

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

---



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER APPROUVE EN CONSEIL MUNICIPAL DU 29 FEVRIER 2024

---

RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Diagnostic et état initial de l'environnement*

Pièce n°1.1



CONTEXTE .....	4
APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE .....	16
POPULATION ET DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES .....	41
HABITAT ET PARCOURS RÉSIDENTIELS .....	50
DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ÉCONOMIE .....	60
ÉQUIPEMENTS, COMMERCE ET SERVICES.....	78
MOBILITÉS ET TRANSPORTS.....	87
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	94

# CONTEXTE

---

# PREAMBULE

## L'approche contextuelle, réglementaire et administrative

### ❖ Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme permettant de **gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction** sur la commune de La Fresnais.

Il s'agit d'un document opposable aux tiers, indiquant où, quoi, et comment construire.

### ❖ Le cadre législatif du PLU

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme est encadrée par plusieurs lois :

- La loi **Solidarité et Renouvellement Urbain**, dite loi SRU, du 13 décembre 2000 ainsi que la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003, ont introduit les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU), en remplacement des Plans d'Occupation des Sols (POS) et instauré les principes de développement urbain maîtrisé, de diversité des fonctions urbaines et rurales, de mixité sociale et de respect de l'environnement ;
- La loi **Engagement National pour l'Environnement**, dite loi ENE, du 12 juillet 2010, issue du Grenelle de l'Environnement, a instauré les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, et a créé les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- La loi **Accès au Logement et Urbanisme Rénové**, dite loi ALUR, du 24 mars 2014 et la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, dite loi LAAAF, du 13 octobre 2014, visent à soutenir la protection des espaces agricoles et naturels à travers les documents d'urbanisme en renforçant les objectifs de réduction de la consommation foncière.

### ❖ Le contenu du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme se compose de plusieurs pièces :

- Le **Rapport de Présentation** composé du diagnostic du territoire, de l'Etat Initial de l'Environnement, de la justification des choix et de l'évaluation environnementale ;
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), document de synthèse qui exprime les

orientations politiques générales de la commune en termes d'aménagement et d'urbanisme ;

- La **traduction réglementaire** du projet par un règlement graphique, un règlement écrit qui définit les règles d'urbanisation applicables à chaque zone et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettent d'exprimer les grands principes d'aménagement de certains secteurs spécifiques ;
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) viennent schématiser les principes d'aménagement de certains secteurs spécifiques ;
- Les annexes.

La réalisation des différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme est un **processus itératif** : chaque pièce vient nourrir les autres et leur finalisation requiert un consensus auprès des acteurs associés à la procédure.

### ❖ La révision du PLU

La commune de La Fresnais disposait d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 janvier 2008.

Dans sa délibération de révision du d'un Plan Local d'Urbanisme du 17 décembre 2019, la commune de La Fresnais inscrit les objectifs communaux suivants :

- Poursuivre l'accueil de population nouvelle dans le respect des documents supra-communaux ;
- Préserver l'activité économique agricole et le cadre de vie de qualité de la commune en limitant l'étalement urbain ;
- Conforter la centralité du bourg et le dynamisme commercial ;
- Favoriser le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain dans le centre ;
- Encourager la résorption de la vacance, la rénovation et l'adaptation du parc ancien ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel de la commune ;
- Identifier et protéger la trame verte et bleue et les continuités écologiques ;
- Préserver les zones humides et les cours d'eau ;
- Poursuivre le développement touristique notamment le tourisme vert ;
- Etudier les possibilités foncières visant à assurer l'accueil de la population nouvelle prioritairement sur l'agglomération.

# UNE COMMUNE INSCRITE DANS UN TERRITOIRE STRATÉGIQUE

Un territoire communal au sein de plusieurs aires d'influence

Située tout près de la **baie du Mont Saint-Michel**, La Fresnais est une **commune bretonne rétro-littorale**, localisée au nord du Département de l'Ille et Vilaine. La commune se positionne à **l'interface des aires d'influence de Saint-Malo** (15 kilomètres), **Dol-de-Bretagne** (12 kilomètres) et **Cancale** (8 kilomètres). Elle est entourée par les communes de Saint-Benoît-des-Ondes, Hirel, Mont-Dol, Roz-Landrieux, Lillemer, Saint-Guinoux et La Gouesnière.

Disposant d'une population **de plus de 2600 habitants** et se déployant sur une surface d'environ 14,4 km<sup>2</sup>, le territoire communal est intégré à la Communauté d'Agglomération de Saint-Malo.

## La localisation de La Fresnais

Source : Altereo



# UNE COMMUNE INSCRITE DANS UN TERRITOIRE STRATÉGIQUE

## La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo

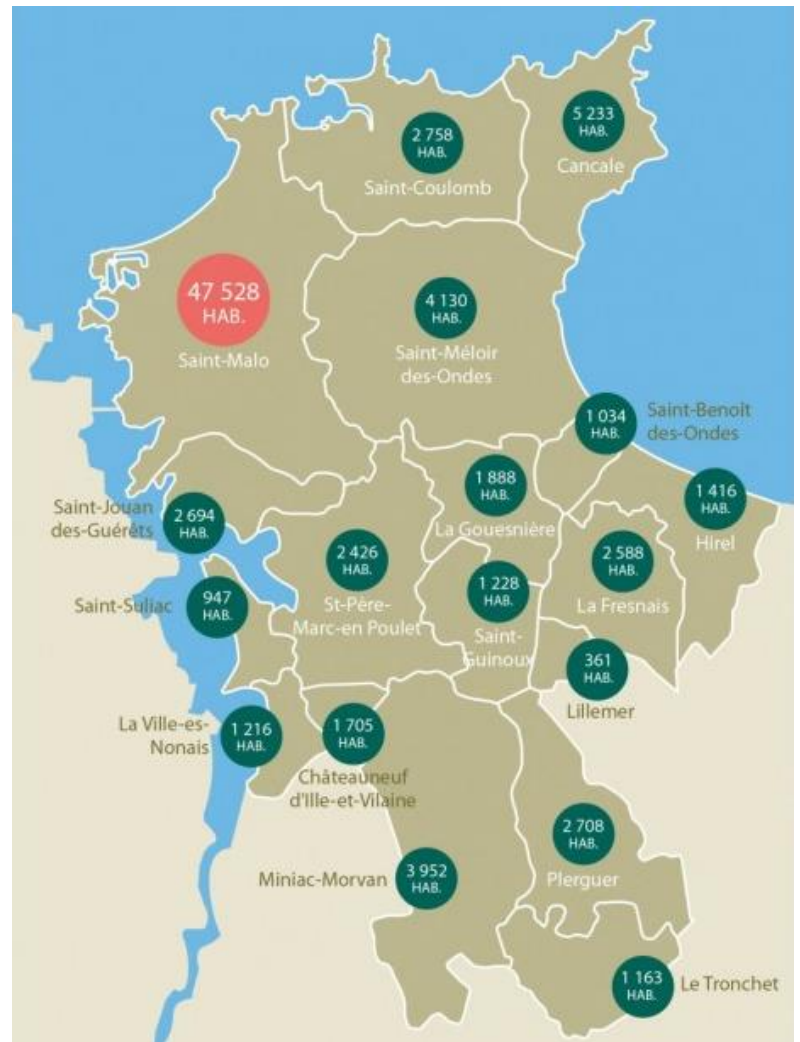
Le territoire communal de La Fresnais intègre la Communauté d'agglomération de Saint-Malo, qui est un Etablissement Public de coopération intercommunautaire (EPCI). Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2001, **Saint-Malo Agglomération** regroupe aujourd'hui 18 communes, qui représentent près de 80 000 habitants. Les 18 communes sont Cancale, Châteauneuf d'Ille et Vilaine, Hirel, La Fresnais, La Gouesnière, La Ville es Nonais, Le Tronchet, Lillemer, Miniac Morvan, Plerguer, Saint-Benoît des Ondes, Saint-Coulomb, Saint-Guinoux, Saint-Jouan des Guéréts, Saint-Malo, Saint-Méloir des Ondes, Saint-Père Marc en Poulet et Saint-Suliac.

Les **compétences dévolues à Saint-Malo Agglomération** sont les suivantes :

- Le développement économique ;
- Le tourisme via la Société Publique Locale (SPL) « Destination Saint-Malo - Baie du Mont Saint-Michel ;
- L'aménagement de l'espace communautaire, qui comprend notamment l'organisation des transports en commun ;
- L'équilibre social de l'habitat, la politique de la Ville et l'Aménagement et la Gestion des aires de grands passages (Gens du voyage) ;
- La création, l'aménagement et l'entretien de la voirie d'intérêt communautaire (notamment liée aux parcs d'activités) ;
- L'eau et l'assainissement ;
- La protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ;
- La Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations ;
- L'enseignement supérieur et la recherche ;
- Les équipements de services publics de proximité ;
- La construction et la gestion d'un réseau d'alimentation en eau de mer ;
- Les équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire (AquaMalo) ;
- La participation à (ou l'organisation) de grands évènements concourant à la promotion du territoire ;
- De façon générale, toutes les études pouvant conduire à une extension des compétences de la Communauté d'Agglomération.

### Les communes de Saint-Malo Agglomération et leur population au 01/01/2019

Source : Saint-Malo Agglomération



# LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

## Le SRADDET de la Région Bretagne

Instauré par l'article 10 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi « NOTRe », le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires (SRADDET)** « fixe les objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets ».

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région concernant un ensemble de thématiques transversales : aménagement du territoire, transports et mobilités, climat - air - énergie, biodiversité - eaux et prévention - gestion des déchets.

Le SRADDET de la Région Bretagne (2020) identifie les 5 orientations suivantes (divisés eux-mêmes en objectifs et sous-objectifs) :

### **Orientation 1 : Raccorder et connecter la Région au monde**

➤ Rayonnement de la Bretagne, faciliter son accessibilité, transition numérique

### **Orientation 2 : Accélérer la croissance et notre performance économique par les transitions**

➤ Développement des secteurs économiques de transitions, développer le tourisme durable, l'agro-écologie et favoriser la proximité

### **Orientation 3 : Faire vivre une Bretagne de proximité**

➤ Développer les mobilités alternatives à la voiture, animer les centralités urbaines, favoriser la proximité

### **Orientation 4 : Une Bretagne de la sobriété**

➤ Améliorer la qualité de l'air, s'adapter au changement climatique, atteindre o enfouissement puis o déchets à l'horizon 2040, mettre en œuvre une transition énergétique, promouvoir une politique de reconquête de la biodiversité, modérer la consommation d'espaces

### **Orientation 5 : Une Bretagne unie et solidaire**

➤ Promouvoir la mixité sociale, la solidarité et réinventer l'offre de services

Une spécificité de ce SRADDET est à souligner : celui-ci porte une **politique de consommation d'espaces encore plus ambitieuse que la Loi Climat et Résilience** qui vise une zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici à 2050. Le SRADDET de Bretagne inscrit ainsi un objectif de zéro consommation de terres agricoles et naturelles **à l'horizon 2040 (-50 % d'ici 2030 et -75 % d'ici 2035).**

# LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

## Le SCOT du Pays de Saint-Malo

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**, introduit par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, est un document d'urbanisme définissant de grandes orientations à moyen ou long terme sur des thématiques diverses telles que l'habitat, le développement économique, les transports, etc. afin de définir une stratégie globale d'aménagement et de développement du territoire en répondant aux principes du développement durable.

Sa mise en œuvre effective passe par les documents d'urbanisme locaux, les documents de programmation sectoriels, les opérations foncières et les opérations d'aménagement d'importance) qui doivent être compatibles avec le SCOT.

La commune de La Fresnais est intégrée au périmètre du **SCOT du Pays de Saint-Malo**. Il rassemble 74 communes et d'environ de 165 000 habitants répartis sur quatre intercommunalités :

- Saint-Malo Agglomération ;
- Communauté de communes Bretagne Romantique ;
- Communauté de commune de la Côte d'Emeraude ;
- Communauté de communes du Pays de Dol.

Le SCOT du Pays de Saint-Malo a été approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020

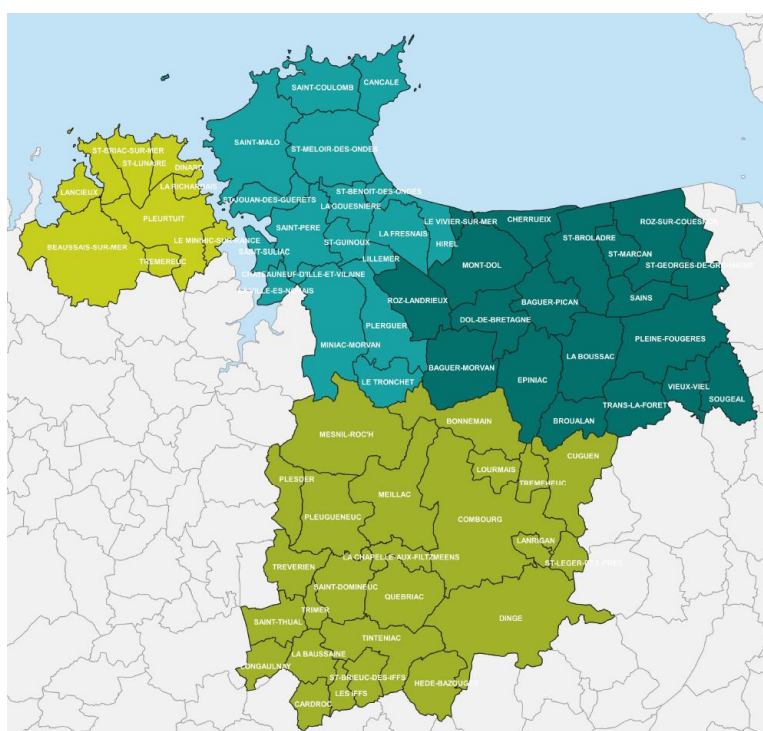
Par délibération du 8 février 2019, les élus délégués au Comité de pays du PETR du Pays de Saint-Malo ont prescrit la modification simplifiée du SCOT. Cette procédure a pour objectif d'intégrer certaines dispositions de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, promulguée le 23 novembre 2018.

Le SCOT du Pays de Saint-Malo fixe **quatre grandes orientations** au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) :

- I - Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace ;
- II - Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources ;
- III - Prendre appui sur les « murs porteurs » du Pays ;
- IV - Assurer l'aménagement et la protection du littoral du Pays.

### Les communes du Pays de Saint-Malo

Source : Pays de Saint-Malo



# LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

## Le PLH de Saint-Malo Agglomération

Depuis sa création en 1983, le **Programme Local de l'Habitat** (PLH) s'est renforcé au fil des ans et des lois pour devenir un document structurant la réflexion des établissements publics de coopération intercommunale afin de répondre aux préoccupations des habitants en matière de logement.

Le PLH constitue l'instrument de la mise en œuvre opérationnelle d'une stratégie habitat au niveau local. Il décline sur six années les réponses à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, en matière de développement ou d'adaptation de l'offre, cela pour tous les publics, notamment pour les personnes ou ménages aux ressources les plus modestes.

Le Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération a été approuvé en Conseil Communautaire le 19 février 2014.

Ce document axe ses actions autour de 3 enjeux forts pour la période 2014 – 2019:

- **Faciliter l'accès au logement pour la majorité des personnes aux revenus moyens ou modestes.**  
Il s'agit tout d'abord de renforcer la production de logements à des prix accessibles pour le plus grand nombre d'habitants ;
- **Anticiper les besoins en matière d'adaptation du logement face au vieillissement de la population.**  
Il s'agit de concevoir et d'adapter les logements destinés aux seniors du territoire. Le PLH prévoit en effet de développer des solutions d'habitat permettant aux personnes âgées de rester dans leurs communes, mais aussi d'apporter des aides pour adapter au mieux leur logement et ainsi rester à domicile.
- **Améliorer la qualité du parc de logements existant, notamment sur le plan énergétique.**  
Il est prévu d'agir pour améliorer la qualité énergétique des résidences principales. Des aides doivent encourager les travaux visant des gains énergétiques dans les logements privés pour les propriétaires occupant leur logement, ou pour les bailleurs qui louent des logements économes.

Le Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération a été prorogé une fois pour une durée de deux ans (2020-2022). **Il est actuellement en cours de révision** (lancé en mai 2021). Quelques objectifs supplémentaires semblent se dessiner pour renforcer la rénovation énergétique et l'amélioration du parc privé ou encore pour développer des solutions de logements pour les saisonniers.

# LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

## Le SDAGE Loire-Bretagne

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), votée en 1992, a instauré deux documents d'importance majeure dans la gestion de l'eau : le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi LEMA, à l'échelle des six principaux bassins hydrographiques métropolitains : Adour-Garonne, Artois-Picardie, Loire-Bretagne, Rhin-Meuse, Rhône-Méditerranée-Corse et Seine-Normandie. Il s'accompagne d'un programme de mesures qui décline ses grandes orientations en actions concrètes (amélioration de certaines stations d'épuration, restaurations des berges sur certains cours d'eau etc.).

### Les SDAGE en France

Source : AFB



La commune de La Fresnais est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne. Ce SDAGE, élaboré pour la période 2016 - 2021, a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2015 et est entré en vigueur le 22 décembre 2015.

Les orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne s'articulent sur 14 chapitres thématiques :

- Repenser les aménagements des cours d'eau ;
- Réduire la pollution par les nitrates ;
- Réduire la pollution organique et bactériologique ;
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses ;
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
- Maîtriser les prélèvements d'eau ;
- Préserver 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.

Il visait comme objectif un minimum de **61 % de masses d'eau en bon état en 2021**. Actuellement, il est estimé que **24 % des eaux le sont, et 10 % en sont proches**.

Par conséquent, les nouveaux objectifs à venir pour le SDAGE **2022-2027** adopté lors du vote du 3 mars 2022 se font en continuité du précédent. Il vise à **concentrer les efforts sur ces 10% de cours d'eau en presque bon état afin d'entamer une progression rapide de la qualité écologique de ces cours d'eau** ainsi que de ceux en état médiocre ou en mauvais état écologique.

Il prévoit également une **réduction de la pollution organique, bactériologique ou encore liée aux produits phytosanitaires** par des mesures adaptées. Enfin, il s'agissait de préserver et **restaurer les milieux aquatiques** tout en mettant en place une **sensibilisation des acteurs**.

# LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

## Le SAGE des Bassins Côtiers de la Région de Dol-de-Bretagne

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), votée en 1992, a instauré deux documents d'importance majeure dans la gestion de l'eau : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)**.

Le SAGE correspond à une déclinaison locale du SDAGE, à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère, etc.). Le SAGE doit être compatible avec le SDAGE. Il s'agit d'un document élaboré par les acteurs locaux formant la Commission Locale de l'Eau (CLE). Ces acteurs locaux établissent un projet pour une gestion concertée et collective de l'eau et fixent des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, et de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

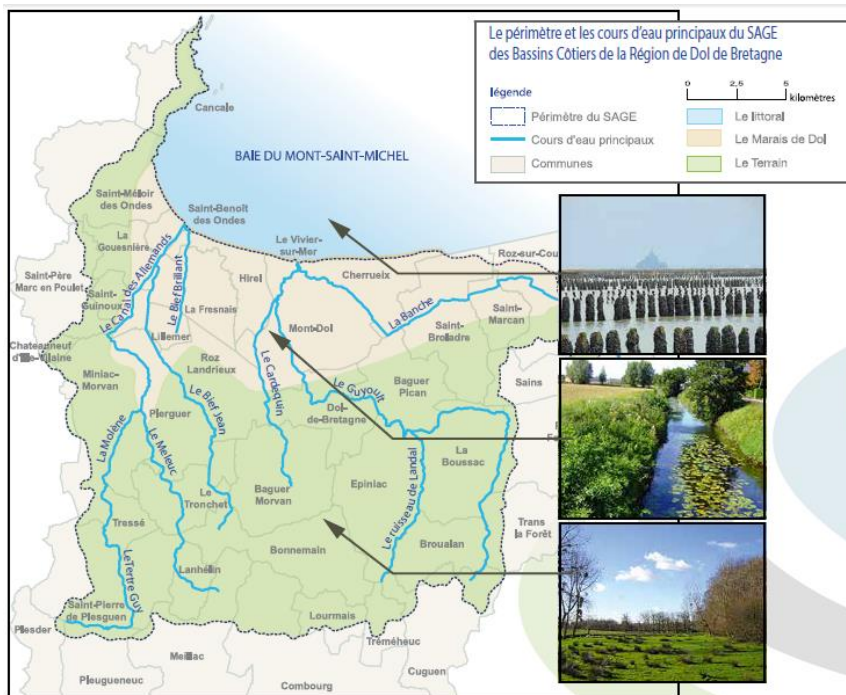
Le SAGE se compose de deux documents : le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques (PAGD), qui précise les conditions de réalisation des objectifs stratégiques et spécifiques du SAGE en évaluant les moyens financiers nécessaires à leur mise en œuvre et le Règlement qui édicte des règles précises permettant la réalisation des objectifs exprimés dans le PAGD.

Le périmètre du SAGE des Bassins Côtiers de la région de Dol-de-Bretagne a été défini par l'arrêté préfectoral du 26 septembre 2003 puis modifié par l'arrêté préfectoral du 3 juin 2014. Il comprend **41 communes** sur une superficie totale de **451 km<sup>2</sup>**. Il est subdivisé en plusieurs unités hydrologiques et paysagères : le Terrain et le Marais de Dol.

Le SAGE des Bassins Côtiers Région de Dol-de-Bretagne a été adopté par la Commission Locale de l'Eau (CLE) le 16 septembre 2017 et approuvé par arrêté préfectoral le 6 octobre 2015.

### Le périmètre et les unités hydrologiques et paysagères du SAGE

Source : SAGE des Bassins Côtiers de la Région de Dol-de-Bretagne



Il définit plusieurs enjeux déclinés en orientations puis en dispositions :

- **Enjeu 1** : Gouvernance et organisation de la maîtrise d'ouvrage ;
- **Enjeu 2** : Microbiologie et micropolluants ;
- **Enjeu 3** : Gestion hydraulique du Marais de Dol ;
- **Enjeu 4** : Gestion de la ressource en période d'étiage ;
- **Enjeu 5** : Inondation et submersion marine ;
- **Enjeu 6** : Nutriments et bilan en oxygène ;
- **Enjeu 7** : Phytosanitaires ;
- **Enjeu 8** : Biologie, hydromorphologie et continuité des cours d'eau ;
- **Enjeu 9** : Zones humides.

# LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

## Le SRADDET de Bretagne

Le **schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires** (SRADDET) est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire.

Il définit en particulier les objectifs de la Région à moyen et long termes en matière :

- d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat,
- de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols\*,
- d'intermodalité, de développement des transports de personnes et de marchandises,
- de développement et de localisation des constructions logistiques\*,
- de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de développement de l'exploitation des énergies renouvelables et de récupération,
- de lutte contre le changement climatique, d'air,
- de protection et de restauration de la biodiversité,
- de prévention et de gestion des déchets.

Le SRADDET dispose également d'outils spécifiques pour les territoires littoraux et peut, sous certaines conditions, fixer des objectifs dans d'autres domaines.

Il fixe les règles générales prévues par la Région pour contribuer à atteindre ses objectifs.

Le SRADDET intègre plusieurs schémas régionaux thématiques préexistants : schéma régional de cohérence (SRCE), schéma régional de l'air, de l'énergie et du climat (SRCAE)...



Le SRADDET de la région Bretagne a été adopté le 18 décembre 2020. Il comporte 5 grandes orientations déclinées en 38 objectifs :

- Une Bretagne raccordée et ouverte au monde.
- Une Bretagne plus performante par l'accélération des transitions.

- Une Bretagne des proximités.
- Une Bretagne de la sobriété.
- Une Bretagne unie et solidaire.

# LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

## Le PCAET

Les **Plans Climat Air Energie Territoriaux (PCAET)** doivent respecter les dispositions fixées par le décret n°2011-829 du 11 juillet 2011 relatif au bilan des émissions de gaz à effet de serre et au plan climat énergie territorial.

Ils comprennent un bilan des émissions de gaz à effet de serre et définissent des objectifs stratégiques et opérationnels tant sur l'atténuation que l'adaptation au changement climatique, un plan d'action couvrant l'ensemble du périmètre de compétence de la collectivité ainsi qu'un dispositif de suivi et d'évaluation. Suite à l'adoption de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le PCAET comporte aussi des éléments relatifs à la mobilité sobre et décarbonée (si compétence EPCI), la maîtrise de la consommation d'énergie de l'éclairage public (si compétence EPCI), le schéma directeur de développement de réseau de chaleur (si compétence EPCI) et la lutte contre la pollution atmosphérique (s'il existe un plan de protection de l'atmosphère).

Le Plan Climat Air Energie Territorial de Saint-Malo Agglomération a été approuvé par le Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2019.

Le PCAET définit plusieurs axes, eux-mêmes déclinés en orientations :

### • **Axe 1 - Vers la neutralité carbone**

- Orientation 1 : Un aménagement adapté aux enjeux climat-air-énergie ;
- Orientation 2 : Une réhabilitation énergétique massive de bâtiments et une production de logements neufs durable ;
- Orientation 3 : Une mobilité durable encouragée ;
- Orientation 4 : Des écosystèmes comme gisements d'excellence ;
- Orientation 5 : Le déploiement des énergies renouvelables ;
- Orientation 6 : Une préservation des ressources naturelles du territoire ;

### • **Axe 2 - Innovation et mobilisation comme levier de la transition énergétique**

- Orientation 7 : Une transition écologique pour dynamiser l'économie locale ;
- Orientation 8 : L'économie circulaire au cœur du développement du territoire ;
- Orientation 9 : Une appropriation des enjeux climat air énergie par le territoire ;

### • **Axe 3 - Pour un territoire résilient qui préserve sa qualité de vie et ses ambitions de développement**

- Orientation 10 : La préparation du territoire aux évolutions climatiques ;
- Orientation 11 : Une surveillance et une amélioration de la qualité de l'air.

Ce document se construit sur une vision à long terme avec trois phases :

- D'ici à 2025, engager une conversion notamment sur la rénovation thermique des bâtiments, les énergies renouvelables (en doublant le recours à ce type d'énergies) et en diminuant de 20 % les émissions de GES.
- De 2025 à 2030, répondre à l'urgence de la transition énergétique en réduisant de 40 % les émissions de GES par rapport à 2010, de 35 % la consommation énergétique et en doublant la production d'énergie locale.
- D'ici 2050, aller vers une ville neutre en carbone, résiliente, inclusive et 100 % renouvelables en atteignant zéro émission, en réduisant de 50 % la consommation énergétique par rapport à 2005 et en produisant 1/3 des énergies renouvelables.



# LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

## Le PGRI du bassin Loire-Bretagne

Dans le cadre de la directive européenne n° 2007/60/CE du 23/10/07 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, puis transposée en droit français par la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010, et en déclinaison de la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation, un **Plan de Gestion des Risques Inondations** (PGRI) doit être élaboré sur chaque district, ou grand bassin hydrographique, sous l'autorité du préfet coordinateur de bassin en lien avec les parties prenantes.

Le PGRI définit les objectifs de la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin et les décline sous forme de dispositions visant à atteindre ces objectifs. Il présente également des objectifs ainsi que des dispositions spécifiques pour chaque **Territoire à Risque Important d'inondation** (TRI) du district.

La commune de La Fresnais appartient au Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne soumis à la consultation publique en 2021. Il s'articule autour de six objectifs, déclinés en 48 dispositions fondant la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin.

Ces objectifs sont les suivants :

- **Objectif 1** : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines
- **Objectif 2** : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque

- **Objectif n°3** : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
- **Objectif n°4** : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
- **Objectif n°5** : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation
- **Objectif n°6** : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

La commune de La Fresnais intègre également le Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) n°18 : Saint-Malo / Baie du Mont Saint-Michel. La commune présente un fort risque de submersion marine.

# APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE

---

# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## La Fresnais : origine et spécificités

### ❖ Histoire et origine du territoire

Source : Site de La Fresnais

La Fresnais (autrefois écrit La Fresnaye ou La Fresnaie) signifie lieu où poussent les frênes.

Les premières traces de la présence humaine à La Fresnais ont été découvertes aux Fauvettes : des tessons d'une poterie datée entre le 1<sup>er</sup> siècle av. J.C. et le 1<sup>er</sup> siècle après J.C. (Gallo-Romains). En 1080, La Fresnais existait comme paroisse. Son église est donnée en 1130 par ses possesseurs laïques à l'Abbaye de Marmoutiers en Touraine.

La Fresnais n'a pas été marquée par des événements historiques majeurs mais les grands événements nationaux et l'histoire locale, ont eu des retombées sur la commune. La Fresnais relevait du Regaire de Dol, seigneurie temporelle des évêques de Dol. Les fiefs de moyenne justice étaient la Ville-ès-Brune, la Cour d'Aval, la Folleville et le Pré-Henry.

A la Révolution, dans le pays dolois, il y eut une animosité à l'égard des prêtres qui avaient prêté serment à la constitution. Le curé assermenté Guillaume Lochet, né à La Fresnais, fut élu, en 1791, recteur de La Fresnais et remplit les fonctions d'officier public. Marié et père d'un enfant, il fut fusillé par les chouans en novembre 1795. A l'inverse, les prêtres réfractaires trouvèrent aide et protection. Après avoir été curé d'office à La Fresnais, François Goret refusa de prêter serment et fut déporté à Jersey. Grâce à sa connaissance des gens du pays dolois, il revint clandestinement d'exil. En se cachant aux Terres Gabets, il assura son ministère et inscrivit sur deux petits cahiers 98 baptêmes et 64 mariages malgré les recherches actives des républicains. En raison des services rendus, il fut nommé, en 1803, recteur de La Fresnais.

Toujours à la même époque, un fait a marqué les esprits des Fresnaisiens. En mars 1796, le Comte de Sérent et son frère, le Vicomte de Sérent, font partie d'un groupe de 27 émigrés ayant fui vers l'Angleterre et revenant en France pour organiser la lutte des Chouans. Ils sont débarqués clandestinement en pleine nuit à la pointe du Meinga à Saint-Coulomb et ont pour objectif de rallier le quartier général de Joseph de Puisaye, chef de la chouannerie en Bretagne, près de Fougères. Mais ils sont rapidement repérés par les Bleus (les républicains) et sont pourchassés à travers les

champs et les biefs. Certains d'entre eux réussissent à se cacher puis à s'enfuir, parfois avec l'aide de la population. D'autres n'ont pas cette chance et sont massacrés. C'est le cas également du Comte Armand de Sérent qui, épuisé, avait tenté de se cacher dans un fossé. Son corps est enterré à la hâte près de la Renaudière. Il est exhumé en 1816, à la demande de son père, le duc Armand Louis de Sérent, pair de France. Une croix est érigée à l'endroit où le Comte a perdu la vie et porte la mention « à la mémoire des Ducs de Serrens ». Aujourd'hui elle se trouve à l'entrée du terrain des sports.

Au milieu du XVIII<sup>ème</sup> siècle, la « Bruyère » fut concédée à un fermier général de Nantes, M. Graslin. Enfin l'écoulement à la mer fut amélioré, après l'autorisation du roi Louis XVI, par la construction d'un canal en bois sous la digue, près du pont de Blanc Essai. Appelé un temps « L'Arche Graslin », il est connu de nos jours sous le nom de « Pont du Noc ».

Au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, les chemins empierrés n'existaient pas sur la commune. Selon Bertrand Robidou, écrivain et journaliste politique né à Plerguer en 1818 et décédé à Rennes en 1897, « *cette commune n'attend que des routes pour jouir plus amplement de son sol extrêmement productif et partout cultivé, mais difficile à desservir* ». En 1832, deux chemins vicinaux sont connus : celui du bourg au Pont-o-Vero et celui du bourg à Vildé-la-Marine. En 1843, un projet d'ouverture d'un chemin vicinal Dol-Saint Servan recueille un refus unanime de la municipalité. L'année suivante 1844, les conseillers municipaux reviennent sur leurs décisions. La majorité des ressources est consacrée à son empierrement et à sa rectification les années suivantes. En quinze années, les routes empierrées ont plus que doublées.

Lors des deux grands conflits mondiaux (1914-1918 et 1939-1945), la commune perd nombre de ses jeunes mobilisés. Pendant la Seconde Guerre mondiale, elle est occupée par les allemands qui font construire par les prisonniers de guerre un fossé antichars allant de Saint Benoît-des-Ondes jusque Châteauneuf et constituant ainsi une ligne défensive avancée, à l'est du dispositif allemand protégeant Saint-Malo. Après la guerre, il est reconverti en bief sous le nom de « canal des Allemands ».

# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## La Fresnais : origine et spécificités

### ❖ Patrimoine architectural

Du patrimoine bâti, dont certains édifices sont inscrits au titre des Monuments Historiques, au petit patrimoine subsistant ci et là au sein de propriétés privées ou en bordure de voies (croix, calvaires), le paysage Fresnais renferme une richesse culturelle et historique qui nourrit l'identité de la commune.

#### Les bâtiments d'intérêt patrimonial

Le territoire communal de La Fresnais abrite de nombreux bâtiments d'intérêt patrimonial.

Le recensement du patrimoine architectural de la commune a permis le repérage de 111 fermes ou maisons. Les édifices anciens trop fortement remaniés, voire dénaturés, non interprétables dans leur forme originelle, n'ont pas été recensés lorsqu'ils ne faisaient pas apparaître de vestiges notables : cheminées, baies en pierres de taille, etc.

Parmi les maisons ou les fermes repérées, les datations se répartissent ainsi : 17 ouvrages construits du XVI<sup>ème</sup> au XVIII<sup>ème</sup> siècle, 86 construits ou fortement remaniés au XIX<sup>ème</sup> siècle et 25 bâtis dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

Le XIX<sup>ème</sup> siècle apparaît comme la période de profondes modifications dans le paysage bâti : 77% des ouvrages ont été construits ou remaniés durant cette période. Parmi ceux-ci les deux tiers présentent des formes architecturales normalisées s'éloignant des formes de l'architecture vernaculaire spécifiques au territoire : maçonnerie en terre (appelée tangué) et couverture en chaume.

Le grand nombre de granges recensées signale l'importance des cultures et la richesse du sol communal. Parmi les fermes recensées, près de la moitié présente une grange. En maçonnerie en terre ou en moellons, isolée ou en alignement avec le logis, il s'agit souvent d'un ouvrage de qualité. Ce pourcentage élevé dans le marais, comparable à celui de la commune de Hirel, est deux fois supérieur à celui des communes de Saint-Mélor-des-Ondes ou Saint-Coulomb situées, dans le même canton, sur le plateau qui domine le marais à l'ouest.

En outre, des huit manoirs présents en 1929, ne subsistent que le manoir du Grand Pré Henry et le manoir de la Ville Brune, tous deux transformés en fermes. Fortement remaniés, ils présentent encore, outre le foncier constitué de grandes parcelles qui les entourent, quelques éléments

distinctifs dans les formes architecturales : cheminée ou baies en pierres de taille.

La commune dispose également de deux écoles bénéficiant d'une architecture traditionnelle en pierres. Ces deux écoles datent du XIX<sup>ème</sup> siècle.

#### Le patrimoine religieux

La commune compte plusieurs édifices religieux patrimoniaux dont notamment :

- L'église Saint-Méen et Sainte-Croix, inscrite en totalité au titre des Monuments Historiques, par arrêté du 14 septembre 2015. Le remplacement de l'ancienne église de La Fresnais, jugée en mauvais état et dangereuse pour les paroissiens, est envisagé dès 1886, et la décision est prise par le Conseil Municipal en 1889. Les premiers plans du nouvel édifice sont établis la même année par Arthur Regnault et sa construction débute en 1893 au centre du bourg, tout près de l'ancien bâtiment qui sera conservé le temps des travaux puis démoli. Le nouveau sanctuaire est béni le 14 décembre 1899. Les travaux sont achevés en 1901 ;
- Le presbytère, datant de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle est une grande demeure de qualité s'inspirant librement de l'architecture des malouinières. Une date '1762' inscrite sur une pierre servant d'appui de fenêtre dans les parties constituantes sur un mur ouest rappelle probablement l'ancien presbytère qui s'élevait au même emplacement.

Outre l'église remarquable et le presbytère, la commune compte 12 édicules religieux, dont le vestige repéré en 1972 au Haut-Autrouet. Croix monumentales, croix de cimetière ou croix de chemin, la plupart sont des ouvrages de production sérielle datés du XIX<sup>ème</sup> et du XX<sup>ème</sup> siècle.

#### Le moulin

Un seul ouvrage de ce type, actuellement en ruines est à signaler sur la commune : le moulin dit de la Nation.

Néanmoins, dans certaines maisons, d'anciens pressoirs ou moulins à cidre sont présents, comme à la Reverdiais.

# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## La Fresnais : origine et spécificités

### La ligne fortifiée

Le fossé anti-char construit durant la dernière guerre mondiale constitue le seul élément défensif présent sur le territoire communal.

Limité à quelques dizaines de mètres, il réunit dans son lit le cours du Bief Jean avant que ce dernier ne forme une dérivation à hauteur du pont de chemin de fer.

### La ligne fortifiée dite Canal des Allemands

---

Source : *Inventaire du patrimoine culturel en Bretagne*



### Les ponts, voies ferrées et canaux

Si la commune ne compte pas d'ouvrage d'art monumental, la voie ferrée Rennes-Saint-Malo ou les canaux de drainage qui la traversent contribuent fortement à marquer son territoire.

Les maisons de garde-barrière et les ponceaux ponctuant le paysage rappellent combien la commune tient une partie de ses richesses d'une part de la résolution des problèmes de drainage sur un terrain alluvionnaire fertile et d'autre part aux débouchés économiques que la gare offre.

### Le pont du Rosais

---

Source : *Inventaire du patrimoine culturel en Bretagne*



## L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

### La Fresnais : origine et spécificités

#### ❖ Sites archéologiques

La commune de La Fresnais recense 16 sites repérés par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de Bretagne. Parmi ces sites, cinq sont soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive :

- La Galopinais : site témoin de l'économie gallo-romaine ;
- Les Fours Bénis : site témoin de l'économie de l'âge de fer à l'époque gallo-romaine ;
- La Ville Brune : deux sites témoins de l'économie de l'âge de fer puis l'époque gallo-romaine, liés à la production de sel ;
- La Ville aux Chartiers - deux sites témoins de l'économie et de l'occupation au Moyen-Âge.

L'ensemble de ces vestiges archéologiques témoignent d'une activité ancienne, dans un territoire largement ouvert à l'action de la mer jusqu'au XXI<sup>ème</sup> siècle (période à laquelle une digue est élevée sur le littoral), d'une dynamique économique depuis les bouilleurs de sel gallo-romains.

# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## Les formes urbaines

### ❖ Le cœur de bourg historique

Le cœur de bourg historique regroupait auparavant les principaux commerces de proximité de la commune.

Organisé autour de l'église et sa place, les espaces publics y sont relativement larges.

#### Le cœur de bourg historique



#### Morphologie générale

Tissu dense et resserré autour de la place de l'église  
Organisation en bourg-rue de part et d'autre de la rue de l'Abbé  
Sentiment de centralité, d'identité

#### Parcellaire

Petites parcelles < 500 m<sup>2</sup>

#### Hauteur

Majoritairement R+1+C et quelques constructions en R+C

#### Typologies bâtis

Constructions traditionnelles, en pierres  
Constructions mitoyennes et alignées sur les voies et emprises publiques

#### Implantation et emprise au sol

Impression de front urbain fort et structurant, à l'alignement des voies et emprises publiques  
Percées visuelles vers les quartiers résidentiels plus récents  
Peu d'espaces libres sur les parcelles

# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

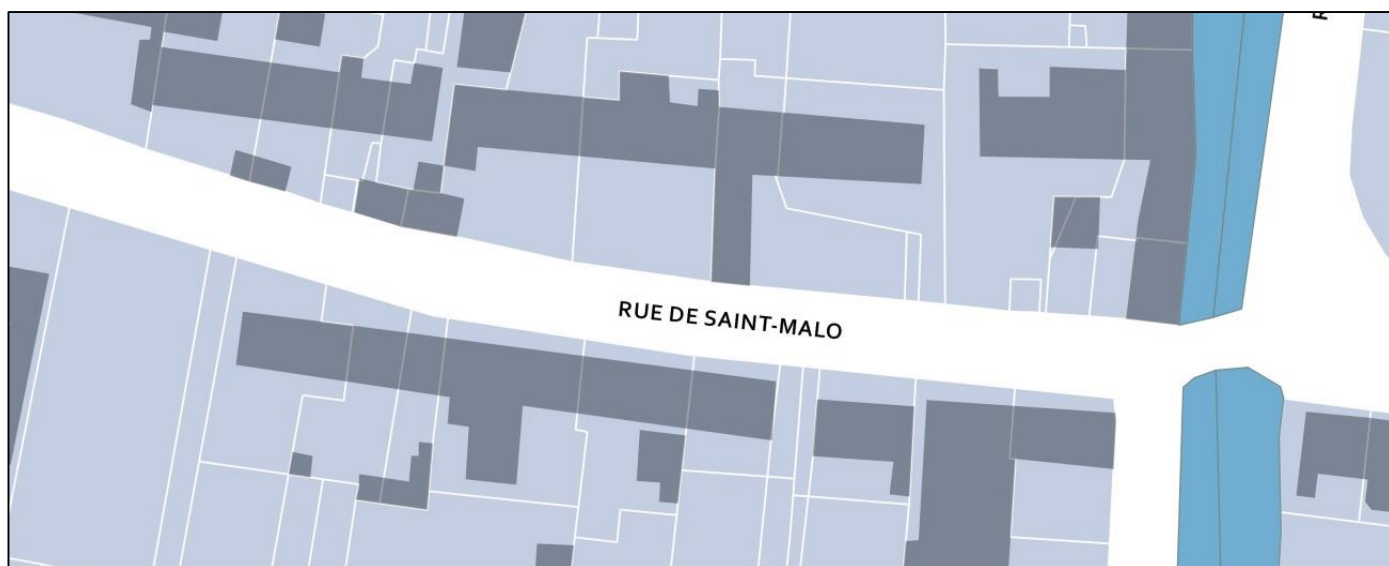
## Les formes urbaines

### ❖ Les faubourgs

Caractérisé par son tissu relativement dense, le faubourg reprend le modèle de la maison de bourg et de la longère, très présent sur le territoire. Les différences sont tout de même notables : des espaces de jardin plus importants et une implantation plus décousue du bâti.

Ce tissu se localise en prolongement du centre-bourg, mais également de manière dispersée sur la commune, recréant ainsi des polarités, notamment au niveau du carrefour de la RD4 et de la rue des Frènes. Ce tissu assure la transition entre le tissu pavillonnaire des extensions récentes et le cœur de bourg historique.

### Les faubourgs



#### Morphologie générale

Tissu dense organisé de manière linéaire et présence de commerces, rappelant le cœur de bourg

#### Parcellaire

Majoritairement de petites parcelles < 500 m<sup>2</sup>

#### Hauteur

#### Typologies bâtis

Constructions traditionnelles, en pierres et constructions mitoyennes et alignées sur les voies et emprises publiques

#### Implantation et emprise au sol

Impression de front urbain, à l'alignement des voies et emprises publiques  
Percées visuelles vers le milieu agricole  
Espaces de jardin sur les parcelles

# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## Les formes urbaines

### ❖ Les extensions denses

Ce tissu est caractérisé par son aspect collectif ou groupé. L'architecture y est en général quasiment identique selon les types d'opération. L'impasse des Fauvettes, par exemple, est composée d'un ensemble de maisons mitoyennes à l'architecture semblable. Celle-ci peut reprendre le modèle

de la longère ou se différencier par un bâti qui s'organise suivant les axes de desserte. Les espaces de circulation et de stationnement sont d'ailleurs caractéristiques de l'espace public, les espaces verts étant peu présents et ayant souvent un rôle d'ornement.

### Les extensions denses



#### Morphologie générale

Tissu relativement dense, associant habitat groupé et habitat individuel

#### Parcellaire

#### Typologies bâtis

Maisons récentes sous forme pavillonnaire ou mitoyenne. Présence partielle de petits collectifs

#### Implantation et emprise au sol

Parcelles de tailles variables

Espaces de jardin souvent sur l'arrière des parcelles  
Façades principales s'orientant face aux voies et emprises publiques structurant ainsi l'espace public

### Hauteur

Majoritairement R+C

## L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

### Les formes urbaines

#### ❖ Les extensions pavillonnaires peu denses

Ce type de tissu s'apparente à un tissu de lotissement, souvent en limite des espaces agricoles et naturels. Il s'agit d'espaces dédiés à de l'habitat de faible densité, à dominante individuel, caractérisés par de grandes parcelles, souvent délimitées par des haies ou des clôtures.

L'architecture est faite de volumes simples, positionnés en milieu de parcelle. L'espace public reste prioritairement orienté vers l'automobile et le stationnement.

#### Les extensions pavillonnaires peu denses



#### Morphologie générale

Tissu peu dense et espaces privés clos (haies ou clôtures)  
Espace public principalement orienté vers l'automobile

#### Typologies bâtis

Maisons récentes, habitat individuel  
Architecture homogène

### Parcellaire

Grandes parcelles de tailles variables

### Hauteur

Majoritairement R+C

### Implantation et emprise au sol

Espaces de jardin sur les parcelles  
Disposition du bâti en milieu de parcelles

## L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

### Les formes urbaines

#### ❖ Les espaces décousus

Ces espaces correspondent à des zones d'urbanisation récentes à vocation d'habitat principalement.

Au sein de ces espaces d'habitat diffus, l'urbanisation s'est faite spontanément, à l'origine le long des voies de circulation et le bâti y est très hétérogène.

#### Les espaces décousus



#### Morphologie générale

Tissu peu dense  
Urbanisation linéaire  
Espaces privés clos et parcelles ouvertes sur la rue

#### Parcellaire

Hétérogène : entre 300 m<sup>2</sup> et > 2000 m<sup>2</sup>

#### Hauteur

#### Typologies bâtis

Bâtis hétérogènes (neuf/traditionnel)

#### Implantation et emprise au sol

Espaces de jardin sur les parcelles  
Alignement variant, sur la voie et en milieu de parcelle

Variable, majoritairement R+C  
Présence de R+1+C

# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## Les formes urbaines

### ❖ Les équipements et activités

Les espaces accueillant les équipements et activités sont en général périphériques au cœur de bourg, en lien avec le besoin important en termes de foncier.

Les bâtiments d'activités économiques, caractérisés par une architecture souvent métallique sont positionnés à proximité de grandes voies de communication.

Ils bénéficient d'une intégration paysagère parfois insuffisante et ont donc un fort impact sur le paysage.

Les bâtiments liés aux équipements bénéficient d'une architecture hétérogène, avec certains équipements, situés dans le bourg, qui s'intègrent parfaitement avec l'architecture traditionnelle en pierres.

### Les bâtis d'activités – Zone d'activités de la Folleville



# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## Les formes urbaines

### ❖ Les espaces publics

Les espaces publics de la commune de La Fresnais sont en grande majorité liés à une fonction de circulation. Les zones de verdure sont peu présentes ou sont accolées à des espaces de circulation ou de parking, très minéralisés.

Il existe néanmoins un aménagement paysager reliant l'opération groupée pour personnes âgées et le bourg.

