉSERVER ET À RENFORCER

### OBJECTIF 1 : DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ET L'EMPLOI SUR LA COMMUNE

---

- ➔ **Soutenir le dynamisme commercial au sein du centre-bourg**, en assurant le maintien des commerces et en garantissant les conditions optimales pour l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité au sein du centre-bourg et à proximité de la gare.
- ➔ **Assurer le maintien des activités existantes** sur l'ensemble du territoire communal et leur offrir des possibilités d'évolution, sous réserve d'être compatibles avec les zones d'habitat afin de limiter les nuisances et conflits d'usage.
- ➔ **Qualifier et optimiser le fonctionnement de la zone d'activité de La Folleville**, pour développer son attractivité.
- ➔ **Privilégier l'accueil de nouveaux artisans au sein de la zone d'activité**, plutôt que dans les zones résidentielles du bourg afin de limiter les conflits d'usage.

### OBJECTIF 2 : SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

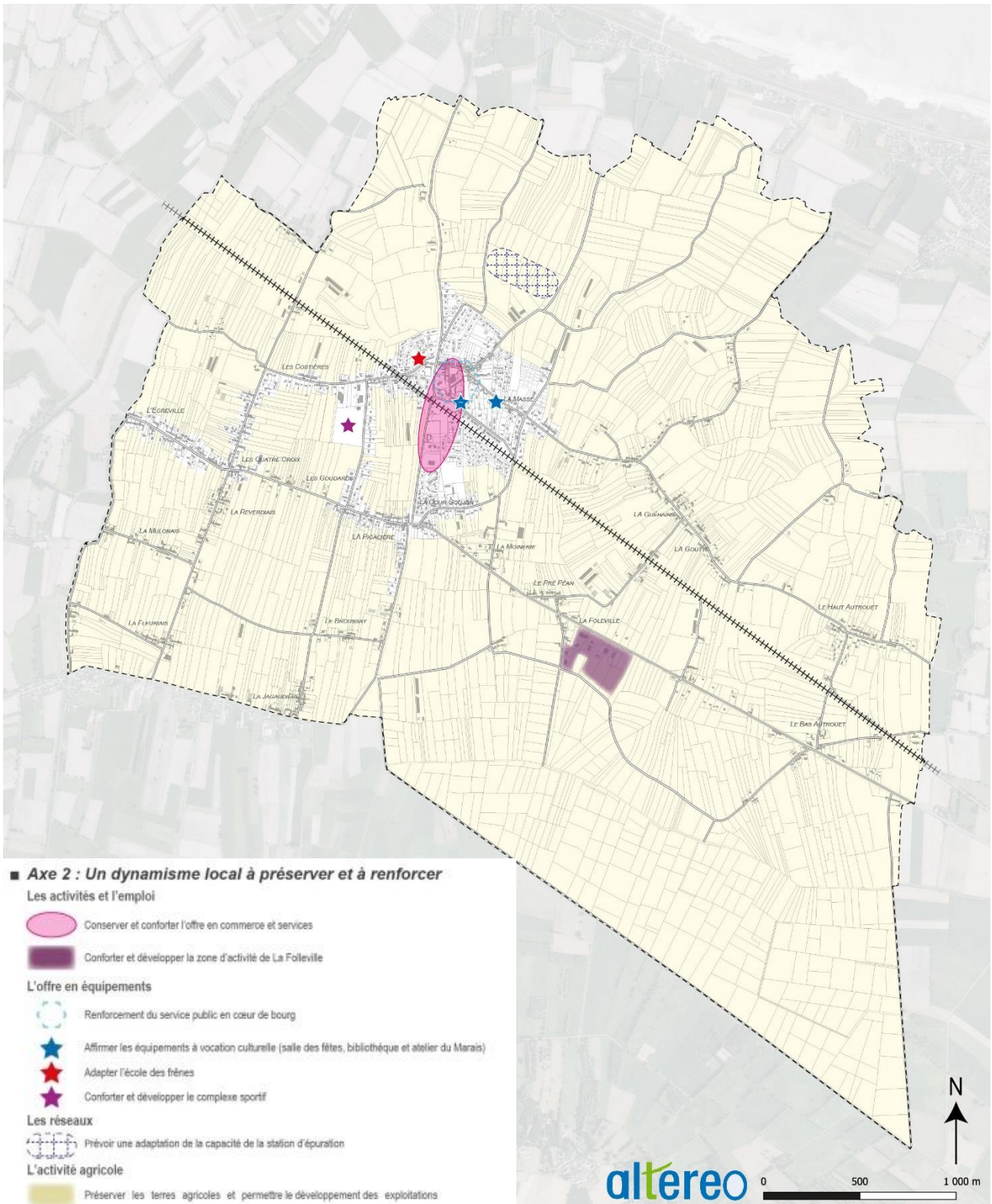
---