### Les espaces publics



# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## Les entrées de bourg

A l'Ouest de la commune, l'entrée sur la commune s'effectue par la RD4, par le hameau de l'Egreville, caractérisé par son bâti traditionnel en pierres, organisé de manière linéaire (1).

Du côté Est, l'entrée de bourg s'effectue à la fois sur la RD4 et sur la RD75. Au niveau de la RD4 (2), le paysage est tout d'abord marqué par la zone d'activités la Folleville d'un côté, tandis que l'autre côté est marqué par une visibilité coupée de par la présence d'un espace boisé dense. Vient ensuite l'entrée dans le faubourg et son bâti traditionnel, où le

paysage est agrémenté de parcelles agricoles et de quelques haies bocagères. Les habitations pavillonnaires situées plus au nord sont visibles depuis cette entrée de bourg (3).

Quant à l'entrée de bourg située sur la RD75, elle est marquée par des espaces urbanisés hétérogènes (habitations pavillonnaires, bâti traditionnel et bâti agricole). Quelques arbres ont été plantés en frange agricole. Cette entrée de bourg offre un point de vue vers le clocher de l'église de Saint-Méen (4).

### Les entrées de bourg



# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## Les entrées de bourg

Au nord et au sud, les entrées de bourg sont marquées par de l'habitat pavillonnaire lâche, de vastes espaces agricoles, ainsi que par la présence du Bief Brilland (5).

L'entrée de bourg située au nord offre également une percée visuelle vers le clocher de l'église Saint-Méen (6).

### Les entrées de bourg



# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## L'analyse de la consommation d'espaces

L'étalement urbain et la consommation d'espaces résultent de plusieurs causes cumulatives. Ces phénomènes s'expliquent notamment par l'insuffisance et l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande de logements dans les communes, et par une propension des acteurs de la construction à opter pour la périurbanisation au détriment de l'intensification et du renouvellement des cœurs de bourgs. Cette périurbanisation aboutit à un allongement des déplacements au quotidien, à un besoin croissant en équipements et infrastructures publiques, à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à une diminution et un mitage des espaces naturels et agricoles, ainsi qu'à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols.

La lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la loi ALUR (mars 2014) qui a renforcé les obligations des documents d'urbanisme en matière d'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de densification. En effet, depuis cette loi, l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme prévoit que le PLU « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales »

En ce sens, le PLU de La Fresnais devra modérer les espaces consommés, notamment en assurant la densification du tissu urbain existant.

### ❖ La méthodologie de l'analyse

L'analyse de la consommation d'espaces sur la commune de La Fresnais porte sur une période de 10 ans, soit de 2013 à 2023. Elle a été réalisée en croisant plusieurs sources :

- La photographie aérienne de l'année 2013 (Ortho IGN) ;
- La photographie aérienne de l'année 2020 (GéoBretagne) ;
- Les permis de construire et permis d'aménager accordés entre 2013 et 2023 (source communale).

L'analyse a donc été réalisée par photo-interprétation et par analyse des permis de construire délivrés au cours des dix dernières années. L'analyse ainsi menée est à la fois quantitative et qualitative : elle permet de définir la surface et la typologie des espaces consommés sur la commune, ainsi

que la vocation du développement de l'urbanisation. Les espaces consommés identifiés correspondent aux espaces cultivés, anthropisés, aux prairies naturelles et espaces ouverts. Sont considérés comme consommés les parcelles déjà construites ou concernées par un permis d'aménager / de construire accordé.

### ❖ L'analyse des espaces consommés

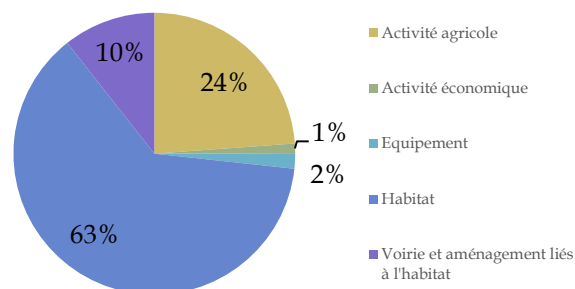
La consommation d'espaces représente 16,4 hectares (dont 14,7 hectares en extension de l'enveloppe urbaine) au cours des dix dernières sur la commune de La Fresnais, soit près de 1% de la superficie communale. La consommation d'espaces est d'en moyenne 1,64 hectares par an entre 2013 et 2023.

Près de 63% des espaces consommés sont liés au développement de l'habitat, soit 10,2 hectares. Le développement de l'activité agricole a consommé près de 3,9 hectares, soit environ 24% des espaces consommés sur le territoire communal.

La consommation d'espaces liée aux activités économiques et aux équipements est plus limitée et représente respectivement 1,2% (soit environ 0,17 hectare) et 2% (soit 0,29 hectare) des espaces consommés au cours des dix dernières années.

### Les espaces consommés sur la commune de La Fresnais selon leur vocation

Source : Altereo - données communales des permis de construire et analyse de photographies aériennes

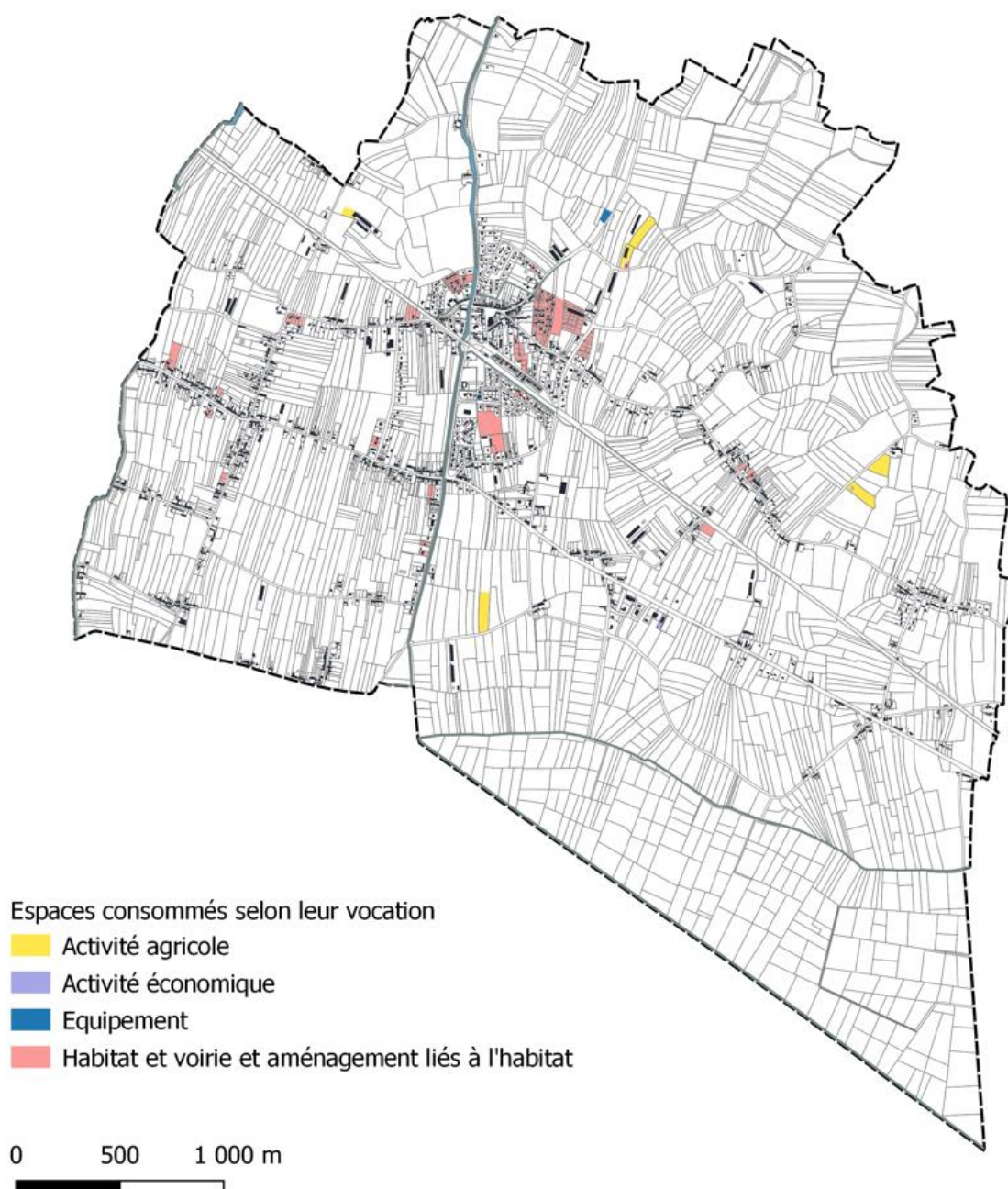


# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## L'analyse de la consommation d'espaces

### Les espaces consommés sur la commune de La Fresnais selon leur vocation

Source : Altereo - données communales des permis de construire et analyse de photographies aériennes



La majorité des espaces consommés est constituée de parcelles agricoles et de prairies. Cela correspond à environ la quasi-totalité des espaces consommés sur la période analysée. Le reste des espaces consommés est composé d'espaces libres au sein d'un tissu déjà artificialisé

L'analyse de l'urbanisation entre 2013 et 2023 traduit une urbanisation majoritaire d'espaces de prairies et d'espaces agricoles. La densification des espaces urbains déjà existants (dents creuses, division parcellaire, renouvellement urbain) est notable mais reste minoritaire.

# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## L'analyse de la consommation d'espaces

### ❖ La consommation d'espaces pour l'habitat

Comme évoqué précédemment, la vocation d'habitat est la plus représentée dans l'analyse de la consommation d'espaces.

Elle représente 12 hectares sur la période 2013 - 2023, soit une moyenne de 1,2 hectares par an. Ces 12 hectares ont été consommés soit :

- En extension de l'urbanisation, sur des parcelles agricoles ou des prairies : 10,3 hectares, soit 87% de la surface totale consommée à vocation d'habitat ;
- En densification ou en renouvellement au sein du tissu urbain existant : 1,6 hectares, soit 13% de la surface consommée à vocation d'habitat.

### Les espaces consommés sur la commune de La Fresnais à vocation d'habitat

Source : Altereo - données communales des permis de construire et analyse de photographies aériennes



# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## Le bilan du PLU en vigueur

Dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain, et afin de définir un projet de développement cohérent et adapté à la commune, un bilan du Plan Local d'Urbanisme en vigueur permet de comprendre le développement urbain récent, les évolutions démographiques et la consommation d'espaces précédemment analysée. Sur la commune de La Fresnais, le document d'urbanisme en vigueur correspond au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 janvier 2008. Un tel bilan permet également d'évaluer la cohérence entre la surface ouverte à l'urbanisation dans ce document en vigueur et les besoins réels observés sur la période d'application dudit document.

### ❖ L'évolution démographique et les prévisions du PLU en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune de La Fresnais fixe un objectif de population de 2700 habitants en 2017, correspondant à une croissance moyenne de 2,5 à 3% par an.

En 2019, l'Insee chiffre le nombre d'habitants sur la commune à 2 571, contre 2 092 en 2006. En 10 ans, la commune a donc accueilli 479 nouveaux habitants, soit une croissance moyenne annuelle de 1,6%.

Au regard de ces éléments, les prévisions démographiques du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune de La Fresnais semblent surestimées. Néanmoins l'augmentation de la population durant la dernière période intercensitaire (2013-2019) semble se rapprocher de ces prévisions.

### ❖ Les besoins en logements identifiés dans le PLU en vigueur

L'objectif défini dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en vigueur visait une production de 280 logements à l'horizon 2017, soit entre 25 et 30 logements par an.

En 2019, l'Insee chiffre le nombre de logements sur la commune à 1206, contre 953 en 2006. En 13 ans, la commune a donc produit environ 253 nouveaux logements.

De plus, l'analyse suivante s'appuie sur les données issues de l'analyse de la consommation d'espaces basée sur une analyse des permis de construire délivrés au cours des dix dernières années et sur une comparaison des photographies aériennes de 2012 et 2022. Cette analyse montre qu'environ 123 nouveaux logements ont vu le jour sur la commune de La Fresnais entre 2012 et 2022, soit une moyenne d'environ 1,2 logements par an.

De manière générale, la commune produit environ 19 logements par an depuis 2006.

A l'instar des objectifs démographiques, l'objectif de besoins en logements fixé par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de La Fresnais semble légèrement trop ambitieux au regard des dynamiques observables sur la commune.

### ❖ Les surfaces ouvertes à l'urbanisation

Les évolutions démographiques et l'estimation des besoins en logements neufs projetés par le document d'urbanisme en vigueur de La Fresnais ont permis de déterminer les surfaces à ouvrir à l'urbanisation nécessaires.

La commune avait donc identifié les surfaces suivantes :

- Surface des zones 1AU, à vocation principale d'habitat : 24,5 hectares ;
- Surface des zones 1AUa, à vocation principale d'activités économiques : 5,2 hectares ;
- Surface des zones 2AU, dont la vocation principale n'est pas établie : 31,6 hectares.

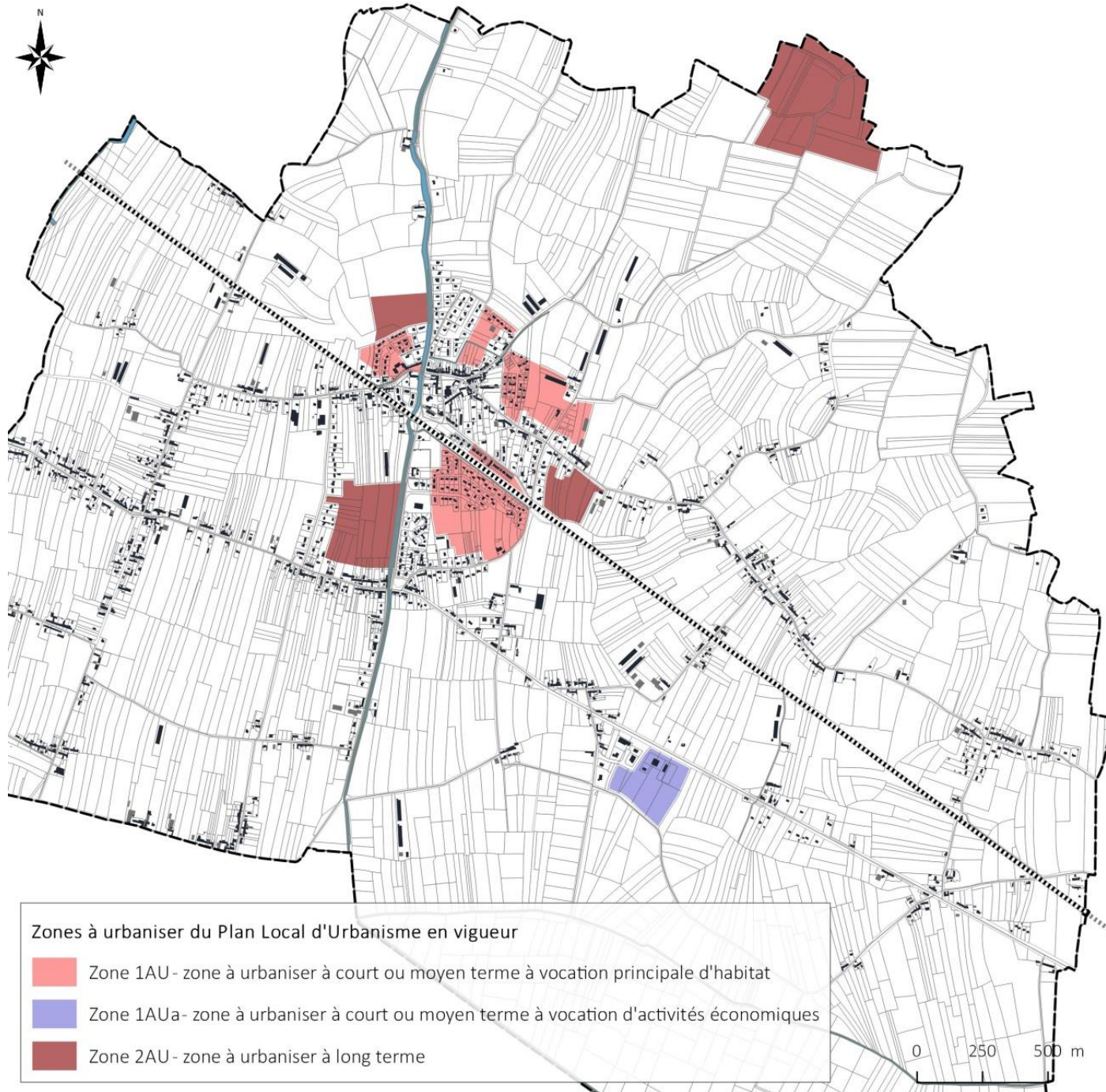
Soit un total de 61,3 hectares de zones à urbaniser, dont près de 30 hectares en zone 1AU. Parmi ces zones à urbaniser à court ou moyen terme, 24,5 hectares sont destinés à une vocation principale d'habitat. Ces chiffres démontrent notamment la volonté de la commune de développer son parc de logements.

# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le bilan du PLU en vigueur

## Les zones à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de La Fresnais

Source : Altereo - données PLU en vigueur de La Fresnais



# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## Le bilan du PLU en vigueur

### ❖ Les opérations en cours de réalisation

Il s'agit des permis d'aménager et déclarations préalables emportant découpage de lots, acceptés au cours de l'élaboration du document d'urbanisme.

A ce jour, la commune, dispose d'une opération en cours de réalisation :

- Le lotissement « Le Hameau des Frênes », prévu par Atalys 35, qui compte 22 lots.
- Une seconde tranche de cette opération est prévue, sur la parcelle située à l'ouest du site et comportant 13 lots.
- Les Jardins de la Moinerie comptant 36 logements dont 29 lots.

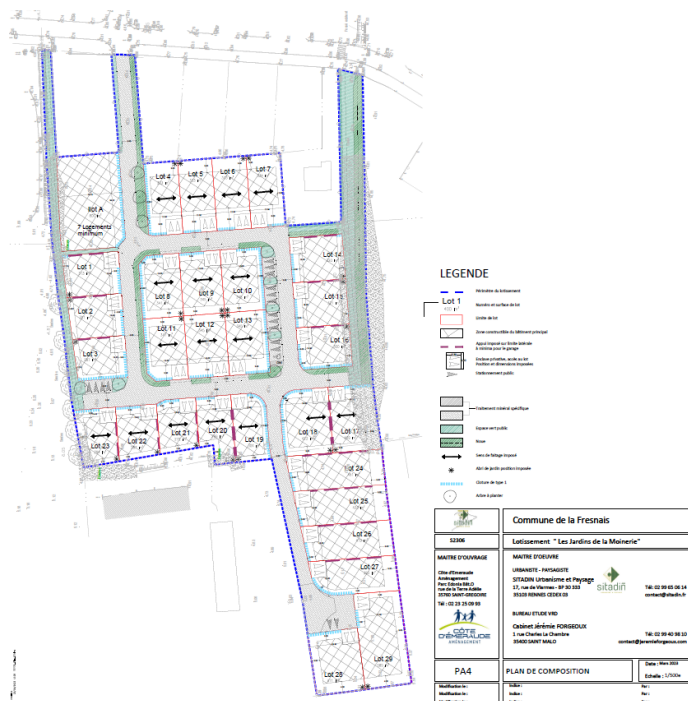
### Les opérations en cours

Source : Altereo - données communales



Image(s) 1 de 13 - Immoimat

Hameau des Frênes 2



Les jardins de la Moinerie

# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## Le bilan du PLU en vigueur

### ❖ Les réserves foncières non consommées

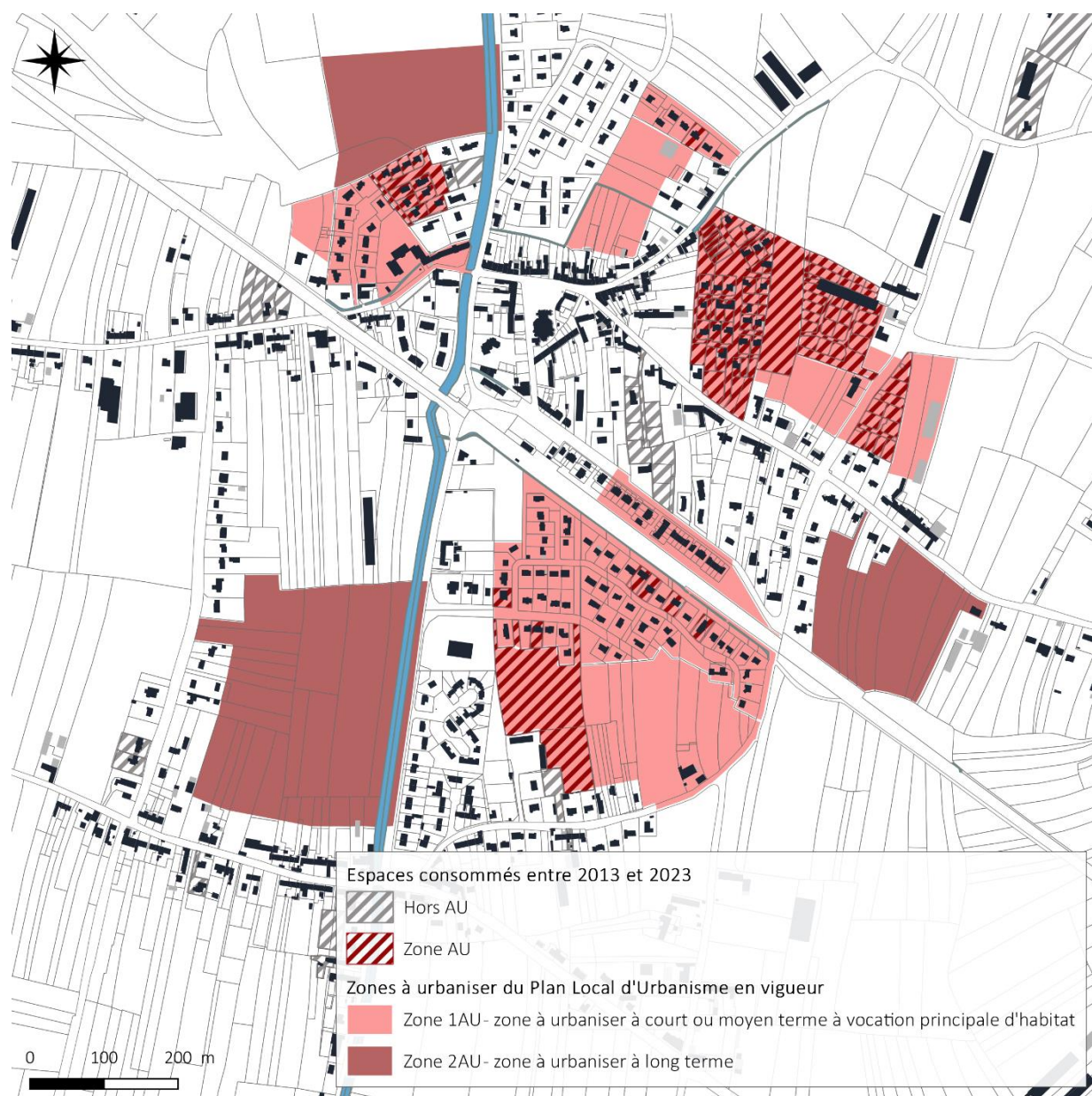
Les réserves foncières non consommées sont de 31,6 hectares. Elles concernent :

- 9,16 hectares en zone 1AU,
- 31,6 hectares en zone 2AU.

Plusieurs des zones à urbaniser identifiées dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sont concernées par le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine. De ce fait, certains secteurs sont inconstructibles.