- ➔ **Adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique**, en permettant le maintien et l'accueil de nouveaux équipements et services au sein du bourg.
- ➔ **Prendre en compte la desserte actuelle en réseaux** (eau potable, électricité, etc.) pour le choix des secteurs de développement et **prévoir une desserte en réseaux adaptée au développement urbain envisagé** (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, etc.).
- ➔ **Prévoir une adaptation de la capacité de la station d'épuration** au regard de la croissance démographique anticipée à horizon du PLU.
- ➔ **Prendre en compte et anticiper la gestion des déchets.**
- ➔ **Favoriser le développement des communications numériques** en prenant en compte le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Pays de Saint-Malo.
- ➔ **Prendre en compte la desserte numérique dans le projet de développement**, pour l'accueil d'habitat et d'activités, permettant notamment de favoriser le télétravail.

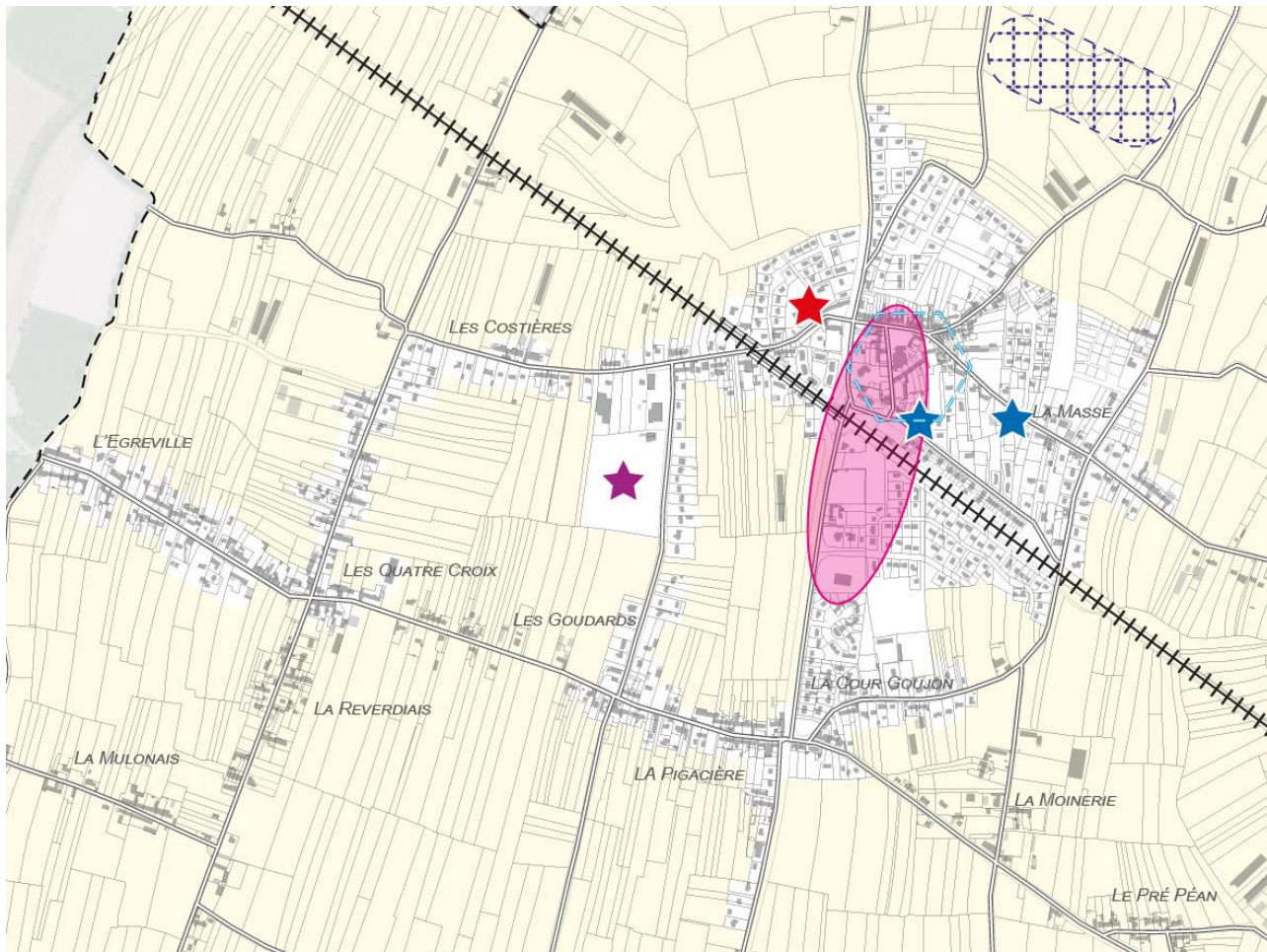
### OBJECTIF 3 : PÉRENNISER ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

---

- ➔ **Permettre l'installation, le maintien et le développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux**, en garantissant notamment les possibilités de construction, d'extension et de modernisation nécessaires à l'installation de nouvelles exploitations et à la pérennité et au développement des exploitations agricoles en activité, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances vis-à-vis des tiers.
- ➔ **Encourager et permettre la diversification exploitations agricoles** (ex : accueil à la ferme, gîte...) ainsi que la valorisation directe des activités des exploitations agricoles (transformation et vente sur site, etc.), sous réserve d'être compatible avec les zones d'habitat.
- ➔ **Maintenir la quiétude des sites d'exploitation agricole**, en veillant à prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'urbanisation future, en interdisant l'installation de tiers à moins de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. Ainsi qu'en préservant des transitions entre urbanisation et terres agricoles et en limitant la consommation des espaces agricoles.



➔ Zoom sur les zones urbaines



# AXE 3

## UNE IDENTITÉ FRESNAISIENNE À CONSERVER

### OBJECTIF 1 : PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

- ➔ **Protéger de manière stricte les cœurs de biodiversité** identifiés sur le territoire communal (site Natura 2000, biefs structurants et végétation associée, etc.).
- ➔ **Préserver et renforcer les continuités écologiques**, constituées par la trame bocagère, les franges urbaines, les cours d'eau, le réseau de zones humides, les boisements et vergers, ainsi que les espaces verts interstitiels en zone urbaine.
- ➔ **Concilier les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue avec les objectifs de développement urbain de la commune.**
- ➔ **Assurer la préservation des richesses de la Fresnais** tout en les inscrivant dans le projet de développement et de mise en valeur du territoire communal.

### OBJECTIF 2 : VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL CARACTÉRISTIQUE DE LA COMMUNE TOUT EN PERMETTANT SON ÉVOLUTION

- ➔ **Permettre l'évolution du bâti existant** en favorisant la réhabilitation du bâti ancien, en permettant l'évolution des habitations par des extensions et annexes au sein du tissu diffus et en permettant le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural et / ou patrimonial, pour valoriser ces bâtiments et les préserver.
- ➔ **Assurer la protection du patrimoine**, tout en permettant sa réhabilitation : patrimoine historique, religieux, rural (bâti rural traditionnel), petit patrimoine, etc.
- ➔ **Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg** en encadrant les nouvelles constructions (modes d'implantations, aspect extérieur, etc.), mais également la réhabilitation et la remise en état des bâtiments participant au cadre patrimonial.