### L'évolution des zones à urbaniser dans le bourg de La Fresnais

Source : Altereo - données PLU en vigueur de La Fresnais + données communales des permis de construire et analyse de photographies aériennes



# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## L'analyse des potentialités foncières

### ❖ La délimitation des enveloppes bâties existantes

#### La définition des entités urbaines

L'analyse des potentialités foncières en tissu urbain existant démarre par la définition des différentes grandes entités urbaines constituant la commune de La Fresnais. Ces entités urbaines sont de trois types sur le territoire communal :

- **Le bourg** : il s'agit du regroupement de constructions le plus important et le plus structurant de la commune, comportant le cœur de bourg ancien, et disposant d'équipements, commerces et services. Il s'implante le long de voies de communication et à proximité d'un bief ;
- **Les hameaux** : il s'agit d'un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre également d'autres types de constructions, isolé et distinct du bourg. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. Il se distingue de l'habitat diffus par son organisation groupée et le nombre d'habitations ;
- **Les écarts** : il s'agit de constructions isolées au sein des espaces agricoles ou naturels, correspondant à de l'urbanisation diffuse ou de hameaux n'étant pas assez constitués au regard des critères établis.

#### La délimitation de l'enveloppe urbaine du bourg

Afin de délimiter l'enveloppe urbaine du bourg, la première étape a consisté à l'élaboration de la « tâche urbaine ». Pour cela, un tampon a été dessiné autour des constructions afin de ne retenir que les espaces bâtis continus. La largeur de ce tampon a été définie au regard de la typologie des espaces bâtis. Ainsi, un tampon de 20 mètres autour des constructions a été dessiné afin de retenir des enveloppes urbaines basées sur une distance de 40 mètres entre deux constructions en continuité de voirie.

Les enveloppes urbaines dessinées par ce tampon ont fait l'objet d'une analyse plus fine afin de tenir compte de certaines particularités :

- L'existence d'une rupture d'origine naturelle (cours d'eau, boisement, zone humide, etc.), ou d'origine anthropique (voie ferrée, etc.) ;
- La présence d'un équipement ou d'une activité économique intégrée à l'enveloppe ou située en continuité directe et ne générant pas de bâti (cimetière, terrain de sport, etc.).

#### La délimitation des enveloppes urbaines s'affranchit de certaines limites cadastrales (grandes parcelles, parcelles en

lanière, etc.), du zonage du document d'urbanisme en vigueur et des panneaux d'entrée d'agglomération).

#### Le choix des hameaux

En outre, le territoire communal présentant une urbanisation très éclatée, avec de très nombreux hameaux, une analyse détaillée des entités bâties susceptibles de présenter des caractéristiques urbaines ou de répondre aux critères des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées définis à l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme a été réalisée.

Les critères ayant permis de déterminer les hameaux pouvant être retenus comme des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées sont les suivants :

- 1 - **La desserte en eau et en électricité**. En cas de desserte insuffisante, le hameau n'est pas retenu ;
- 2 - **La défense incendie**. En cas de desserte insuffisante, le hameau n'est pas retenu ;
- 3 - La structure du réseau viaire ;
- 4 - **La desserte en assainissement** (collectif / non collectif - aptitude des sols) ;
- 5 - Le potentiel en dents creuses ;
- 6 - **Le nombre de logements**. Si le nombre de logements est inférieur à 15, le hameau n'est pas retenu ;
- 7 - **La densité des constructions existantes**. Si la densité est inférieure à 5 logements par hectare, le hameau n'est pas retenu ;
- 8 - La présence de risques naturels ou technologiques, ou de nuisances ;
- 9 - La présence d'un site d'exploitation agricole ;
- 10 - La proximité avec le bourg de la commune ;
- 11 - La présence d'équipements, commerces et services.

Afin de délimiter l'enveloppe constructible de ces STECAL, un tampon a été dessiné autour des constructions afin de ne retenir que les espaces bâtis continus. La largeur de ce tampon a été définie au regard de la typologie des espaces bâtis. Ainsi, un tampon de 15 mètres autour des constructions a été dessiné afin de retenir des enveloppes urbaines basées sur une distance de 30 mètres entre deux constructions en continuité de voirie.

Tout comme le tracé de l'enveloppe urbaine du bourg, les enveloppes dessinées par ce tampon ont fait l'objet d'une analyse plus fine afin de tenir compte de certaines particularités :

- L'existence d'une rupture d'origine naturelle (cours d'eau, boisement, zone humide, etc.), ou d'origine anthropique (voie ferrée, etc.) ;
- La présence d'un équipement ou d'une activité économique intégrée à l'enveloppe ou située en continuité directe et ne générant pas de bâti (cimetière, terrain de sport, etc.).

# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## L'analyse des potentialités foncières

### ❖ L'identification des potentialités

Afin de calculer le potentiel des zones d'urbanisation future qui seront mises en place dans le futur Plan Local d'Urbanisme (besoins en logements et besoins en foncier associés), il est nécessaire d'évaluer le potentiel de production de logements au sein du tissu urbain existant.

#### L'identification des potentialités brutes

Plusieurs typologies de potentialités foncières sont identifiées :

- Les **dents creuses** : elles correspondent aux parcelles non bâties répondant aux critères suivants :
  - **Intégration au tissu bâti** : elles sont situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ;
  - **Accessibilité** : elles présentent une possibilité d'accès depuis les voies et emprises publiques existantes présentant des caractéristiques et dimensions suffisantes ;
  - **Dimension et occupation du sol** : elles présentent une surface minimale de 200 m<sup>2</sup>. En dessous de ce seuil, les parcelles non bâties ne sont pas identifiées comme des dents creuses.
- Les **parcelles densifiables** : elles correspondent aux parcelles déjà bâties dont la superficie totale et l'emprise du bâti permettent une division parcellaire pour accueillir une ou plusieurs constructions supplémentaires. Elles répondent aux critères suivants :
  - **Intégration au tissu bâti** : elles sont situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ;
  - **Accessibilité** : elles présentent une possibilité d'accès depuis les voies et emprises publiques existantes présentant des caractéristiques et dimensions suffisantes ;
  - **Surface et distance par rapport aux constructions existantes** : elles présentent une surface minimale de 900 m<sup>2</sup> et disposent d'une surface encore disponible pour l'implantation d'une construction nouvelle après application d'un tampon de 10 mètres autour des constructions existantes.
- Le **potentiel en renouvellement urbain** : il correspond à des parcelles urbanisées, dont la ou les constructions sont inoccupées, en état de ruine ou d'insalubrité et peuvent faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un changement de destination vers de l'habitat.

- Les **poches aménageables** : elles correspondent à des secteurs regroupant plusieurs dents creuses et / ou parcelles densifiables accolées et formant des surfaces conséquentes libres de constructions au sein du tissu urbain existant. Le caractère à la fois stratégique et complexe de l'urbanisation future de ces potentialités au sein de l'enveloppe urbaine, justifie de les comptabiliser indépendamment des autres potentialités.

#### L'identification des potentialités nettes

Suite à l'identification des potentialités brutes, une analyse plus fine a été réalisée afin d'exclure les potentialités présentant des contraintes justifiant leur caractère inexploitable :






1. La présence de risques naturels ou technologiques ou de nuisances ;
2. L'existence d'un permis de construire accordé ou d'une construction en cours de réalisation ;
3. L'absence d'accès possible ou une configuration de parcelle contraignante limitant les possibilités d'accueillir une construction nouvelle ;
4. La présence d'un boisement, d'un parc, d'un plan d'eau, etc. à conserver ;
5. La présence d'un espace ou équipement public existant ou en projet ;
6. La présence d'une activité économique existante ou en projet.

# L'APPROCHE SPATIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL




## L'analyse des potentialités foncières



### Potentialités exclues :

-  1 - Risque naturel, technologique, nuisance ou servitude
-  2 - PC accordé, construction en cours ou construction existante
-  3 - Pas d'accès possible ou morphologie de la potentialité trop contraignante
-  4 - Espace lié à un équipement, une activité économique ou stationnement
-  5 - Boisement, parc ou espace vert

### Potentialités conservées :

-  Dent creuse
-  Parcelle densifiable
-  Poche aménageable

# POPULATION ET DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

---

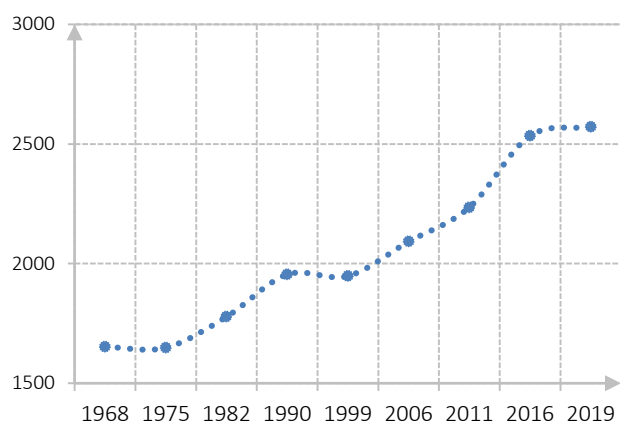
# LA POPULATION ET LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

## Une évolution démographique croissante

La commune de La Fresnais compte 2 571 habitants en 2019, soit 3% de la population totale de Saint-Malo Agglomération.

### L'évolution démographique de La Fresnais

Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006, RP2016 au RP2019 exploitations principales



Depuis 1968, la commune a connu deux périodes de forte croissance démographique :

- La première période entre 1975 et 1990, où la population Fresnaisienne passe de 1 649 à 1 955 habitants (+ 306 habitants, soit une moyenne de +20 habitants par an environ) ;
- La deuxième période entre 1999 et aujourd'hui, le nombre d'habitants passant de 1 948 à 2 534 (+ 586 habitants, soit une moyenne de +34 habitants par an environ).

Cependant, durant deux périodes plus courtes, la population de La Fresnais a très légèrement diminué :

- Entre 1968 et 1975, la commune perd 3 habitants, passant de 1 652 à 1 649 habitants ;
- Entre 1990 et 1999, la population communale diminue 7 habitants, passant de 1 955 à 1 948 habitants.

Depuis 1999, la commune dispose d'une variation annuelle moyenne de population égale ou supérieure à 1%. Entre 1999 et 2006, avec un taux de variation annuel moyen de 1%, la commune enregistre un taux supérieur à celui de Saint-Malo Agglomération (0,5%). Ce taux de variation continu de s'accroître au fil des années, atteignant 1,3% entre 2006 et 2011, contre -0,6% à l'échelle de Saint-Malo Agglomération et 1% au niveau du Département d'Ille et Vilaine.

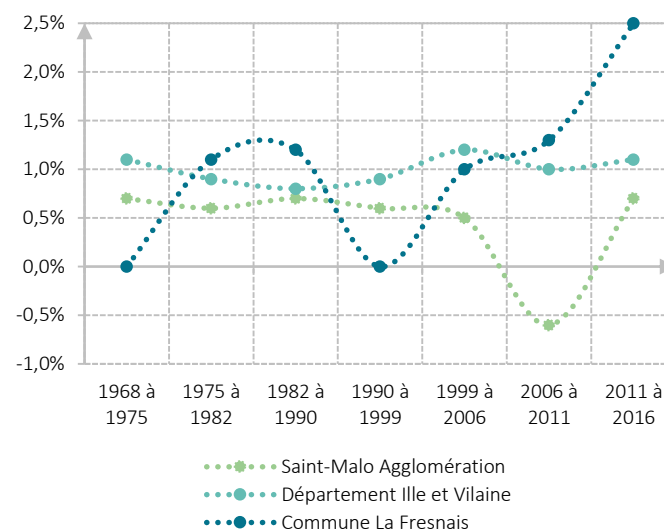
Sur la période récente (2011 - 2016) est enregistrée la plus importante hausse démographique sur la commune depuis 1698, avec une variation annuelle moyenne de la population de 2,5%. En comparaison avec les échelles supérieures, le taux de variation annuel moyen de La Fresnais est bien supérieur à celui de Saint-Malo Agglomération (0,7%) et du Département Ille et Vilaine (1,1%).

Depuis 2016, l'augmentation de la population tend à ralentir (variation annuelle moyenne de 1,8 % entre 2013 et 2019).

En comparaison avec les communes limitrophes, la variation annuelle moyenne de La Fresnais est également supérieure durant cette dernière période intercensitaire : La Gouesnière (2,1%), Hirel (0,2%), ou encore Mont-Dol (-1,7%).

### La variation annuelle moyenne de population de La Fresnais comparée aux échelles supérieures

Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales



# LA POPULATION ET LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

## Une évolution démographique croissante

Les évolutions démographiques peuvent être portées par le solde naturel, c'est-à-dire la différence entre les naissances et les décès enregistrés, et par le solde migratoire, c'est-à-dire la population s'installant ou quittant le territoire.

Ces deux phénomènes n'ont pas toujours été équivalents sur le territoire communal depuis 1968.

L'accroissement de population de la commune de La Fresnais est principalement dû au solde migratoire sur deux périodes :

- Sur la période 1975 - 1982, la variation annuelle moyenne de la population due au solde migratoire est de 1%, tandis que celle due au solde naturel n'est que de 0,1% ;
- Sur la période la plus récente 2013 - 2019, la variation annuelle moyenne de la population due au solde migratoire est de 1,2 %, contre 0,7% pour le solde naturel.

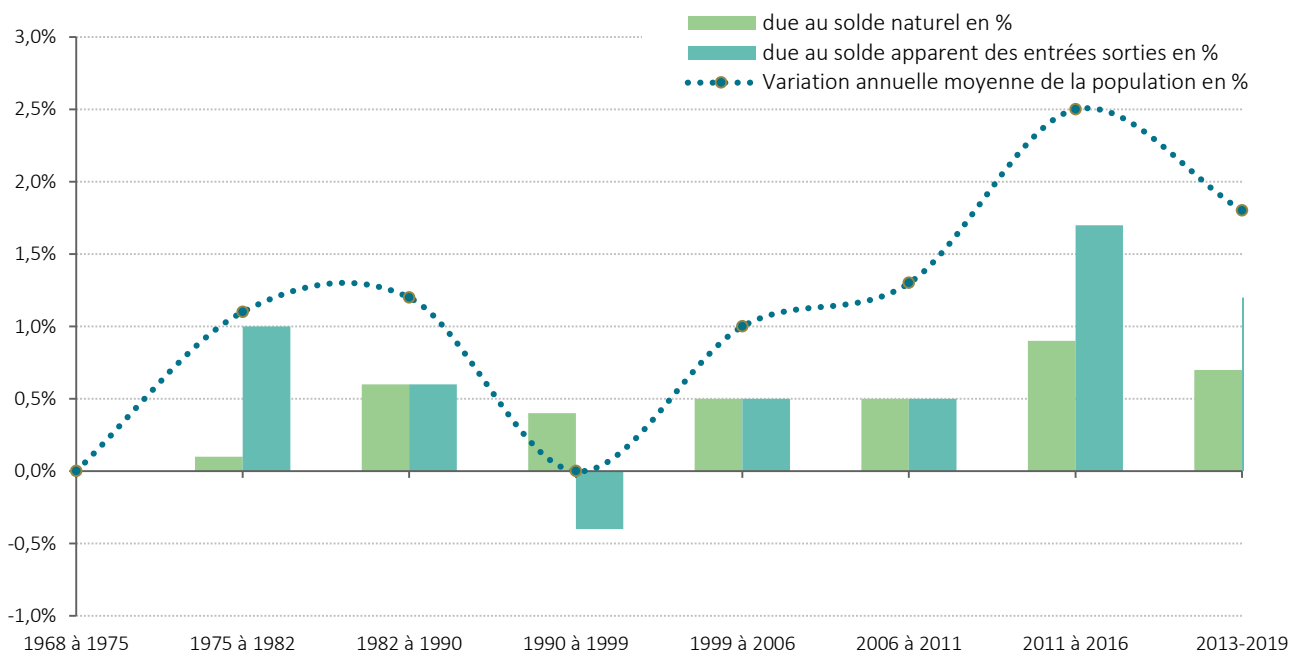
Durant trois périodes intercensitaires, la variation moyenne annuelle de population due au solde naturel est égale à celle due au solde migratoire :

- Entre 1982 et 1999, les deux variations atteignent chacune 0,6% ;
- Entre 1999 et 2006 et entre 2006 et 2011, les variations annuelles moyennes dues au solde migratoire et au solde naturel sont chacune égales à 0,5%.

Quant à la période entre 1990 et 1999, ces deux phénomènes s'équilibrent avec un taux annuel moyen dû au solde naturel atteignant 0,4% et un taux annuel moyen dû au solde migratoire négatif de -0,4%.

### L'évolution de la variation annuelle moyenne de population de La Fresnais

Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2006, RP2016 et RP2019 exploitations principales



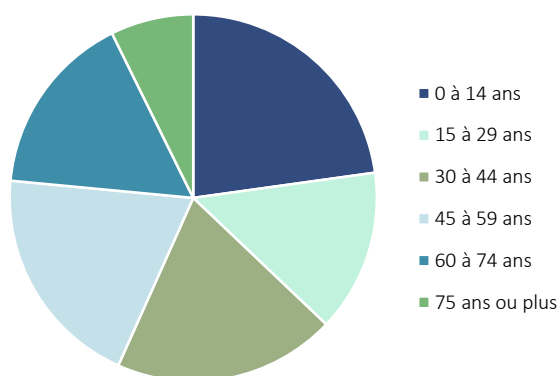
# LA POPULATION ET LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

## Une population jeune

En 2019, le territoire communal bénéficie d'une population relativement jeune, avec plus de 37% de moins de 30 ans (953 habitants). Cette dynamique est principalement liée à l'installation de jeunes ménages sur la commune.

### La répartition de la population par tranches d'âge sur La Fresnais en 2019

Source : Insee, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022



Les 30 - 59 ans représentent également une part importante de la commune, soit près de 40% de la population (1012 habitants).

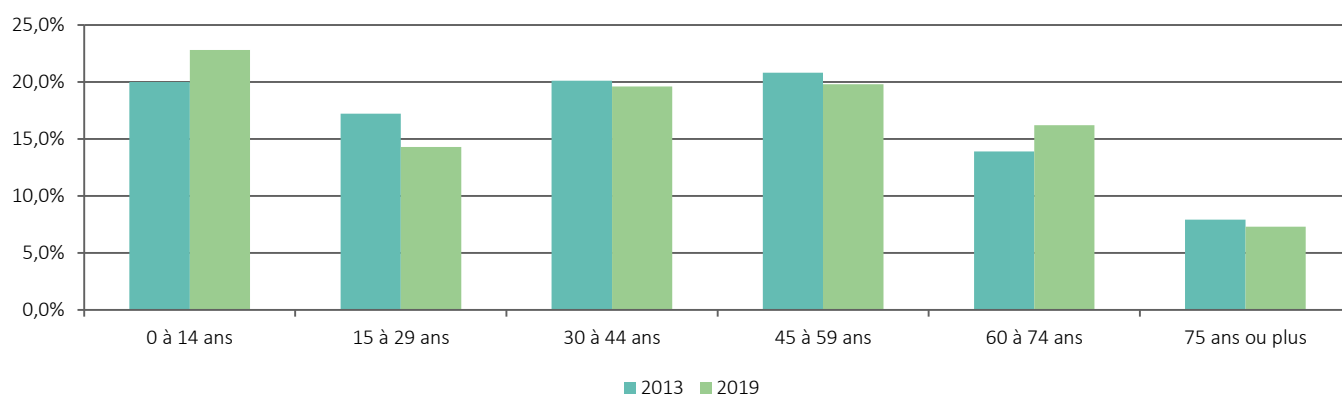
Enfin, les plus de 60 ans sont minoritaires sur la commune et représentent moins d'un quart de la population (606 habitants).

Entre 2013 et 2019, la part des 30 à 59 ans a diminué de 40,9% à 39,4% au profit des plus de 60 ans qui ont augmenté de 21,8% à 23,5%, illustrant une tendance au vieillissement de la population.

La part des moins de 30 ans n'a pas évolué depuis 2011, atteignant 37,2% de la population communale. Néanmoins, au sein de cette grande tranche d'âge, des évolutions sont notables durant cette période. En effet, la part des 0 à 14 ans a augmenté de 21,5 % en 2008 à 22,8% et représente ainsi en 2019, la tranche d'âge la plus représentée sur le territoire communal.

### L'évolution de la répartition de la population par tranches d'âge sur La Fresnais

Source : Insee, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022



En comparaison, la tranche d'âge des 0 à 14 ans est également bien plus représentée sur la commune de La Fresnais qu'aux échelles supérieures. A l'inverse, les 15 - 29 ans ne représentent que 14,3% sur la commune en 2019, contre 15% à l'échelle de Saint-Malo Agglomération et 19,5% à l'échelle du Département.

Les 30 à 44 ans sont également plus importants sur La Fresnais (19,6%) que sur Saint-Malo Agglomération (15,7%) et qu'à l'échelle du Département (19,2%).

# LA POPULATION ET LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

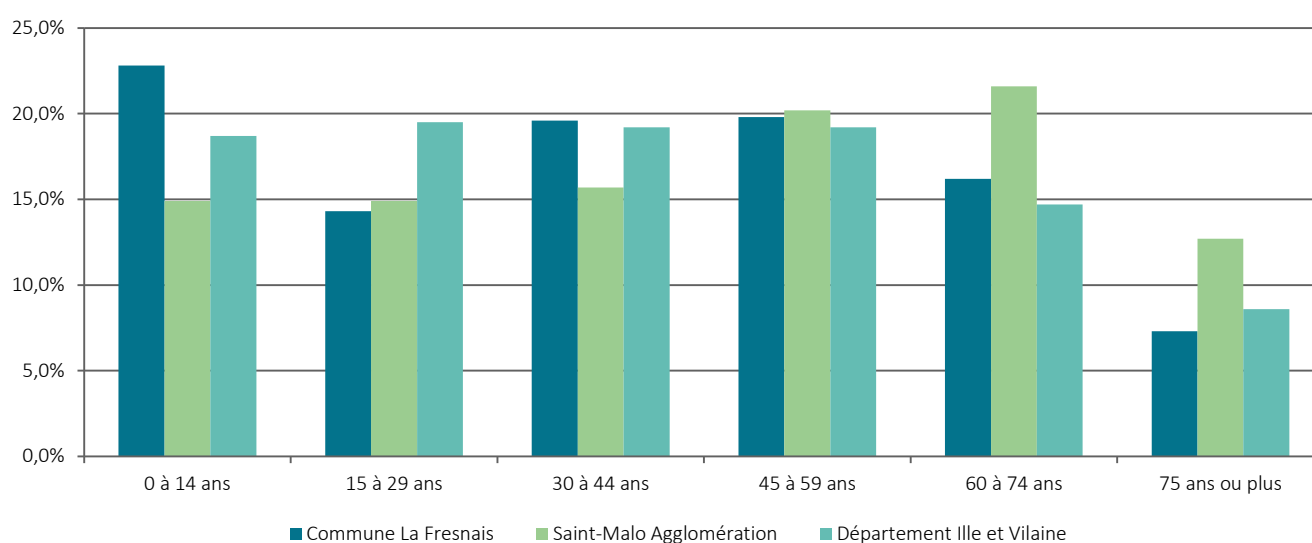
## Une population jeune

Concernant les plus de 60 ans, c'est au niveau départemental que cette catégorie est la moins représentée avec 23,3 % de la population. Cette part est cependant proche de la commune avec 23,5 % (dont 7,3 % de 75 ans ou plus), soit la plus petite part comparé aux échelles supérieures.

Globalement, la répartition par tranches d'âges de la population communale est relativement similaire à celle du Département Ille et Vilaine (excepté pour la catégorie des 15 - 29 ans qui peut s'expliquer par la présence de nombreux étudiants sur la métropole rennaise notamment). Néanmoins, La Fresnais recense une population beaucoup plus jeune qu'à l'échelle de Saint-Malo Agglomération.

### La répartition de la population par tranches d'âge sur La Fresnais en 2019 comparée aux échelles supérieures

Source : Insee, RP2011 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022



*De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut par exemple être composé d'une seule personne.*

*A l'échelle nationale et depuis plusieurs dizaines d'années, il est constaté une baisse continue du nombre d'occupants par résidence principale, autrement dit de la taille moyenne des ménages. Cela correspond au phénomène de « desserrement » des ménages. Ce desserrement des ménages peut s'expliquer notamment par l'évolution des modes de vie (augmentation du nombre de familles monoparentales, augmentation du nombre de divorces, départ des enfants du foyer familial, etc.) et la tendance au vieillissement de la population.*

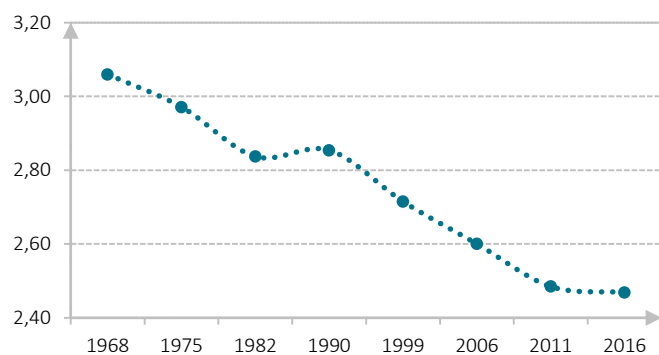
# LA POPULATION ET LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

## Une évolution de la taille et de la structure des ménages

La commune de La Fresnais ne déroge pas à la règle, avec 3,1 personnes par ménage en moyenne en 1968 contre 2,5 aujourd'hui. Parallèlement à cette tendance, le nombre de ménage a donc augmenté, passant de à 538 en 1968 à 2548 ménages en 2016 et en 2018.

### L'évolution de la taille des ménages sur La Fresnais

Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombremets RP2006 au RP2016 exploitations principales



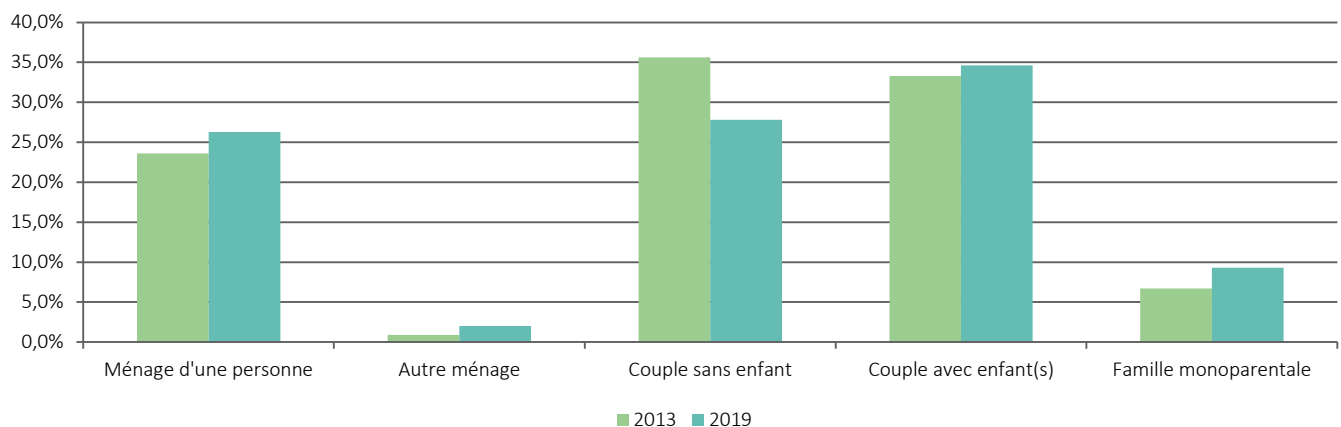
En effet, la société française est marquée par de profondes mutations des structures familiales. Le modèle traditionnel fondé sur un couple composé d'une femme et d'un homme ayant des enfants communs ne constitue plus aujourd'hui le seul mode d'organisation de la vie familiale. Les séparations de couples sont de plus en plus fréquentes et la décohabitation juvénile est importante. Il en résulte un accroissement du nombre de ménages et, à contrario, une baisse du nombre moyen de personnes par ménage.

Le territoire communal fait ainsi face à une modification de sa structure familiale.

En effet, entre 2013 et 2019, La Fresnais observe une augmentation des ménages constitués d'une personne seule, passant de 23,6 % à 26,5% ainsi que des familles monoparentales, passant de 6,7% à 9,3%. Dans un même temps, la commune voit les ménages composés d'un couple sans enfant diminuer de 35,6% en 2013 à 27,8% en 2019. Enfin, la part des couples avec enfant(s) augmente légèrement, passant de 33,3% en 2013 à 34,5% en 2019.

### L'évolution de la composition des ménages sur La Fresnais

Source : Insee, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022



# LA POPULATION ET LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

## Une évolution de la taille et de la structure des ménages

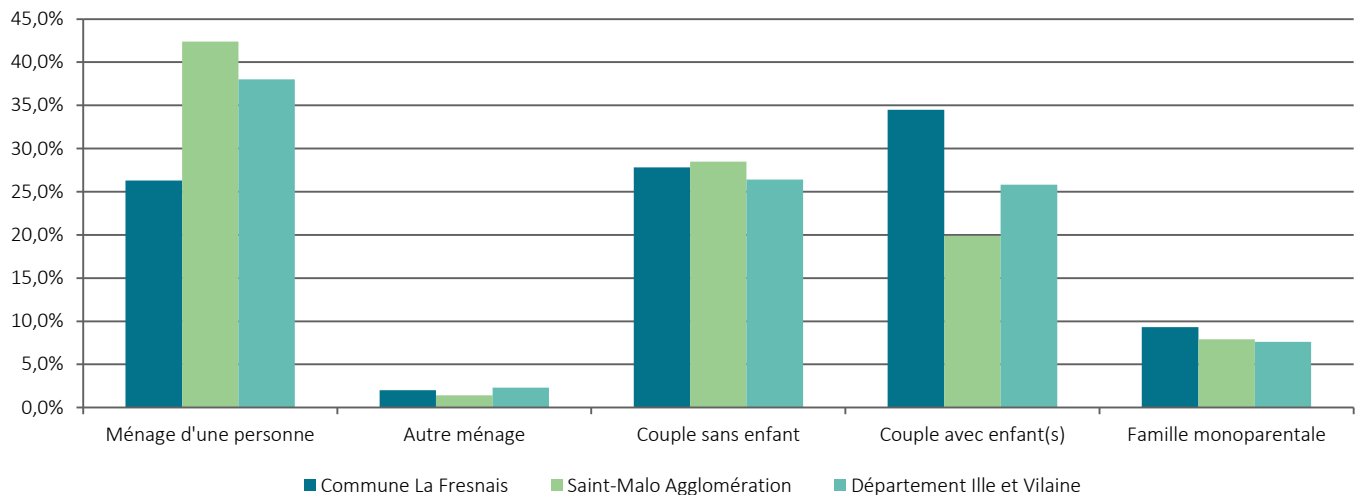
La commune semble moins touchée par les mutations des structures familiales traditionnelles que les échelles supérieures. En effet, les couples avec ou sans enfant(s) représentent la majeure partie des ménages de la commune avec plus de 60%, contre 52,2% pour le Département et 48,4% pour Saint-Malo Agglomération. Les couples avec enfant(s), en augmentation sur la commune depuis quelques années, sont le type de ménage le plus représenté sur la commune. Cette caractéristique est également largement observable en par rapport aux échelles supérieures. Ainsi en

2019, les couples avec enfant(s) représentent 34,5% des ménages fresnaisiens contre 25,8% en Ille et Vilaine et 19,9% sur l'agglomération de Saint-Malo.

Concernant les ménages composés d'une seule personne, malgré leur augmentation sur la commune entre 2013 et 2019, leur proportion est moins importante qu'aux territoires d'échelle supérieure. Ainsi, en 2016, ils représentent 26,3% sur La Fresnais, contre 38% en Ille et Vilaine et 42,4% à Saint-Malo Agglomération.

### La composition des ménages sur La Fresnais en 2019 comparée aux échelles supérieures

Source : Insee, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022



# LA POPULATION ET LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

## Des ménages aux revenus assez faibles

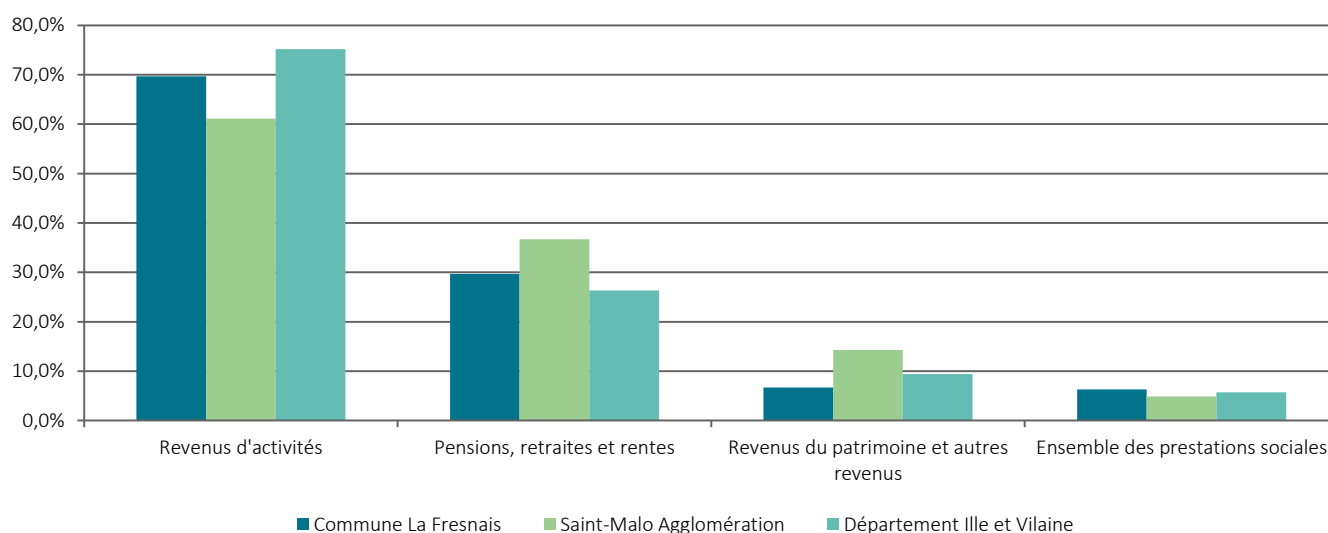
Le niveau global de revenus constaté à l'échelle communale apparaît inférieur à la moyenne de Saint-Malo Agglomération et à celle du Département. En effet, en 2019, la médiane du revenu disponible par unité de consommation s'élève à 20 070 € pour la Fresnais contre 22 130€ pour Saint-Malo Agglomération et 22 460 € pour l'Ille et Vilaine.

Cette tendance se confirme au regard de la part des ménages fiscaux imposés qui représentent 48% des ménages fiscaux sur la commune contre 56,9% pour Saint-Malo Agglomération et 57,5% pour l'Ille et Vilaine.

La part des revenus d'activités dans le total des revenus disponibles est de 69,7% sur la commune. Cette part est bien supérieure à celle de Saint-Malo Agglomération (61,1%) mais inférieure à celle du Département qui s'élève à 75,2%. De plus, sur la commune de La Fresnais, la part des prestations sociales (prestations familiales, minima sociaux, prestations logement) dans le total des revenus fiscaux est supérieure aux échelons supérieurs (6,3%), contre 4,9% pour Saint-Malo Agglomération et 5,7% pour le Département.

### La décomposition des revenus disponibles sur l'année 2019 sur La Fresnais comparée aux échelles supérieures

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2022



# LA POPULATION ET LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

## Synthèse et enjeux

### Les grands constats

- Une population en constante croissance depuis les années 1999, avec une variation annuelle moyenne de population égale ou supérieure à 1% ;
- Un léger ralentissement de la croissance démographique sur la commune entre 2013 et 2019 (en comparaison à 2011-2016), avec une variation annuelle moyenne de la population de 1,8% (contre 2,5%) ;
- Une commune disposant d'une attractivité importante, en lien avec le cadre de vie offert, la proximité de la mer et un coût du foncier moindre que celui des communes plus proches de Saint-Malo ;
- Une population jeune, avec plus de 37% de la population représentée par des moins de 30 ans, mais qui voit son vieillissement s'affirmer ;
- Un phénomène de desserrement des ménages constaté, de la même manière qu'à l'échelle nationale ;
- Un territoire qui fait face, comme les autres territoires, à une modification de la structure de ses ménages, mais qui conserve tout de même une structure familiale « traditionnelle ».

### Les enjeux à intégrer dans la réflexion sur le PLU

- L'impact de la croissance démographique et de la mutation de la population (vieillesse, modification de la structure et de la taille des ménages, etc.) sur les équipements communaux et le besoin en logements ;
- Le respect des objectifs de développement démographique fixés par le SCOT et le PLH en cours.

# HABITAT ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

---

# L'HABITAT ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

## Les évolutions du parc de logements

En 2019, près de 1 206 logements sont recensés sur le territoire communal, répartis en 1039 résidences principales (86,2%), 66 résidences secondaires et logements occasionnels (5,5%) et 101 logements vacants (8,4%).

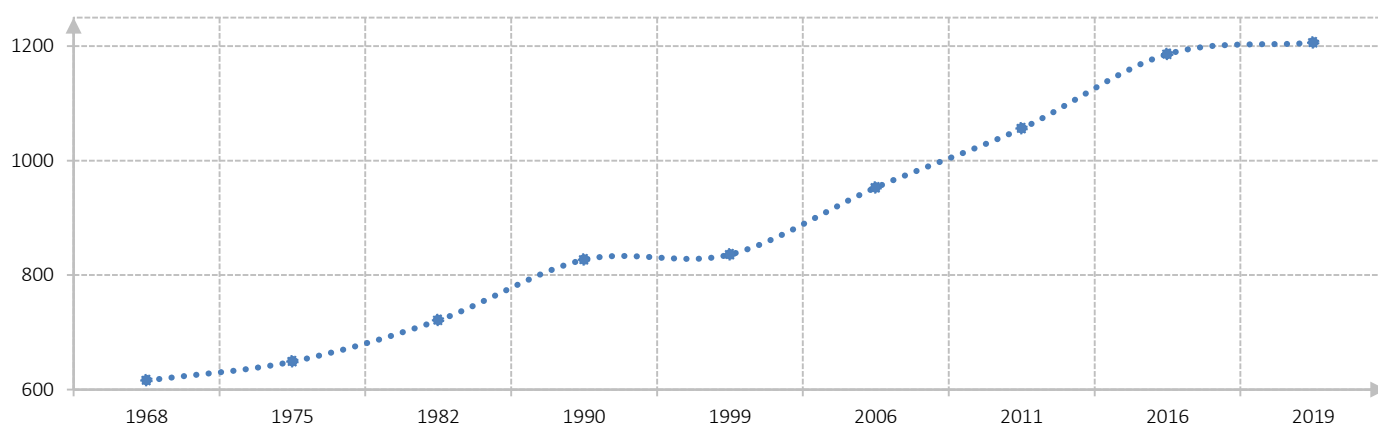
Depuis une stagnation du nombre total de logements entre 1990 et 1999, celui-ci ne cesse d'augmenter, avec un taux de

variation annuel moyen de plus en plus élevé. Ainsi, entre 2013 et 2019, l'évolution annuelle moyenne du nombre de logements s'élève à 1,7%.

Ainsi, la commune a gagné 113 logements en six années.

### L'évolution du nombre total de logements sur La Fresnais

Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2013 au RP2019 exploitations principales



### La variation annuelle moyenne du nombre de logements sur La Fresnais

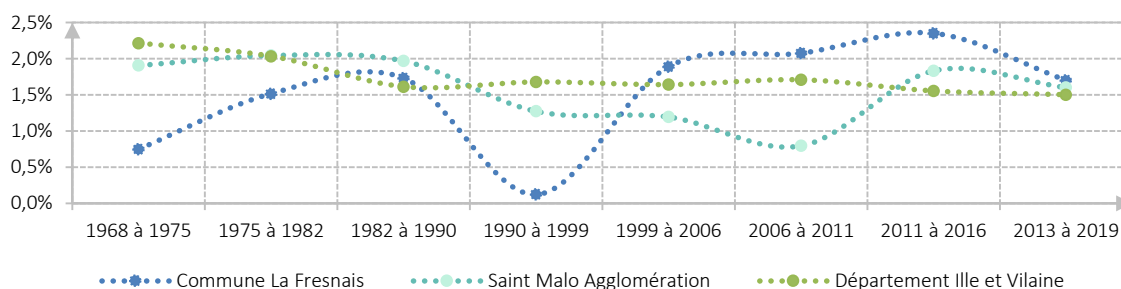
Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales

1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2013-2019
0,7%	1,5%	1,7%	0,1%	1,9%	2,1%	2,3%	1,7%

De plus, depuis 1999, la commune de La Fresnais enregistre une variation annuelle moyenne du nombre de logements supérieure à celle de Saint-Malo Agglomération et le Département Ille et Vilaine. Entre 2013 et 2019, le territoire communal enregistrait une variation annuelle moyenne du nombre de logements de 1,7% contre 1,6% pour Saint-Malo Agglomération et 1,5% pour l'Ille et Vilaine.

### La variation annuelle moyenne du nombre total de logements de La Fresnais comparée aux échelles supérieures

Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2019 exploitations principales



# L'HABITAT ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

## Les évolutions du parc de logements

*Les résidences principales, au sens de l'Insee, sont des « logements occupés de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage ».*

*Les résidences secondaires et logements occasionnels, au sens de l'Insee, sont des « logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires ».*

*Les logements vacants, au sens de l'Insee, sont des « logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants : proposés à la vente, à la location, déjà attribués à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste, etc.) ».*

L'évolution du nombre de résidences principales a toujours été positive depuis le premier recensement en 1968.. Ainsi, en 2019, la commune compte 1 039 résidences principales, soit 86,2% du parc de logements.

Le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels a beaucoup évolué depuis 1968. Après une très forte augmentation entre 1968 et 1975 (variation annuelle moyenne de 12,7%), le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels a diminué à plusieurs reprises : une première fois entre 1990 et 2006 avec une perte de 14 logements, et une seconde fois durant la dernière période intercensitaire avec une perte de 12 logements, soit une variation annuelle moyenne de -3,3% entre 2011 et 2016. Ainsi, en 2016, la commune compte 66 résidences secondaires et logements occasionnels, soit 5,5% du parc de logements. Ce chiffre reste identique en 2019.

Tout comme le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels, le nombre de logements vacants a

beaucoup fluctué depuis 1968. Après une forte diminution entre 1968 et 1982, le nombre de logements vacants a de nouveau augmenté entre 1982 et 1990. Depuis 1999, le parc ne cesse de s'accroître, le nombre de logements vacants a plus que doublé. Ainsi, en 2019, la commune compte 101 logements vacants, soit 8,4% du parc de logements (en augmentation entre 2013 et 2019). Globalement, ce taux de vacance est à nuancer. En effet, le marché immobilier sur la commune de La Fresnais est relativement tendu, et les logements ne restent que peu de temps vacants. Ce marché tendu s'explique notamment par l'impact du Plan de Prévention des Risques Submersion Marine (PPRSM), qui bloque ou contraint la constructibilité sur une partie de la commune. De plus, la présence de l'église, inscrite au titre des Monuments Historiques, représente également une contrainte à la constructibilité de par la présence du périmètre soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

# L'HABITAT ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

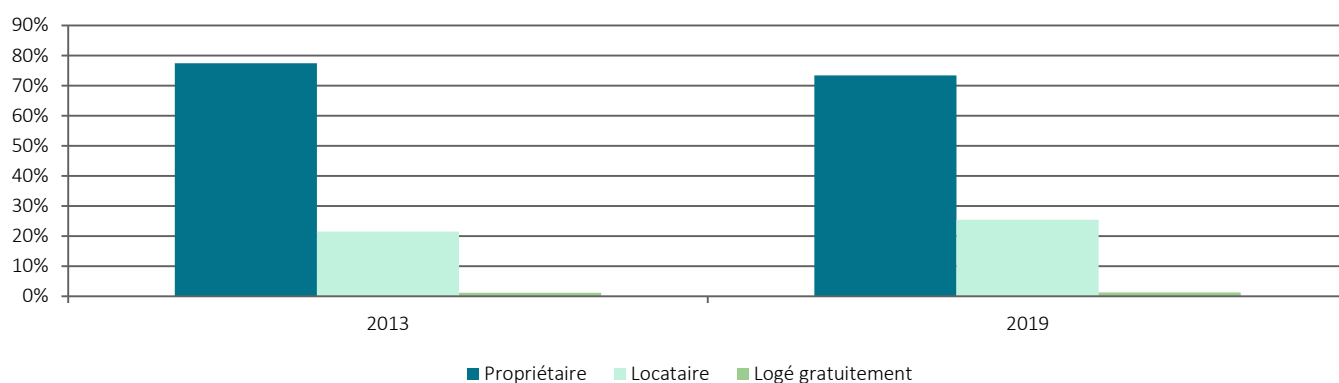
## Les caractéristiques du parc de logements

En 2019, le parc des résidences principales est majoritairement occupé par des propriétaires, à hauteur de plus de 73,4 %. Néanmoins, cette proportion est en diminution par rapport à 2013 où elle atteignait plus de 77%.

Cette diminution s'est effectuée au bénéfice de la part des locataires, représentant 25,4% sur le territoire communal en 2019, contre 21,5% en 2013.

### Les résidences principales selon le statut d'occupation sur la commune de La Fresnais

Source : Insee, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022



Le parc de logements du territoire communal est très largement dominé par des maisons individuelles, représentant 96,6% du parc en 2019. Ce phénomène entraîne donc une forte consommation d'espaces. Cette part a diminué depuis 2013 (97,3%) en faveur des appartements, dont la proportion reste cependant minime (2,7% en 2013 et 3,4% en 2019). Ce manque de logements locatifs pose un problème d'accessibilité au logement pour les personnes ne pouvant devenir propriétaires.

Par ailleurs, le parc de logements de La Fresnais est relativement récent. En effet, 35,9% des constructions datent d'avant 1946, mais le développement conséquent de la commune date de l'après-guerre, notamment sur la période récente, avec 34,2 % des résidences principales qui ont été construites après 1990.

### La date d'achèvement des résidences principales

Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022

	Nombre	%
Avant 1919	282	27,1%
De 1919 à 1945	92	8,8%
De 1946 à 1970	88	8,4%
De 1971 à 1990	223	21,4%
De 1991 à 2005	145	14%
De 2006 à 2013	210	20,2%

La commune de La Fresnais dispose de 50 logements sociaux.

Deux organismes gèrent ces logements sociaux sur la commune :

- La SA de La Rance, qui dispose de 31 logements sur la commune en 2021,
- L'Office Public de l'Habitat (OPH) Emeraude Habitation, qui dispose de 19 logements sur la commune en 2021.

Le parc de logements sociaux est dominé en grande partie par les T3 et dans une moindre mesure par les T4, qui représentent respectivement 52% et 30% de l'offre.

La commune compte très peu de petits logements. En effet, elle ne compte aucun logement social de type T1 et seulement 5 logements sociaux de type T2 (soit 10% du parc de logements sociaux).

A l'instar des logements sociaux de petite taille, les grands logements sociaux sont très peu représentés sur le territoire communal. Seulement deux logements sociaux de type T5 et deux logements sociaux de type T6 ou plus sont recensés.