### OBJECTIF 3 : ENCOURAGER L'INNOVATION ET LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

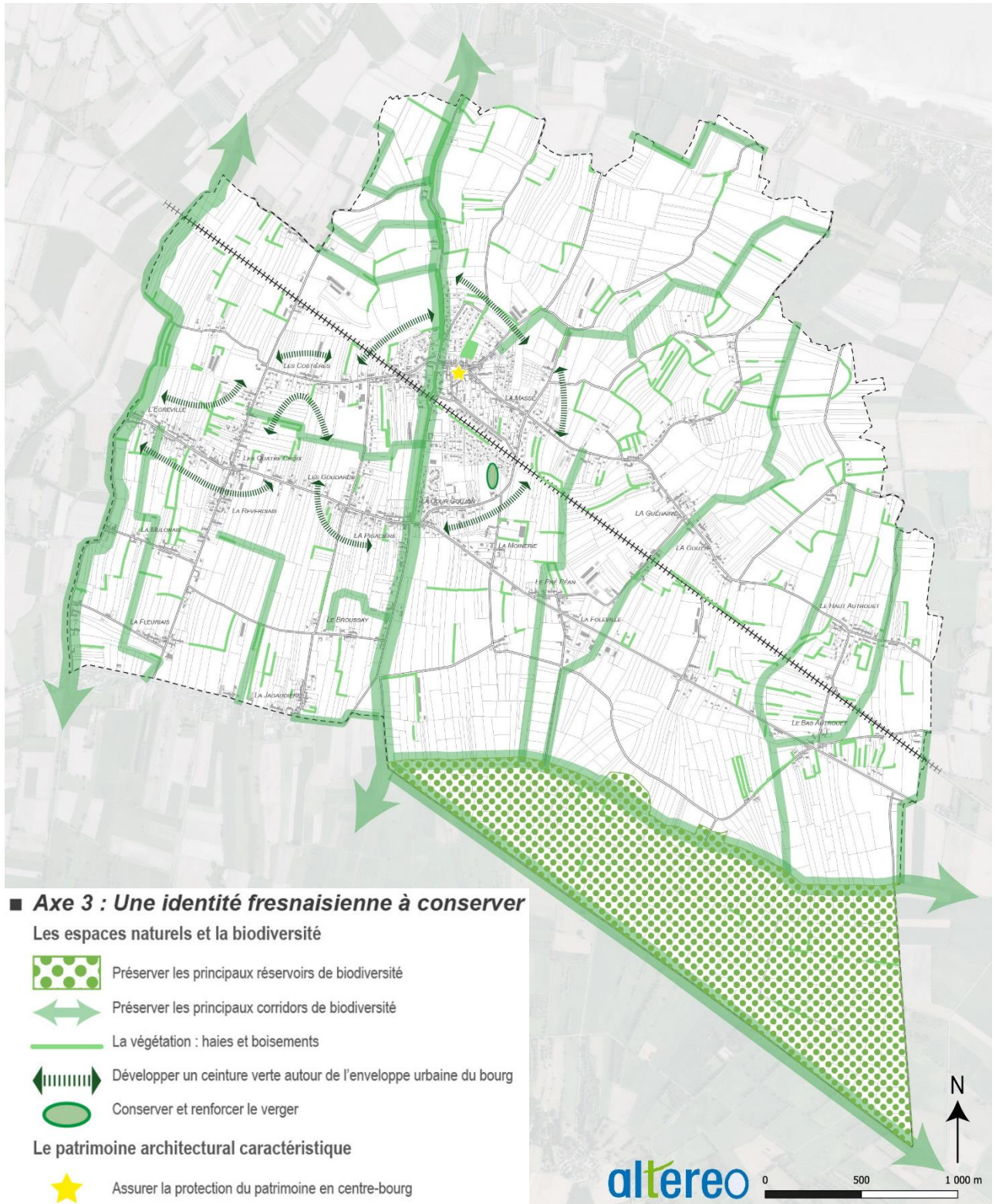
- ➔ **Veiller à l'insertion architecturale de toutes les constructions** (opérations de logements, zones d'activités, équipements, etc.) dans leur environnement bâti en adaptant les dispositions réglementaires aux enjeux.
- ➔ **Encadrer l'aspect architectural des constructions** dans un souci d'intégration et de respect de l'identité locale, tout en laissant une part de liberté de création aux futurs acquéreurs et **permettant l'innovation architecturale.**
- ➔ **Veiller à l'insertion urbaine et à l'intégration paysagère des futures opérations et futures constructions.**
- ➔ **Assurer la qualité urbaine des entrées de ville et des espaces publics.**

- ➔ **Réduire les besoins en énergie et lutter contre la précarité énergétique**, en réfléchissant sur l'orientation des constructions neuves et le positionnement des ouvertures pour faciliter les apports passifs, en permettant les formes urbaines compactes de façon à améliorer l'isolation du bâti et en favorisant la réhabilitation du bâti ancien existant.