# L'HABITAT ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

## Les caractéristiques du parc de logements

### ❖ Les logements locatifs sociaux

Sur l'année 2021, seulement six logements locatifs sociaux ont été attribués.

#### Les logements sociaux sur la commune

Source : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2021	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2021
S.A. LA RANCE	31	1
O.P.H. EMERAUDE HABITATION	19	6

Enfin, la commune de La Fresnais semble « sédentariser » ses habitants, tout en restant attractive. Plus de la moitié des habitants résidant sur la commune y sont installés depuis plus de 10 ans, soit 54,8%. Cette part est supérieure à celle de Saint-Malo Agglomération (48,8%) et du Département d'Ille et Vilaine (45,5%), ce qui traduit une forte « sédentarité » sur la commune.

De plus, 28,8% des habitants y résident depuis moins de 4 ans, ce qui démontre que la commune est toujours attractive et accueille régulièrement de nouveaux habitants.

### ❖ L'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) 2020-2025 a été approuvé par arrêté conjoint du préfet et du président du conseil départemental du 15 juillet 2020

Sur le territoire de Saint-Malo Agglomération, 4 orientations prioritaires sont à engager :

- Action 1 Compléter le dispositif d'accueil des Grands passages
- Action 2 Engager le relogement de 20 ménages ancrés sur SMA dans des dispositifs adaptés
- Action 3 Maintenir et rafraîchir les aires d'accueil de SMA
- Action 4 Coordination des projets sociaux
- Action 5 Participer à la gouvernance et au suivi du schéma

# L'HABITAT ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

## Les caractéristiques du parc de logements

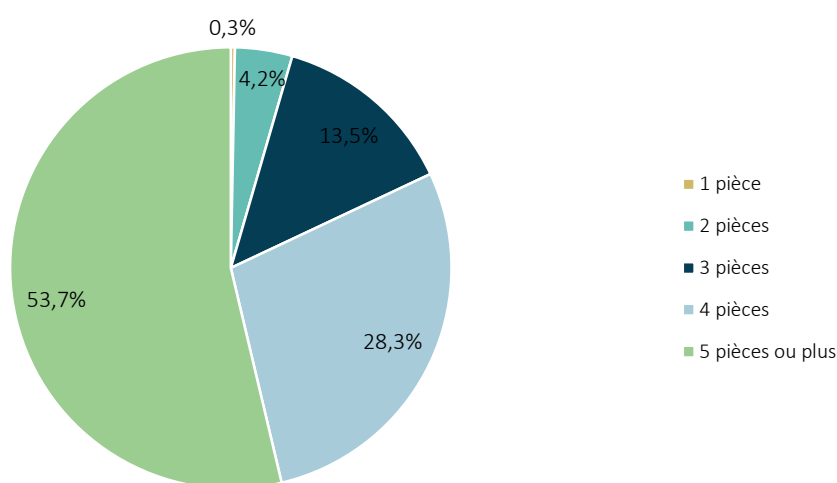
Le nombre moyen de pièces par résidence principale à La Fresnais est de 4,3 en 2019, et n'a pas évolué par rapport à 2013.

La commune est en effet caractérisée par une majorité de logements de grande taille, de 4 pièces et de 5 pièces ou plus.

En 2019, la part de ces grands logements s'élève à 82%, contre 80,6% en 2013. Les plus petits logements ont quant à eux très peu évolué durant ces dernières années.

### La répartition des logements par nombre de pièce(s) sur La Fresnais en 2019

Source : Insee, RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022



La structure actuelle de la population avec des ménages dont la taille tend à diminuer et une population quelque peu vieillissante va nécessiter, dans les prochaines années, une adaptation de l'offre en logements au sein de la commune.

Le parc de petits logements devra être développé de manière à favoriser une mixité dans la population notamment grâce à des loyers ou prix de vente moins élevés (attire d'une tranche d'âge plus jeune notamment).

# L'HABITAT ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

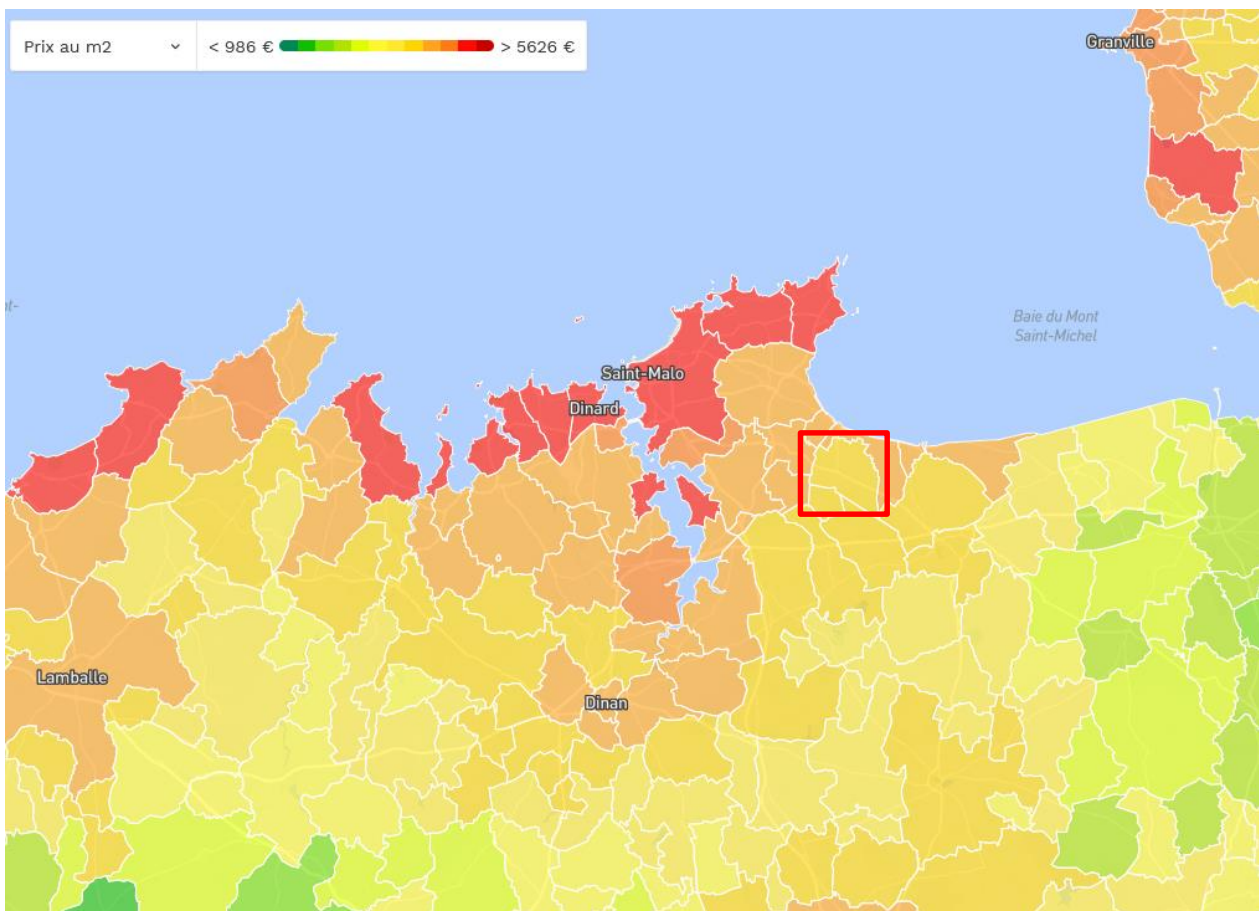
## Un prix immobilier intéressant

Le marché immobilier de la commune de La Fresnais dispose de prix au m<sup>2</sup> plutôt bas. Ainsi, le prix moyen au m<sup>2</sup> pour une maison sur la commune est estimé à environ 2184€ en 2022 (contre 2711€ en Ille-et-Vilaine).

Ces prix relativement bas permettent notamment à la commune d'attirer des ménages ne pouvant pas habiter sur la ville de Saint-Malo ou les communes voisines, où le prix moyen au m<sup>2</sup> est bien plus élevé, atteignant plus de 4900€.

### Les prix du marché immobilier en m<sup>2</sup> en 2022

Source : Meilleursagents.com



# L'HABITAT ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

## Les logiques de développement de l'habitat sur la période précédente

*Il n'y a pas de corrélation directe entre construction de logement et évolution de la population. En effet, quatre phénomènes font varier l'utilisation d'une partie du parc nouvellement construit, c'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier. Ces trois phénomènes sont :*

- Le renouvellement du parc de logements ;
- Le desserrement des ménages ;
- La variation du parc de logements vacants et du parc de résidences secondaires.

### ❖ Les principes généraux

La notion de **point-mort** détermine le nombre de logements qui doivent être construits pour maintenir la population en place sur un territoire.

**POINT-MORT = V + R + D**

- La variation du nombre de résidences secondaires ou de logements vacants

Concernant, les résidences secondaires, la population détentrice de ce type de biens immobiliers n'est pas considérée comme résidente, car elle n'a qu'une utilisation partielle des services, commerces et équipements locaux. Son poids sur le maintien de l'activité ou sur l'optimisation des réseaux est aussi plus faible et saisonnier. Ainsi, le parc de résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants, du fait de l'attractivité touristique du territoire, de l'installation de familles dans la maison de villégiature à la retraite, de l'évolution de la fiscalité, etc.

Concernant la vacance, il s'agit un phénomène naturel sur un territoire. Les nouvelles constructions, les changements de propriétaires, les successions, etc., sont générateurs de moments de vacance, nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier. Il est ainsi estimé qu'un territoire « à l'équilibre » nécessite entre 6% et 7% de logements vacants. L'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants et un marché tendu et au contraire, une offre abondante engendre une augmentation de la vacance, souvent des logements les plus anciens.

[V = Variation du nombre de résidences secondaires + variation du nombre de logements vacants](#)

L'évolution de la vacance ou la transformation de résidences secondaires en résidences principales constituent le premier facteur de variation de l'offre de logements sur le territoire communal. Ainsi, **la commune a consommé 1 logement par le**

**phénomène de variation des résidences secondaires (-15) et des logements vacants (+16).**

- Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond aux modifications de tout ou partie d'un bâti existant. Il produit de nouveaux logements : il s'agit par exemple d'un grand logement divisé en plusieurs petits logements ou d'un local d'activité transformé en logement(s). À l'inverse, le renouvellement peut être consommateur de logements, il s'agit par exemple d'un logement affecté à un autre usage (commerce, bureau, etc.), d'un regroupement de plusieurs logements, etc. Il peut aussi s'agir de destructions de logements, sans reconstruction.

[R = Total des constructions neuves - variation du nombre de logements](#)

Le renouvellement du parc de logements constitue le deuxième facteur de variation de l'offre de logements sur La Fresnais. Ainsi, **la commune a produit 42 logements par le phénomène de renouvellement du parc.**

- Le desserrement des ménages

Il s'agit de la baisse du nombre moyen de personnes par ménage, liée aux évolutions démographiques et sociétales. En conséquence, à population équivalente, il est observé une augmentation du nombre de ménages et du nombre de logements occupés. Ce phénomène, observé à l'échelle nationale, s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : vieillissement de la population, augmentation du nombre de familles monoparentales, augmentation des divorces, etc.

[D = \(population des résidences principales en 2011 / taille moyenne des ménages en 2016\) - nombre de résidences principales en 2016](#)

Le desserrement des ménages constitue le dernier facteur de variation de l'offre de logements sur la commune. Ainsi, **La**

## L'HABITAT ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

### Les logiques de développement de l'habitat sur la période précédente

#### Le calcul du point-mort sur La Fresnais

Source : Insee, Sitadel

	2013	Variation entre 2013 et 2018	2018
<b>Démographie</b>			
Population	2308		2254
Taux d'évolution annuel		-0,47%	
Taille des ménages	2,48		2,47
<b>Parc de logements</b>			
Résidences principales	928	104	1032
Résidences secondaires (RS)	81	-15	66
Logements vacants (LV)	84	16	100
<b>TOTAL</b>	<b>1093</b>	<b>105</b>	<b>1198</b>
<b>Constructions</b>			
Logements commencés (source SITADEL)		63	
... soit en moyenne par an		13	
<b>Point-mort : besoin en logements pour le maintien de la population</b>			
Lié au renouvellement du parc		-42	
Lié à la variation des logements vacants		16	
Lié à la variation des résidences secondaires		-15	
Lié au desserrement des ménages		4	
<b>TOTAL = Point-mort</b>		<b>-37</b>	
	<i>par an</i>	<i>-7</i>	

#### ❖ Une production de logements suffisante pour accompagner la croissance démographique sur la commune

La combinaison de ces quatre phénomènes de consommation du parc de logements permet de calculer le « point mort ». Le **point-mort** sur la commune de La Fresnais s'élève à -7 logements par an. Cela signifie que la commune a produit plus de logements que le minimum nécessaire au maintien de la population, principalement grâce au renouvellement du parc.

Durant cette même période, le nombre de constructions neuves réalisées sur la commune s'élève à 63 (logements

commencés de 2013 à 2018 selon la base de données SITADEL2).

Ainsi, 100 logements ont permis d'accueillir de nouveaux ménages sur le territoire communal entre 2013 et 2018. Il s'agit de l'**effet démographique** (*point mort – logements construits*).

# L'HABITAT ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

## Synthèse et enjeux

### Les grands constats

- Un parc de logements en croissance constante depuis 1999, avec un taux de variation annuel moyen de 1,7% ;
- Un parc de logements majoritairement constitué de résidences principales ;
- Une part des logements vacants en augmentation ces dernières années mais à nuancer. En effet, le marché immobilier sur La Fresnais est relativement tendu, et les logements ne restent que peu de temps vacants. Ce marché tendu s'explique notamment par l'impact du Plan de Prévention des Risques Submersion Marine (PPRSM), qui bloque ou contraint la constructibilité sur une partie de la commune ;
- Un parc de logements majoritairement composé de maisons de grande taille adaptées principalement aux ménages avec enfants, limitant le parcours résidentiel des ménages sur la commune ;
- Des habitants ancrés sur la commune, avec près de 55% de la population qui réside sur la commune depuis plus de 10 ans ;
- Un parc de logements sociaux insuffisant, avec plusieurs demandes en attente.

### Les enjeux à intégrer dans la réflexion sur le PLU

- L'évaluation des besoins en logements liés au « point-mort » (logements pour maintenir la population existante) et ceux liés à l'accueil d'une population nouvelle sur la commune durant les années à venir ;
- La diversification du parc de logements pour permettre un parcours résidentiel complet ;
- La modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Le respect des objectifs de production de logements fixés par le SCOT et le PLH en cours de révision.

# DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ÉCONOMIE

---

# LES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ECONOMIE

## Une population active et un taux de chômage croissant

**Le taux d'activité**, au sens de l'Insee, est le « rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante ».

**Le taux d'emploi** d'une classe d'individus, au sens de l'Insee, est calculé en « rapportant le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total d'individus dans la classe. Il peut être calculé sur l'ensemble de la population d'un pays, mais on se limite le plus souvent à la population en âge de travailler, ou à une sous-catégorie de la population en âge de travailler ».

**Le taux de chômage**, au sens de l'Insee, est le « pourcentage de chômeurs dans la population active ».

En 2019, le taux d'activité, autrement dit ici le rapport entre le nombre d'actifs et la population âgée de 15 à 64 ans, sur la commune de La Fresnais est de 77%, contre 73,4% sur Saint-Malo Agglomération et 74,7% en Ille et Vilaine. **Le taux d'activité de la commune est donc en hausse** par rapport à 2013 où il s'établissait à 76,2%.

En 2019, le taux d'emploi, autrement dit ici le rapport entre le nombre d'actifs disposant d'un emploi et la population âgée de 15 à 64 ans, sur le territoire communal est de 67%. Il est plus important qu'à l'échelle de Saint-Malo Agglomération, avec 65% et qu'à l'échelle du Département,

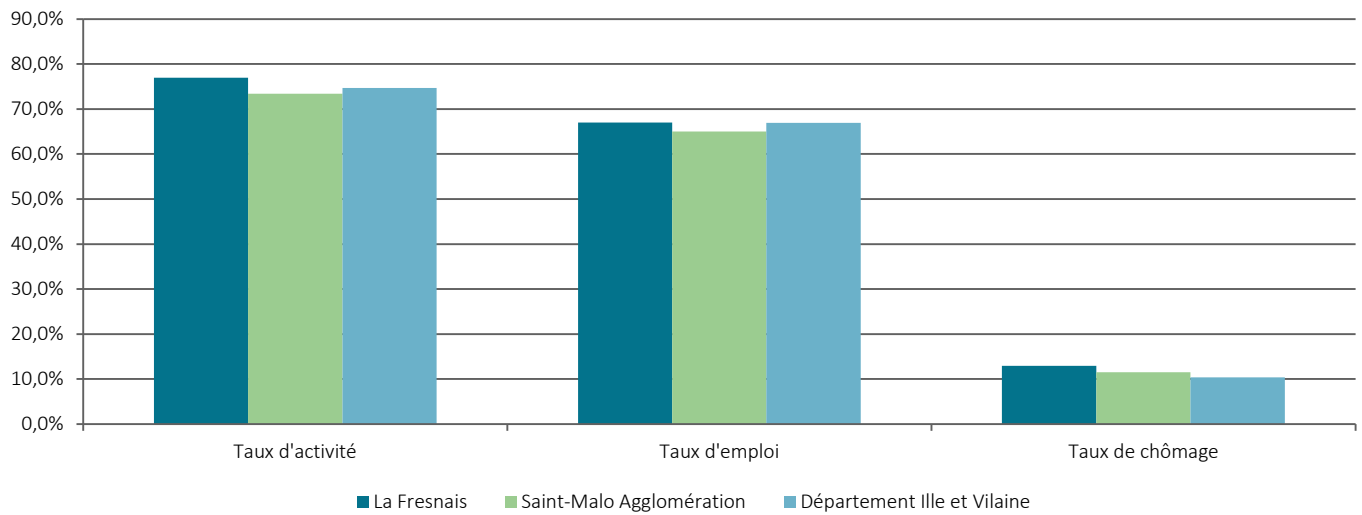
avec 66,9%. **Le taux d'emploi est en baisse** par rapport à 2011 où il atteignait 70,2%.

Le taux de chômage sur La Fresnais, autrement dit le rapport entre le nombre de chômeurs et la population active âgée de 15 à 64 ans, s'élève à 12,9% en 2019. **Ce taux est en forte hausse** par rapport à 2013 où il était de 7,8%. Contrairement à 2013 où le taux de chômage communal était bien inférieur à celui des échelles supérieures, en 2019, il est légèrement supérieur au taux de chômage de Saint-Malo Agglomération (11,5%) et bien supérieur à celui du Département d'Ille et Vilaine (10,4%).

### Les taux d'activité, d'emploi et de chômage de La Fresnais comparée aux échelles supérieures en 2019

Sources : Insee, RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022

	La Fresnais	Saint-Malo Agglomération	Ille et Vilaine
Taux d'activité	77,0%	73,4%	76,2%
Taux d'emploi	67,0%	65%	66,9%
Taux de chômage	12,9%	11,5%	10,4%



## LES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ECONOMIE

### Une commune principalement résidentielle

Une part relativement importante des actifs résidant sur La Fresnais exercent leur activité professionnelle hors de la commune (82,9%).

Ceci est lié notamment au fait que la commune ne dispose pas de grandes entreprises sur son territoire et que les actifs travaillent essentiellement dans de grands pôles d'emplois à

proximité comme Saint-Malo ou Dol-de-Bretagne. De plus, seulement 17,1% des actifs qui résident sur la commune y travaillent.

Bien que peu élevée, cette part a légèrement augmenté depuis 2013 où elle s'établissait à 16,8%.

*L'indicateur de concentration d'emploi, au sens de l'Insee, est « égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone ».*

Cet indicateur permet de mesurer la capacité d'un territoire à offrir à ses habitants un nombre d'emplois suffisants. Sur la commune de La Fresnais, cet indicateur s'élève à 28,7% en 2019, soit en légère hausse par rapport à 2013 (28,2%). Cependant, il reste très faible au regard des indicateurs de concentration d'emploi observables aux échelles supra-communales : 111,8 pour Saint-Malo Agglomération et 101,7 pour le Département Ille et Vilaine.

**La commune de La Fresnais peut donc être qualifiée de résidentielle.**

Cette caractéristique peut engendrer différentes contraintes et menaces, à savoir l'émission de gaz à effet de serre à cause des nombreux déplacements domicile-travail, l'augmentation du taux de chômage, la fragilité économique des ménages vis-à-vis des coûts de l'énergie, etc.

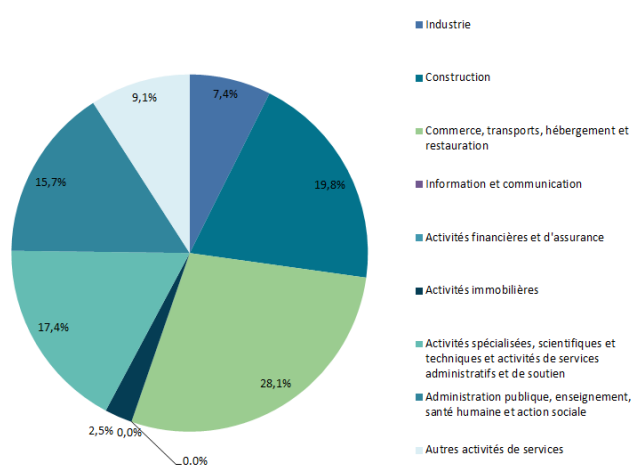
# LES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ECONOMIE

## Une prédominance du secteur tertiaire dans le marché de l'emploi communal

La commune de La Fresnais compte selon l'Insee, au 31 décembre 2019, 121 établissements actifs. Les secteurs d'activités les plus représentés dans le marché de l'emploi sur la commune de La Fresnais sont ceux du tertiaire (28,9%). Le secteur primaire représente quant à lui, 17,5 % des emplois.

### La répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2019 sur La Fresnais

Insee, CLAP en géographie au 01/01/2022

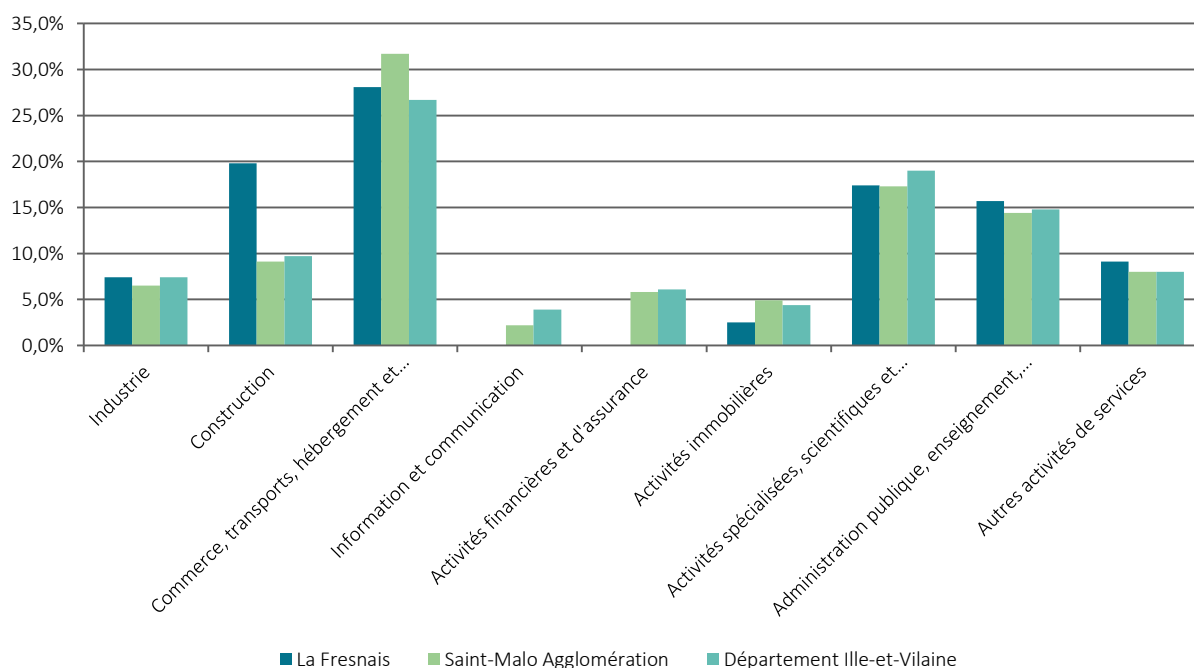


Bien que le secteur tertiaire soit plus présent sur la commune, les établissements actifs de ce secteur représentent une part nettement moins importante qu'aux échelles supra-communales. La répartition des établissements par secteur d'activité est très similaire entre Saint-Malo Agglomération et le Département. Les commerces, transport, hébergements et restauration dominant (près de 30 % des établissements).