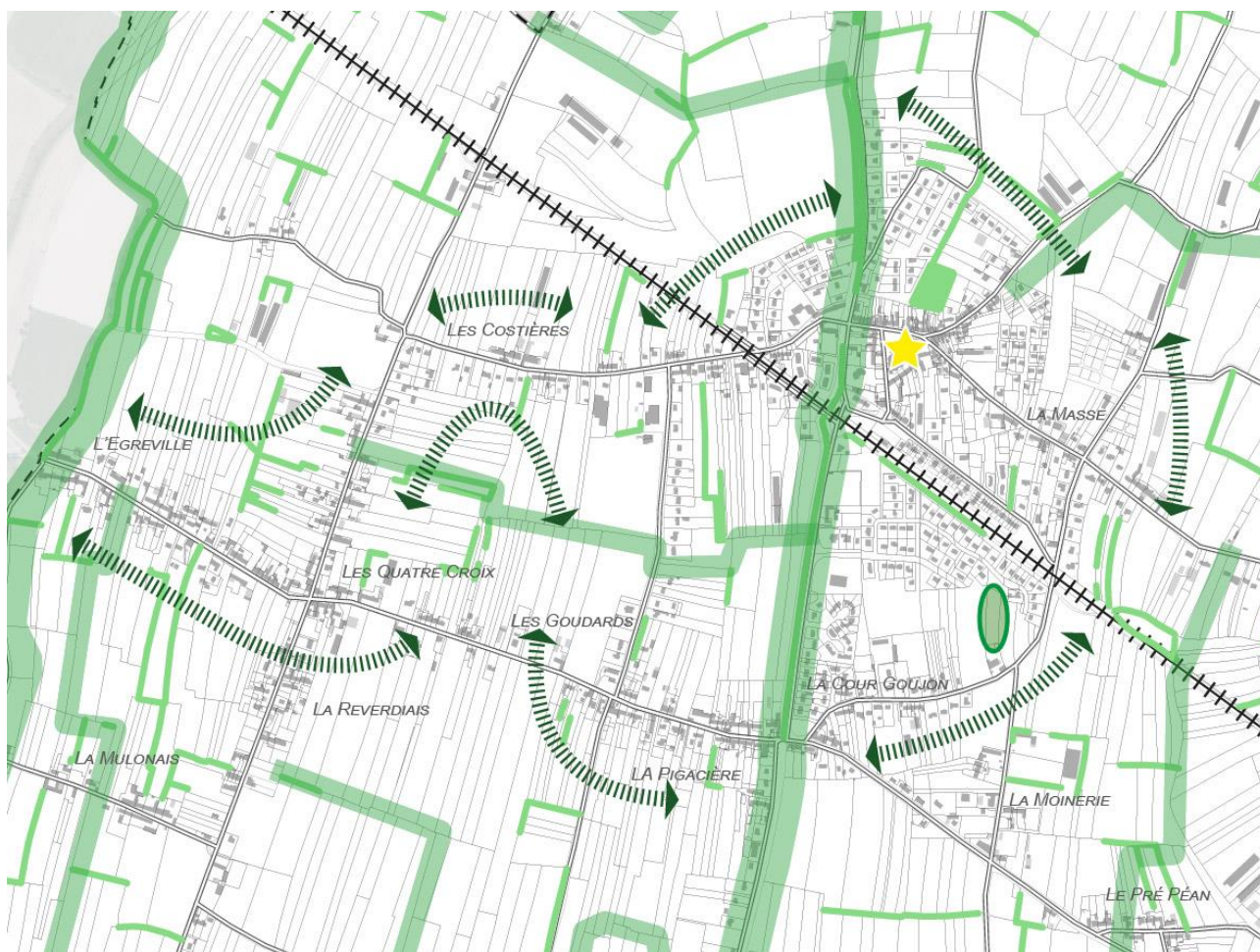
#### OBJECTIF 4 : MAINTENIR ET POURSUIVRE LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

---

- ➔ **Développer un réseau de cheminements doux** en lien avec un tourisme vert, permettant de relier les différents éléments patrimoniaux présents sur la commune.
- ➔ **Soutenir le développement d'une offre d'hébergement touristique**, en réponse aux besoins des différents publics.



➔ Zoom sur les zones urbaines



# AXE 4

## DES MODES D'AMÉNAGEMENT DURABLES POUR PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

### OBJECTIF 1 :

#### FAVORISER UN AMÉNAGEMENT DURABLE DES QUARTIERS

- ➔ **Développer et organiser des continuités de nature en ville**, en introduisant de la végétation dans les espaces bâtis, la création de coulées vertes, l'aménagement d'un parc en cœur de bourg, etc.
- ➔ **Promouvoir les énergies renouvelables** en le conciliant avec les autres enjeux du territoire (paysage, écologie, consommation d'espaces, monde agricole, habitat, etc.).
- ➔ **Prendre en compte les enjeux de préservation de la ressource en eau** dans les projets d'aménagements et de développement urbain.
- ➔ **Maitriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols**, en favorisant notamment une gestion alternative des eaux pluviales et l'infiltration à la parcelle (noues, pavements perméables, réservoirs...).

### OBJECTIF 2 :

#### ORGANISER ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- ➔ **Renforcer l'accessibilité aux transports en commun**, notamment par le confortement de la plateforme multimodale au niveau de la gare de La Fresnais, profitable à tous les habitants.
- ➔ **Favoriser la création de liaisons entre les différents modes de déplacement** (train, transports en commun, déplacements doux, covoiturage, etc.) **ainsi qu'entre les différents quartiers** afin d'assurer une continuité des parcours sur le territoire communal.
- ➔ **Proposer des aménagements de l'espace public favorisant la rencontre et les différents usages**, en favorisant notamment les modes de déplacements doux et les alternatives à la voiture, par le développement de circuits cyclables et en renforçant les voies piétonnes.
- ➔ **Renforcer le secteur de la gare**, en s'appuyant sur la requalification de l'esplanade et la reconversion du bâtiment de la gare afin de créer un nouveau lieu de vie.
- ➔ **Développer l'offre en matière de stationnement pour les vélos**, afin de favoriser l'utilisation de ce mode de déplacement.

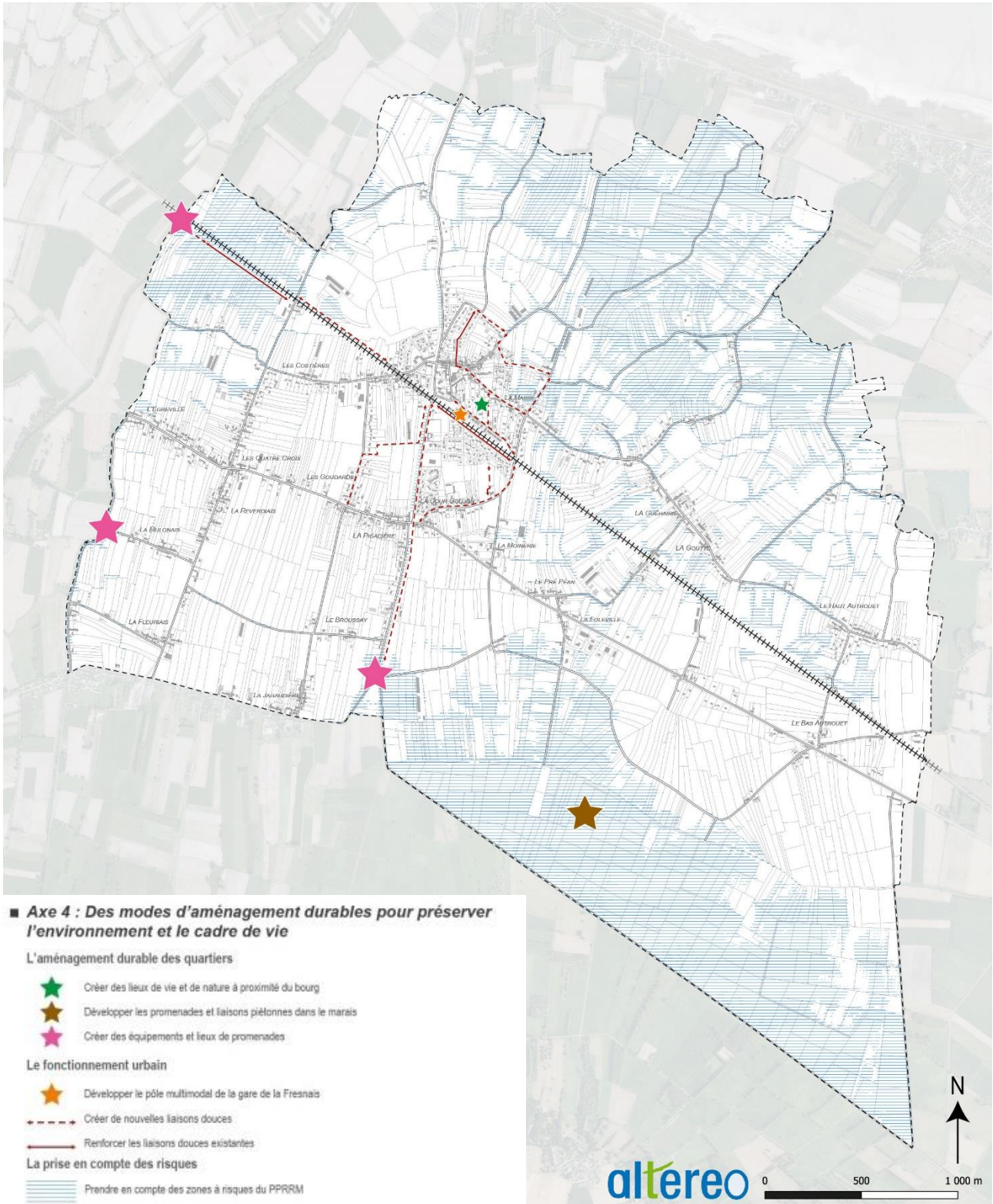
### OBJECTIF 3 :