En toute logique, les secteurs secondaires et primaires sont mieux représentés sur La Fresnais qu'aux niveaux supérieurs. Le nombre d'établissements relatifs à la construction est beaucoup plus élevé à la Fresnais (19,8 % contre 9,1 à l'échelle de Saint-Malo agglomération et 9,7 % à l'échelle du département).

### La répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2019 sur La Fresnais comparée aux échelles supérieures

Insee, CLAP en géographie au 01/01/2022



# LES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ECONOMIE

## Le parc d'activités

Le parc artisanal La Folleville est aménagé depuis 2010 par Saint-Malo Agglomération. Il compte actuellement 9 entreprises :

- Deux entreprises de maçonnerie ;
- Une entreprise de menuiserie ;
- Trois garages automobiles ;
- Une entreprise spécialisée dans la réparation de machines et équipements mécaniques ;
- Une entreprise de nettoyage ;
- Une auto-école.

L'ensemble sur site est viabilisé. Le potentiel foncier résiduel est estimé à 1,75 ha. Il est notamment réduit par l'application du PPRSM, qui classe une partie de la zone en aléa fort (zone rouge).

3 lots sont disponibles sur la partie nord.  
8 lots sont disponibles sur la partie sud

### Extrait de la plaquette de présentation du Parc Artisanal de La Folleville

Source : Saint-malo Agglomération

#### Commercialisation

**Prix** Prix des terrains viabilisés :

- \* Secteur 1 : 24 € HT / m<sup>2</sup> (26 € HT / m<sup>2</sup> pour un investisseur différent de l'exploitant).
- \* Secteur 2 : 26 € HT / m<sup>2</sup> (façade route départementale) (28 € HT / m<sup>2</sup> pour un investisseur différent de l'exploitant).

**Frais** Les frais de géomètre et de notaire sont à la charge de l'acquéreur.  
Les clôtures donnant sur les espaces publics sont remboursés par l'acquéreur à Saint-Malo Agglomération.

**Taxes** La taxe d'aménagement s'applique lors du dépôt du permis de construire. Elle se divise en 2 parts, une locale, et l'autre départementale :

- \* La **taxe d'aménagement « locale »** = surface taxable x 886 € x 2,5 % + le nombre de places de stationnement x 2000 € x 2,5 %
- \* La **taxe d'aménagement « départementale »** = surface taxable x 886 € x 1,85 % + le nombre de places de stationnement x 2000 € x 1,85 %

Un abattement de 50% s'applique sur les valeurs forfaitaires d'assiette (443 € / m<sup>2</sup> à la place de 820 €) pour les locaux à usage industriel ou artisanal, ainsi que pour les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

La **Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)**, due au moment du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées : 2000 € net.



Nombre de lots : 17  
Surface cessible : 33.206 m<sup>2</sup>  
Surface SHON : 33.206 m<sup>2</sup>

## Parc d'activités La Folleville II

**Objectifs** Implanté au sud de la Fresnais, le long de la D4, le parc d'activités de La Folleville 2 a une surface de 33.206 m<sup>2</sup> répartis en 17 lots.

Il est destiné à l'accueil des activités suivantes :

- en façade : artisanat, service, commerce, industrie...
- à l'arrière : activités agricoles, forestières ou exigeant la proximité immédiate de la mer (nautisme, pêche, pisciculture, conchyliculture et aquaculture)



## La Fresnais

### Venez les rejoindre



Simon Régis (Peinture)



Garage Renault

### Contacts

Saint-Malo Agglomération  
Service Développement Economique  
Pépinière technologique Odyssee - Bât. B  
7, allée des Métis - Parc Atalante - 35400 Saint-Malo  
02 99 19 29 50  
eco@stmalo-agglomeration.fr  
www.saint-malo-developpement.fr



Communauté d'agglomération de Saint-Malo

Economie - Habitat - Transports - Environnement déchets



# LES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ECONOMIE

## Le parc d'activités

### Principales règles d'urbanisme

Doc. d'urbanisme

Règlement du PLU (secteur 1A1a) - Extraits ci-dessous

Pour les lots à l'arrière, voir également les règles imposées par le PPRSM.

Emprise au sol max.

70% de la surface du lot.

Implantation des constructions

Les constructions s'implanteront en retrait de 12 m au moins de l'alignement des routes nationales et départementales et en retrait de 6 m au moins de l'alignement des autres voies

Aspects des constructions

Le corps principal de la construction aura une toiture à 2 versants dont la pente ne pourra être inférieure à 25°. Les volumes secondaires pourront être couverts par des toitures terrasses ou couverture à faible pente avec remontée d'acrotère.  
Les bardages métalliques des façades auront une peinture d'aspect mat. La teinte sera choisie parmi les références RAL suivantes : 7000, 7002, 7003, 7005 et 7006.

Hauteur max. des bâtiments

12 mètres au sommet de la façade ou à l'acrotère, à l'exception des ouvrages techniques.

Espaces verts et plantations

La surface des espaces verts sera de 20% minimum de la surface globale du lot.

Stationnement

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

Limites séparatives

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

Clôtures

Les clôtures donnant sur les espaces publics ont été mises en place par l'aménageur. Elles seront remboursées à SMA par l'entreprise. En mitoyenneté, elles seront réalisées par l'acquéreur. Elle devront être constituées de haies vives éventuellement doublées d'un grillage (identique à celui donnant sur l'espace public). Hauteur totale des clôtures : 2,00 m max.

Contrôle des constructions

Préalablement au dépôt du permis de construire, l'acquéreur devra recevoir du lotisseur un accord sur la nature de la construction édifiée. Cet accord sera obtenu et formalisé par un avis de l'architecte-conseil désigné par Saint-Malo Agglomération.

### Viabilisation

Accès voirie

Les accès des lots se font uniquement par les emplacements réalisés par l'aménageur et figurant au plan de composition. Certains accès pourront toutefois être déplacés en fonction du découpage des lots.

Signalétique

Saint-Malo Agglomération se charge de la mise en place d'une signalétique (totem, panneau directionnel) dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités.

Eaux usées

Raccordement au réseau collectif à partir des branchements en attente sur les lots.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devront être collectées puis transférées vers le réseau d'eaux pluviales public en utilisant les points de raccordement prévus à cet effet.

Eau potable

Chaque lot est desservi par un branchement individuel se terminant par un citernes. Dans les cas où les besoins en débit nécessiteraient une modification des réseaux existants, l'acquéreur aura à sa charge les frais d'études et les travaux nécessaires.

Electricité

Chaque lot est desservi par un branchement individuel (< à 36 kva) se terminant par un coffret. Si les besoins en puissance électrique nécessiteraient une modification des réseaux existants, l'acquéreur aura à sa charge les frais d'études et les travaux nécessaires.

Téléphone

Chaque lot est desservi par un branchement individuel.

Défense incendie

Elle est assurée par une réserve incendie de 120 m<sup>3</sup> située au centre de la zone. Il peut s'avérer nécessaire de réaliser une réserve incendie sur le lot en fonction des besoins établis lors de la construction. Cette réalisation sera à la charge de l'acquéreur.

### Un aménagement « Bretagne Qualiparc »

Aménagement paysager de qualité

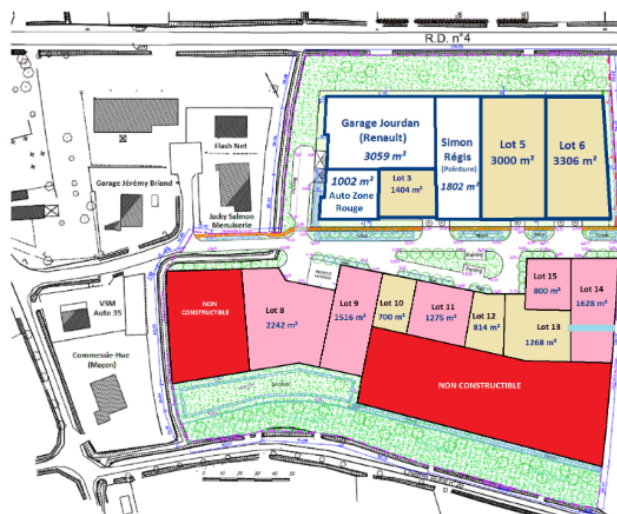
Végétaux, bassins d'orage à sec, signalétique intégrée.

Recommandations architecturales et paysagères

Sur les implantations de bâtiment, les volumes, les couleurs, les clôtures de haies vives, les délimitations des zones de stockage, les stationnements...



Pour approfondir votre projet, les règlements du lotissement, cahier des charges, cahier des recommandations architecturales et paysagères et plans des réseaux seront remis à votre architecte (sous format numérique)



### Légende

- Terrains disponibles
- Projet à l'étude
- Terrains réservés aux activités agricoles, forestières ou maritimes
- Servitude de passage de réseaux d'eaux pluviales et d'électricité
- Entrée de lot non close obligatoire (espace ouvert sur l'espace public)
- Alignement des bâtiments obligatoire pour le corps principal de la construction
- Espaces verts à créer obligatoires
- Haies à créer obligatoires
- Espaces verts communs
- Servitude de réseau aérien HT (H)
- Servitude de réseau eaux pluviales

# LES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ECONOMIE

## Le développement touristique

### ❖ Les sites et activités touristiques

Les sites et activités touristiques de La Fresnais sont principalement liés aux spécificités communales telles que les paysages de marais ou encore le patrimoine bâti ou naturel présent sur le territoire.

Ainsi, la commune dispose de plusieurs circuits de randonnée, notamment au sein des marais, qui permettent de découvrir le patrimoine paysager et de renforcer l'intérêt touristique de la commune : le circuit « Entre Baie et Marais » ou encore le circuit vélo des Biez. Non loin du territoire communal de La Fresnais, le GR 34 longe le littoral.

De plus, la commune compte deux sites touristiques d'importance : l'Eglise, inscrite au titre des Monuments Historiques, et « Le Mohair de la Côte d'Emeraude », élevage de chèvre angora et ferme pédagogique.

### ❖ Les hébergements touristiques

Le territoire communal compte une chambre d'hôtes, 19 meublés de tourisme et 65 résidences secondaires, pour un total de 422 lits touristiques.

La majeure partie de ces hébergements touristiques sont non marchands (résidences secondaires), qui représentent 76% des établissements et 77% de la capacité totale en lits touristiques du territoire communal.

### Offre en hébergements touristiques et capacité d'accueil de la commune

Source : Office de Tourisme Communautaire Saint-Malo Baie du Mont Saint-Michel

	Nombre	Capacité totale en lits
Chambres d'hôtes	1	1
Meublés de tourisme	19	96
Résidences secondaires	65	325
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>422</b>

### ❖ L'intensité touristique de la commune

*L'activité touristique peut être analysée sous l'angle du **taux de fonction touristique**. Aussi appelé indicateur d'intensité touristique, il est le rapport entre la capacité totale en lits touristiques des communes et leur population résidente à l'année. Il permet de quantifier la multiplication théorique de la population en haute saison. Un taux de fonction touristique équivalent à 100 indique que le territoire dispose d'une capacité d'accueil équivalente à la population permanente, et qu'il est donc susceptible de doubler sa population lors de périodes d'afflux touristique.*

A l'échelle de la commune de La Fresnais, le taux de fonction touristique est de près de 17. La Fresnais est donc considérée comme une commune à très faible intensité touristique.

La commune ne devrait donc pas subir les pressions environnementales engendrées par un tourisme important (des pressions sur la disponibilité et/ou la qualité des

ressources en eau ou en énergie, des pressions sur les milieux naturels liés à la forte fréquentation des sites naturels et à une plus forte artificialisation des sols, ou encore des pressions sur les installations parfois sous-dimensionnées, notamment à cause de l'accroissement de la quantité de déchets ou encore du volume d'eaux usées).

# LES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ECONOMIE

## Le contexte agricole local

### ❖ La méthodologie

L'analyse de l'activité agricole repose sur l'exploitation des données issues du dernier Recensement Général Agricole (RGA) de 2010 (Agreste), réalisé par le ministère de l'agriculture et de l'alimentation, des données de l'Insee, et de l'enquête agricole réalisée auprès des agriculteurs en partenariat avec les services communaux et le bureau d'études.

Pour réaliser l'enquête agricole, un questionnaire a été établi par le bureau d'études, validé par la commune, et transmis à chaque exploitant professionnel possédant des terres sur le

territoire de La Fresnais, permettant à la fois un traitement statistique des données, mais également une analyse de la situation « au cas par cas ».

Le questionnaire s'intéresse à la structure et la configuration des exploitations, à leur taille, aux cultures, aux élevages, aux conditions d'accès et de circulations, aux particularités, aux projets et à l'avenir des exploitations agricoles.

Sur l'ensemble des questionnaires envoyé, seulement 8 ont été retournés complétés par les exploitants agricoles, cela constitue une part de 30% de retour.

### Extrait du questionnaire agricole distribué aux agriculteurs exploitants

Source : Altereo

#### STRUCTURE DE L'EXPLOITATION

Nom (représentant du groupement, de l'exploitation) : ..... Prénoms : .....

Adresse : .....

Nom et type de l'exploitation : .....

Forme juridique :  Individuelle  SCEA  GAEC  EARL  SEP Autre : .....

Régime d'exploitation :  Règlement Sanitaire Départemental  
 Installation Classée (ICPE) - régime déclaration  
 Installation Classée (ICPE) - régime autorisation

Nombre de personnes occupées (UTA) : .....  Familiales : .....  Salarisées : .....

Exploitation des terres en affermage :  Oui  Non Si oui : Pourcentage SAU : .....  Non

Avez-vous une autre activité professionnelle ? .....

#### TAILLE DE L'EXPLOITATION

Quelle est la surface agricole utile de l'exploitation ? .....hectares

#### CULTURES

NATURE DES CULTURES	SUPERFICIE (HA)

#### ÉLEVAGE

NATURE DE L'ÉLEVAGE	EFFECTIFS

#### LES PARCELLES : CONFIGURATION DE L'EXPLOITATION ET CONDITION D'ACCÈS ET DE CIRCULATION

Transmettre un plan du parcellaire que vous exploitez.  
(Exemple : impression de votre déclaration PAC, capture écran/export réalisé depuis le site internet [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr))

Nombre de sites d'exploitation (grands ilots parcellaires) : .....

Votre parcellaire est :  Regroupé autour du siège ou des bâtiments d'exploitation  
 Réparti en ilots de taille correcte  
 Dispersé

Comment jugez-vous l'accès à vos parcelles :  Sans problème  
 Complicé  
 Dangereux  
 Pouvant compromettre l'exploitation de certains ilots  
 Gênante vis à vis de tiers

Pourquoi : .....

Comment jugez-vous la circulation des engins agricoles sur la commune :  Sans problème  
 Complicé  
 Dangereux

Pourquoi : .....

# LES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ECONOMIE

## Le contexte agricole local

### ❖ Le contexte agricole en Ille-et-Vilaine

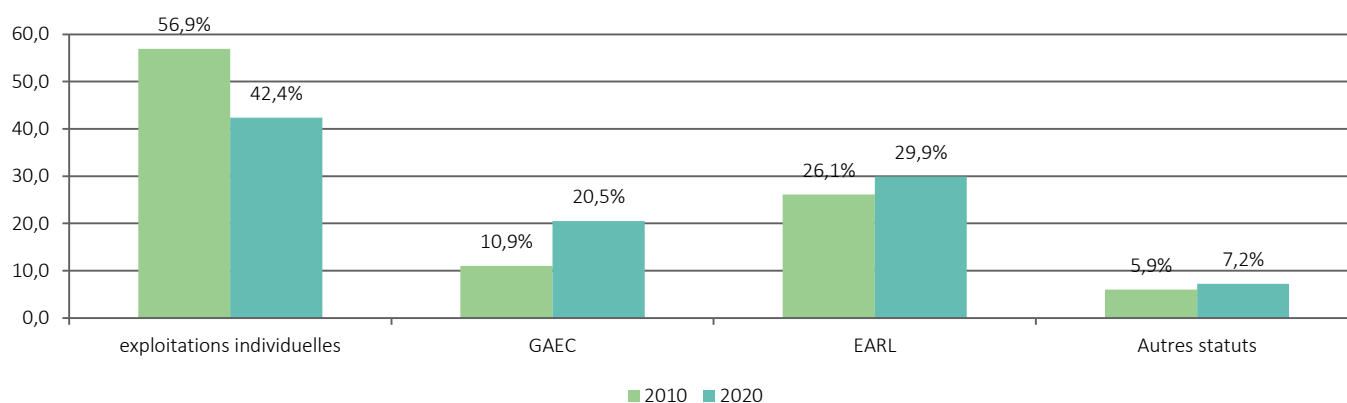
Selon les données du Recensement Général Agricole de 2020 (Agreste), l'Ille-et-Vilaine abrite 7001 exploitations agricoles en 2020, soit 1,8% des exploitations françaises. Le nombre d'exploitations du Département a diminué de 27 % entre 2010 et 2020.

Parallèlement, la Surface Agricole Utile (SAU) est de 440 456 hectares pour la totalité du Département. Elle représente 1,7% du total des SAU sur le territoire français, et n'a diminué que 1% en 10 ans.

Ces données s'expliquent par l'adaptation des exploitations à l'évolution de l'agriculture en s'agrandissant et en se regroupant. En 2010, 56,9% des exploitations d'Ille-et-Vilaine étaient des exploitations individuelles. Ce chiffre a bien diminué en 10 ans, passant à 42,3% en 2020. En revanche les structures sociétaires sont plus présentes, avec, par exemple, une part des Exploitations Agricoles à Responsabilité Limitée (EARL) qui est passée de 26,1% à 30% des exploitations en 10 ans. Pareillement, les Groupements Agricoles d'Exploitation en Commun (GAEC) sont passés de 11% en 2010 à 20,5% en 2020.

### La forme juridique des exploitations en Ille-et-Vilaine

Source : Agreste, Fiche territoriale synthétique RA 2020 « Ille-et-Vilaine »



En 2020, il reste 4323 exploitations d'une taille économiques dite « moyenne » ou « grande » en Ille-et-Vilaine, couvrant 84,8% de la SAU départementale. Les exploitations disposent en moyenne d'une SAU de 63 hectares, soit 36 % de plus qu'en 2010.

Le Département d'Ille-et-Vilaine est spécialisé dans l'élevage, avec une majorité d'exploitations dans l'élevage de bovins

pour le lait et pour la viande (l'élevage regroupant 70,6% des exploitations en 2020).

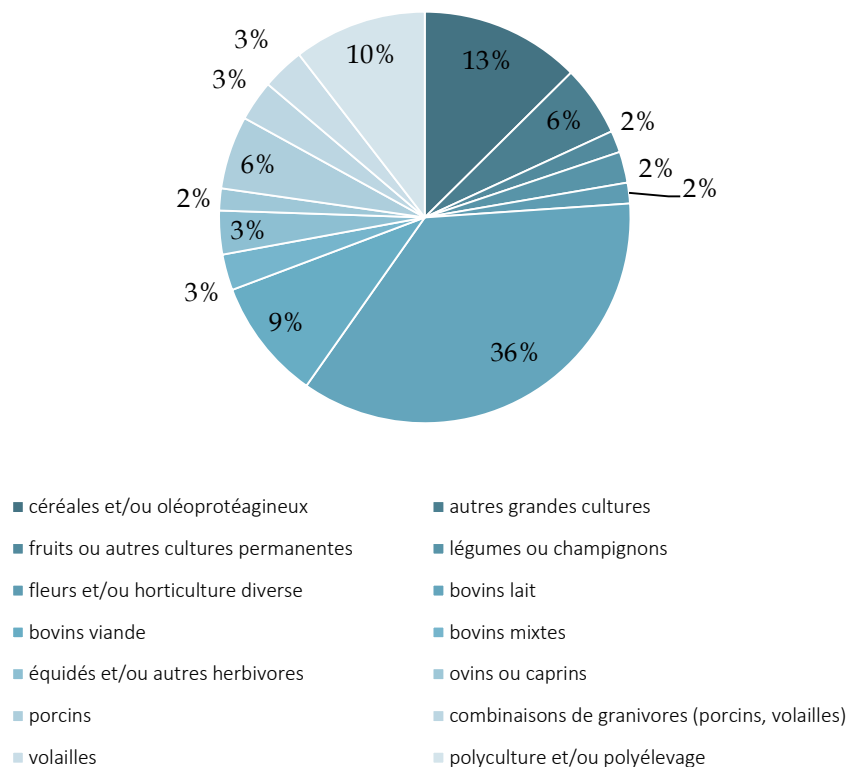
La polyculture (regroupant 10,5% des exploitations en 2020) ainsi que la culture des céréales et oléoprotéagineux sont également très présentes (12,6% des exploitations en 2020).

# LES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ECONOMIE

## Le contexte agricole local

### Les types de cultures et élevages sur le Département en 2020

Source : Agreste, Fiche territoriale synthétique RA 2020 « Ille-et-Vilaine »



### ❖ L'agriculture sur la commune de La Fresnais

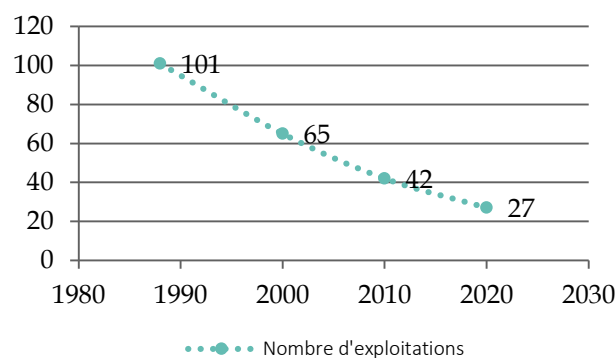
#### Un fort recul du nombre d'exploitations

En 2020, selon le RGA, 26 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune de La Fresnais. Depuis, 1988, leur nombre est en très nette diminution, passant de 101 exploitations, à 65 en 2000 puis 42 en 2010, soit une diminution de 58% en 20 ans.

Cette diminution des exploitations agricoles s'explique surtout par la perte de vitesse de l'attractivité des exploitations agricoles françaises qui ont du mal à trouver un équilibre financier et des futurs repreneurs.