#### PROTÉGER LES PERSONNES ET LES BIENS FACE AUX RISQUES

- ➔ **Prendre en compte les risques naturels et technologiques préalablement à tout projet de développement**, en veillant à la limitation des incidences des projets sur l'environnement et la santé humaine (Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine, retrait-gonflement des argiles, transport de matières dangereuses, etc.).
- ➔ **Lutter contre l'implantation de nouvelles constructions à vocation d'habitation à proximité immédiate des installations et activités générant des nuisances et pollutions.**

- ➔ Respecter les servitudes d'utilité publique et la réglementation associée et informer en annexant leur liste et leur localisation au PLU.

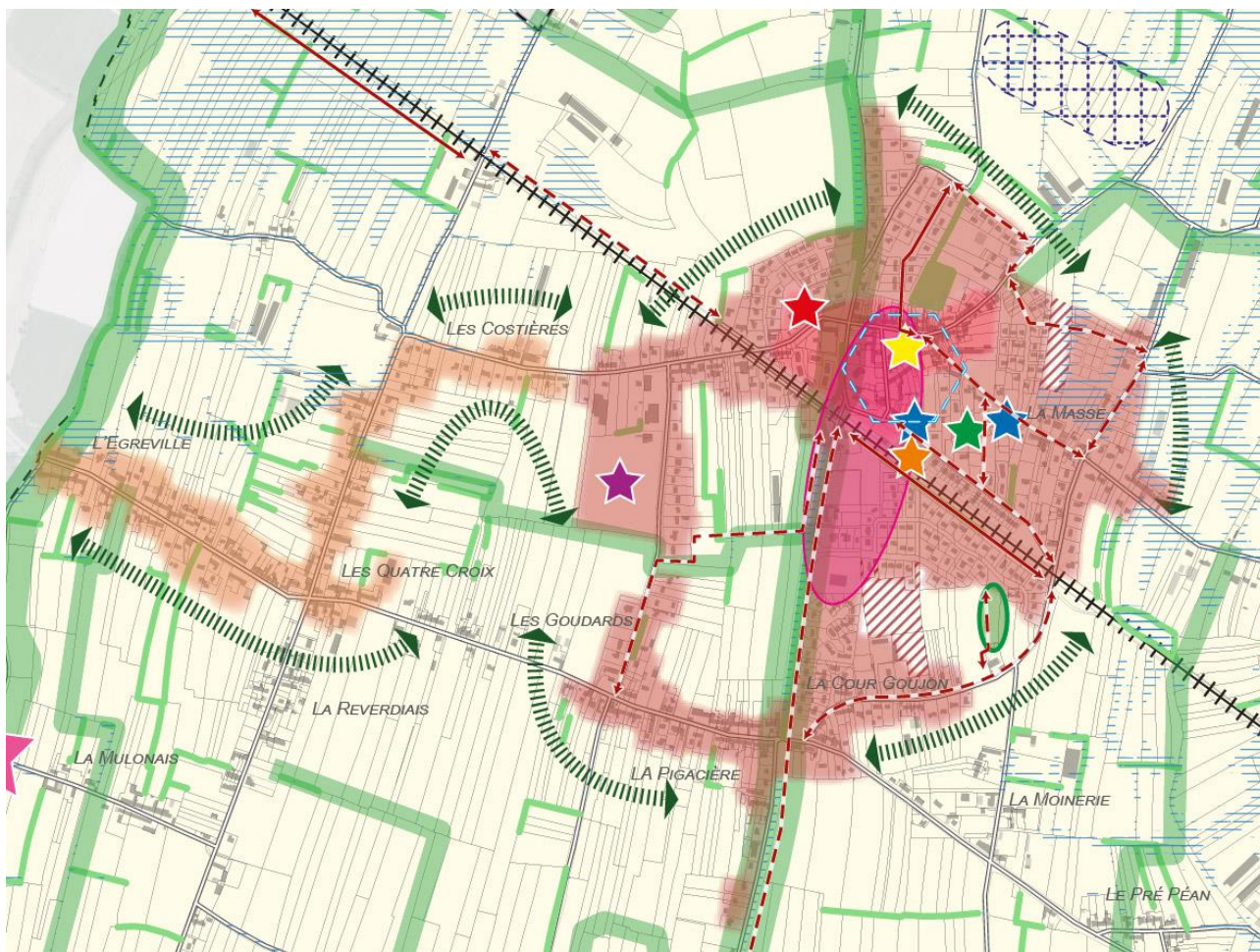
## AXE 4 : CARTOGRAPHIE



➔ Zoom sur les zones urbaines







■ **Axe 1 : Un développement raisonné et équilibré**

L'accueil d'une nouvelle population au sein de l'enveloppe urbaine par la densification et le renouvellement urbain :

- Dans le cœur de bourg et ses extensions
- Dans le hameau d'Egreville

Modérer la consommation d'espace :

- Mener à terme les opérations en cours sur la commune

■ **Axe 2 : Un dynamisme local à préserver et à renforcer**

Les activités et l'emploi

- Conserver et conforter l'offre en commerce et services
- Conforter et développer la zone d'activité de La Folleville

L'offre en équipements

- Renforcement du service public en cœur de bourg
- Affirmer les équipements à vocation culturelle (salle des fêtes, bibliothèque et atelier du Mars)
- Adapter l'école des frênes
- Conforter et développer le complexe sportif

Les réseaux

- Prévoir une adaptation de la capacité de la station d'épuration

L'activité agricole

- Préserver les terres agricoles et permettre le développement des exploitations

■ **Axe 3 : Une identité fresnaisienne à conserver**

Les espaces naturels et la biodiversité

- Préserver les principaux réservoirs de biodiversité
- Préserver les principaux corridors de biodiversité
- La végétation : haies et boisements
- Développer une ceinture verte autour de l'enveloppe urbaine du bourg
- Conserver et renforcer le verger

Le patrimoine architectural caractéristique

- Assurer la protection du patrimoine en centre-bourg

■ **Axe 4 : Des modes d'aménagement durables pour préserver l'environnement et le cadre de vie**

L'aménagement durable des quartiers

- Créer des lieux de vie et de nature à proximité du bourg
- Développer les promenades et liaisons piétonnes dans les marais
- Créer des équipements et lieux de promenades

Le fonctionnement urbain

- Développer le pôle multimodal de la gare de La Fresnais
- Créer de nouvelles liaisons douces
- Renforcer les liaisons douces existantes

La prise en compte des risques

- Prendre en compte des zones à risques du PPRM