#### L'évolution du nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune de La Fresnais

Source : Agreste, RA 1988, 2000, 2010 et 2020



#### Une surface agricole utile qui augmente

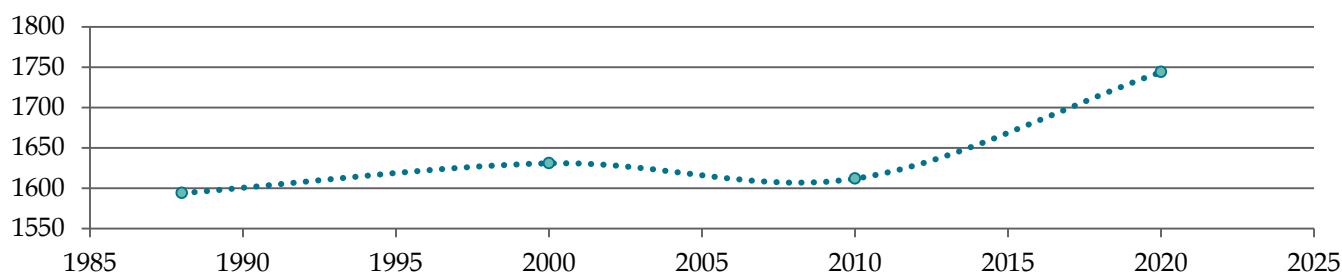
Selon le RGA, la Surface Agricole Utile (SAU) a tendance à se stabiliser depuis 1988 et connaît même une réaugmentation entre 2010 et 2020 (+8%). Elle a augmenté de 21,7% entre 1988 et 2000, passant de 1 594 à 1 631 hectares. Par la suite, elle a diminué pour atteindre 1 612 hectares en 2010, soit une diminution de 1,2% par rapport aux chiffres de l'année 2000. En 2020, elle représente 1743,6 ha sur la commune. A titre de comparaison, la SAU à l'échelle départementale a diminué de 1 % ces dix dernières années.

# LES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ECONOMIE

## Le contexte agricole local

### L'évolution de la Surface Agricole Utile (en hectares) des exploitations ayant leur siège sur La Fresnais

Source : Agreste, RA 1988, 2000, 2010 et 2020



Note : Il est important de préciser que la SAU est celle uniquement des exploitations ayant leur siège dans la commune, et non celle de la commune, ce qui explique que la Surface Agricole Utile est plus importante que la superficie totale de la commune.

#### Des tailles d'exploitation qui augmentent

D'après le RGA, la SAU moyenne des exploitations de La Fresnais a augmenté entre 2010 et 2020, atteignant 67 hectares contre 38 ha en 2010. En comparaison, le Département d'Ille-et-Vilaine montre une augmentation de 35%, atteignant une SAU moyenne de près de 63 hectares par exploitation en 2020. Ces dernières données mettent en exergue un phénomène d'augmentation des surfaces moyennes par exploitation pour une diminution du nombre d'exploitations. Ainsi, les petites exploitations et exploitations individuelles deviennent plus rares, le phénomène de regroupement des exploitants faisant place

aux moyennes et grandes exploitations, et aux structures sociétaires.

En 2019, d'après les résultats de l'enquête agricole, la taille moyenne des exploitations est de 78 hectares. Elle prend en compte les surfaces totales des exploitations, situées sur le territoire communal de La Fresnais. Les 8 exploitations agricoles ayant répondu au questionnaire exploitent l'intégralité de leur surface agricole sur le territoire communal de La Fresnais (soit un total de 546,2 hectares). Les exploitants ayant leur siège sur des communes voisines à La Fresnais n'ont pas répondu au questionnaire.

#### La forme juridique des exploitations

**L'exploitation individuelle** : le chef d'exploitation dirige l'exploitation pour son propre compte. Il exploite pour son compte des terres, des bâtiments et éventuellement du cheptel quel qu'en soit le mode de propriété. (Source : Agreste)

**Le groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC)** : composé de 2 à 10 associés, les apports initiaux de chaque associé d'un GAEC doivent se faire soit en capital, soit en industrie (compétence particulière apportée par l'associé au groupement). Le GAEC doit revêtir un caractère familial tant dans sa taille que dans sa gestion et la répartition du travail qui s'y exerce. (Source : Agreste)

**L'exploitation à responsabilité limitée (EARL)** : composée de 1 à 10 associés, les associés peuvent être exploitants ou non de l'exploitation. Les associés non exploitants ne peuvent détenir la majorité du capital. Le capital minimum est de 7 500 euros. (Source : Agreste)

**La société civile d'exploitation agricole (SCEA)** : composée d'au moins 2 associés, un associé peut prendre le statut d'associé exploitant. Il peut y avoir un ou plusieurs gérants pouvant être choisis parmi les associés même minoritaires ou parmi les personnes morales, ou encore parmi des tiers. (Source : Agreste)

**La société par actions simplifiées (SAS)** : les associés fondateurs déterminent librement dans les statuts le capital social et les règles d'organisation de la société, notamment la nomination et la révocation des dirigeants et les modalités d'adoption des décisions collectives : conditions de quorum et de majorité, droit de veto, etc. (Source : economie.gouv.fr).

# LES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ECONOMIE

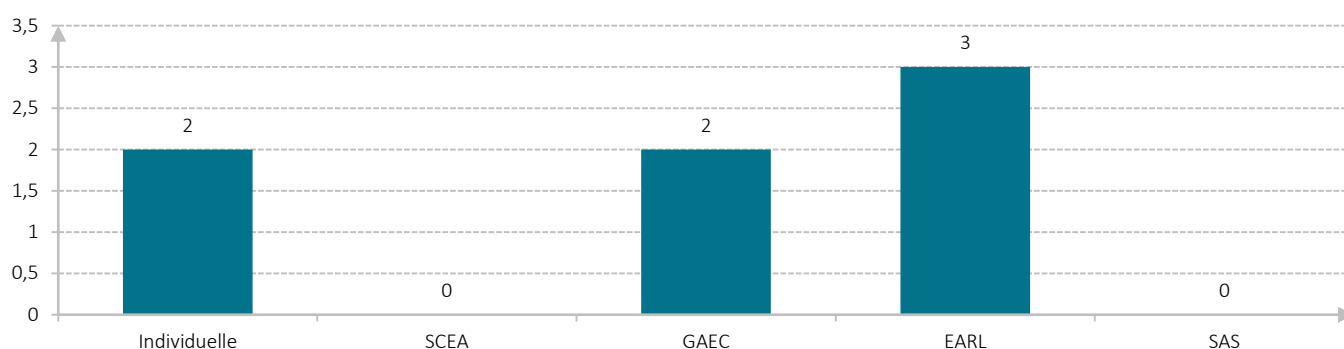
## Le contexte agricole local

En 2019, d'après les résultats de l'enquête agricole, la majorité des exploitations sont de types EARL (Exploitations Agricoles à Responsabilité Limitée), soit 3 exploitations sur les 7 ayant répondu à l'enquête. Il existe également 2 exploitations de type GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun) et 2 exploitations individuelles.

Le manque de réponse à l'enquête agricole ne nous permet pas d'affirmer une tendance particulière sur le territoire de La Fresnais. Cependant, comme indiqué précédemment, les exploitations individuelles diminuent aux profits des regroupements.

### La répartition des exploitations de La Fresnais selon leur forme juridique

Source : Enquête agricole réalisée par Altereo - 2019



### Les régimes des exploitations

En 2019, d'après les résultats de l'enquête agricole, sur les 8 retours reçus, seulement 3 ont déclaré un régime d'exploitation spécifique. Ainsi, une exploitation est soumise au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à autorisation, et 2 sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

D'après l'article L.512-8 du Code de l'environnement, sont soumises à déclaration les installations qui ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, l'utilisation rationnelle de l'énergie, la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

D'après l'article L.512-1 du Code de l'environnement, sont soumises à autorisation les installations qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts mentionnés ci-dessus.

### Les emplois générés par les exploitations en diminution

Selon le RGA, en 2010, le volume de travail produit par les exploitations agricoles de la commune s'élève à 46 Unités de

Travail Annuel (UTA). Cette unité est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur les exploitations agricoles. Elle équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année.

De 2000 à 2010, le nombre d'UTA a diminué de 29,2% sur la commune de La Fresnais. Similairement, le Département d'Ille-et-Vilaine a connu, durant la même période, une diminution du nombre d'UTA de 26%. Cette baisse est liée à la diminution du nombre d'emplois agricoles, mais peut aussi être associée au meilleur rendement des engins agricoles au fil des années.

En 2019, d'après l'Insee, le nombre d'emplois dans le domaine de l'agriculture sur la commune de La Fresnais s'élève à 56 emplois, dont 17,5% de salariés. Notons que la part de femmes dans le domaine de l'agriculture s'élève à 33,4% sur le territoire communal.

En 2019, d'après les résultats de l'enquête agricole, aucun agriculteur sur les 8 ayant répondu n'exerce une autre activité professionnelle en complément. Les exploitants ont ainsi déclaré 11 UTA. Sur ce nombre, 61,4% sont des emplois familiaux, et 38,6% sont des emplois salariés.

# LES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ECONOMIE

## Le contexte agricole local

### Les orientations agricoles

Le RGA de 2020 qualifie l'orientation technico-économique (OTEX) de La Fresnais comme étant la polyculture polyélevage.

En 2010, selon le RGA, les Superficies Agricoles Utiles liées à La Fresnais sont en majorité dédiées aux terres labourables, qui représentent 1495 hectares, soit 92,7 % de la SAU totale. Viennent ensuite les terrains à destination de fourrages ou toujours en herbe, représentant 7% du territoire et enfin les terrains en cultures permanentes qui ne représentent que 0,2% de la SAU totale, soit 4 hectares.

En 2019, d'après les résultats de l'enquête agricole, les terres des exploitations sont principalement utilisées pour la culture de céréales à hauteur de 76,5%. Les surfaces

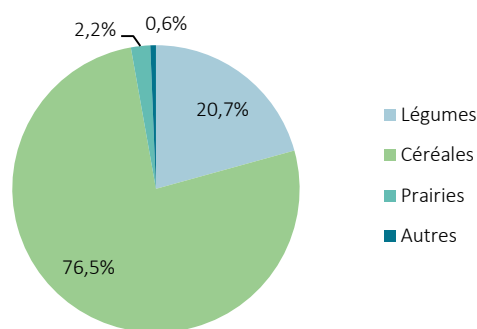
Selon le RGA en 2020, la commune de La Fresnais comptait 2547 unités de gros bétail, tous aliments (UGBTA) sur la commune de La Fresnais. Cette variable permet de comparer les animaux d'élevage en fonction de leur consommation totale d'aliments, et concerne tous les animaux. Ainsi, une vache à lait correspond à 1,45 UGBTA et une vache à viande à 0,9 UGBTA.

### La nature de l'occupation des sols en 2020

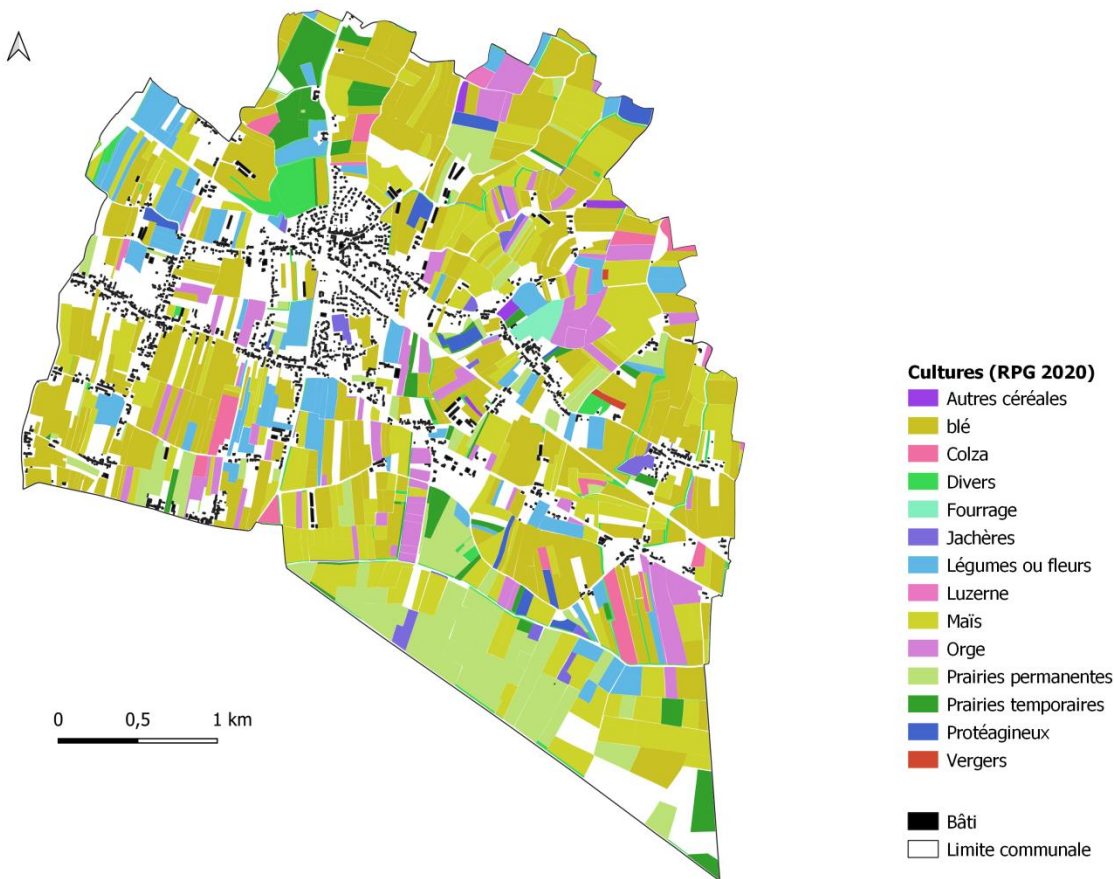
restantes sont principalement destinées aux cultures de légumes et aux prairies.

### Nature des cultures sur La Fresnais

Source : Enquête agricole réalisée par Altereo - 2019



En 2019, d'après les résultats de l'enquête agricole, trois exploitations possèdent un élevage. Ces élevages regroupent des volailles (effectif de 140 000), des bovins (effectif de 100), des chèvres angoras (effectif de 30) et autres animaux de fermes.



## LES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ECONOMIE

### Le contexte agricole local

#### Les signes de qualité

En 2019, d'après les résultats de l'enquête agricole, plusieurs exploitations font partie d'une démarche de production labellisée :

- Une exploitation est **certifiée Label Rouge** depuis 5 ans. Ce label concerne la vente de viande bovine. Le Label Rouge est un signe national qui identifie des produits qui, par leurs conditions de production ou de fabrication, ont un niveau de qualité supérieur par rapport aux autres produits similaires habituellement commercialisés ;
- Une exploitation est certifiée de qualité des produits en mohair ;
- Une exploitation de dinde **certifiée sans OGM** (depuis 2 ans) ;
- Une exploitation **certifiée GLOBALGAP**. Il s'agit d'une série de normes de traçabilité et de sécurité alimentaire, reconnues au niveau mondial, pour les productions agricoles (végétales et animales) et aquacoles ;
- Une exploitation appartenant au **CIPC** (Comité Interprofessionnel du Poulet de Chair).

Cette enquête agricole a également permis aux exploitants de juger de la qualité agronomique de leurs terres.

Ainsi :

- 3,2% des terres sont jugées d'excellente qualité ;
- 77% des terres sont jugées de bonne qualité ;
- 17,7% des terres sont jugées de moyenne qualité ;
- 2,1% des terres sont jugées de mauvaise qualité.

*Note : Ces résultats sont à nuancer car certains exploitants ont défini la qualité de l'ensemble de leurs surfaces, et d'autres seulement sur une partie des terres exploitées.*

#### Les activités de diversification

En 2019, d'après les résultats de l'enquête agricole, les exploitations sont engagées dans plusieurs activités de diversification. Ainsi, deux exploitations agricoles pratiquent la vente directe, que ce soit sur place, à l'exploitation, ou sur les marchés.

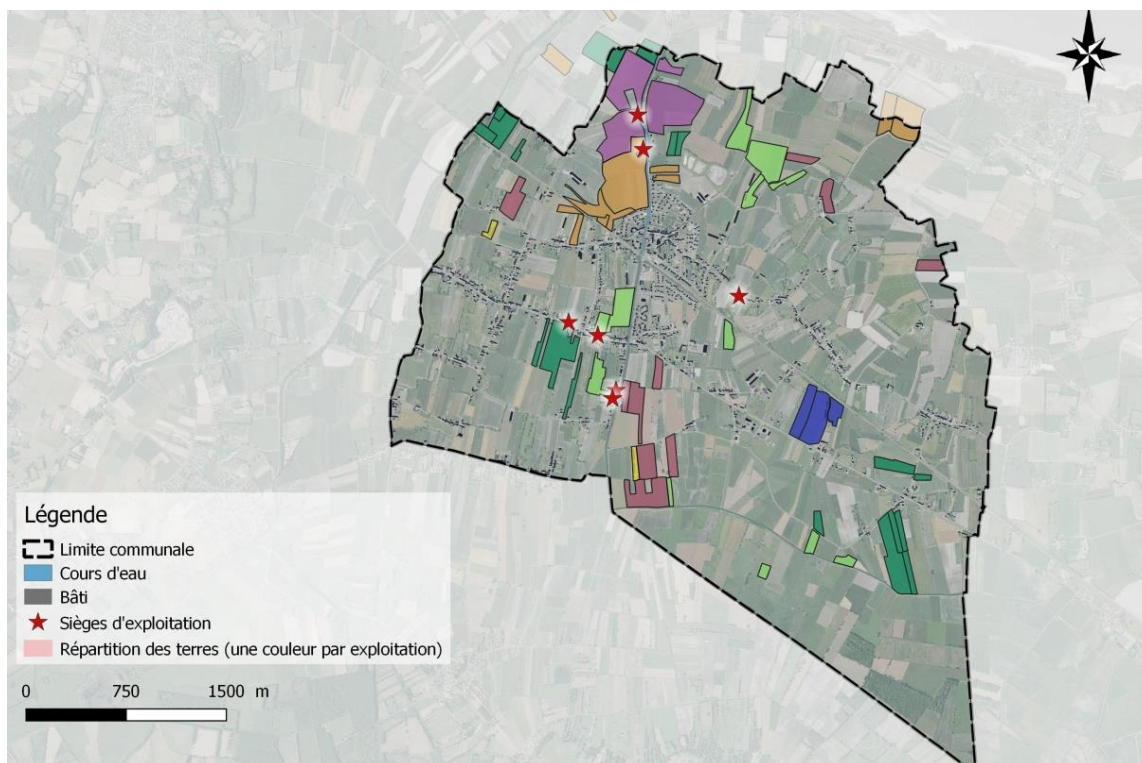
#### Les sièges d'exploitations

En 2019, d'après les résultats de l'enquête agricole, une légère dispersion des exploitations à travers le territoire de La Fresnais est observable. Une majorité de terres exploitées

par les agriculteurs ayant répondu à l'enquête est située au nord de La Fresnais.

## La répartition des terres agricoles

Source : enquête agricole, 2019



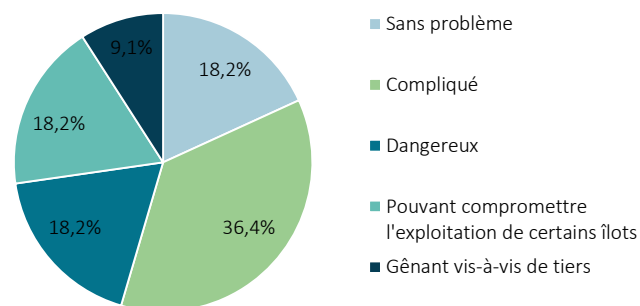
## LES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ECONOMIE

### Le contexte agricole local

#### Les déplacements agricoles

Grâce à l'enquête agricole, les exploitants ont pu juger l'accès à leurs parcelles, et préciser la localisation de points noirs de circulation. Ainsi, d'après les résultats de l'enquête agricole :

- Deux trouvent que l'accès ne pose pas de problème ;
- Quatre pensent que l'accès est compliqué ;
- Deux trouvent l'accès dangereux ;
- Un pense que les conditions d'accès sont gênantes vis-à-vis de tiers.



D'après les remarques, les complications sont dues à plusieurs facteurs différents :

- Le déplacement des véhicules agricoles est gêné par des rues trop étroites, un élagage insuffisant ;
- Les ralentisseurs détériorent le matériel et les engins agricoles ;
- Le droit de passage et l'accès peut être compliqué ;
- Certains chemins communaux sont en mauvais état.

#### L'accès aux parcelles d'exploitation

Source : Enquête agricole réalisée par Altereo - 2019

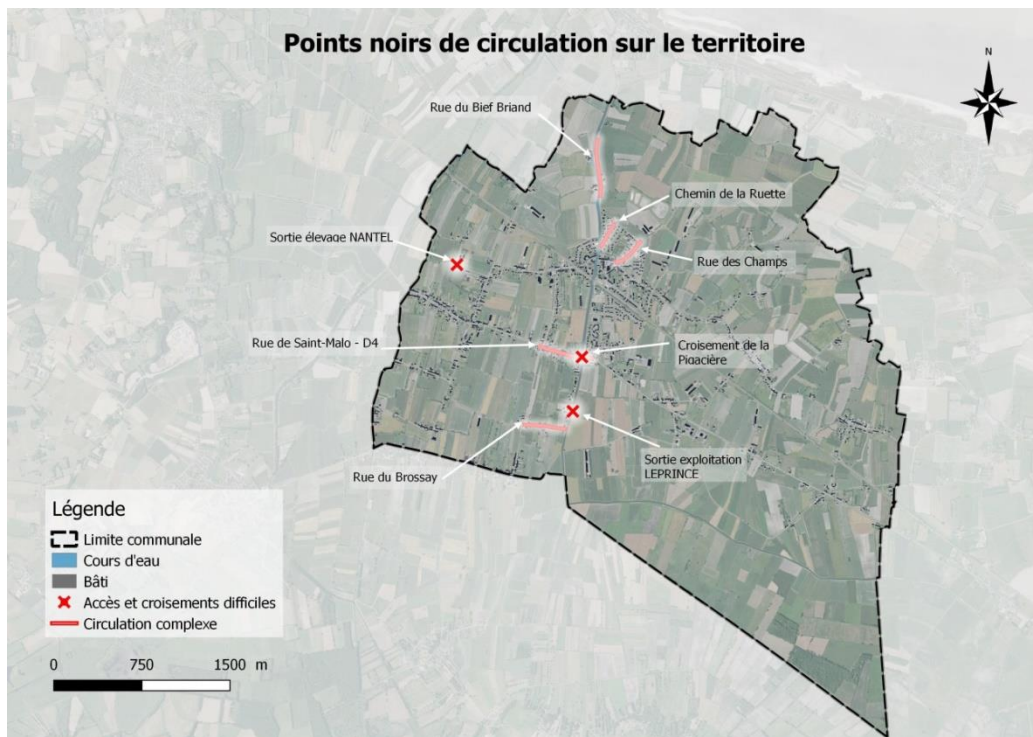
De plus, les exploitants ont décelé 8 points noirs de circulation :

- La route de Saint-Malo et ses rétrécissements de voies (D4) ;
- La Pigacière (carrefour dangereux) ;

- Le chemin de la Ruelle ;
- La rue des Champs ;
- La rue du Brossay ;
- La route du Bief Briand ;
- La sortie de l'élevage NANTEL ;
- La sortie de l'exploitation LEPRINCE.

## Les points noirs de circulation sur le territoire

Source : enquête agricole, 2019



## LES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ECONOMIE

### Le contexte agricole local

#### Le devenir des exploitations agricoles

En 2019, les résultats de l'enquête agricole ont permis de récolter l'âge des chefs d'exploitations. Pour les exploitations dirigées par plusieurs personnes, l'âge du plus jeune chef d'exploitation a été retenu pour faciliter l'analyse des exploitations concernées par le problème de succession.

Sur les 8 exploitations ayant répondu, 3 chefs d'exploitation ont entre 50 et 59 ans.

Le seul exploitant n'ayant pas envisagé de succession est situé dans la tranche d'âge de 30 à 39 ans, il n'est donc pas encore concerné par un problème de succession. La succession familiale est envisagée par tous les agriculteurs envisageant une succession.

L'un des agriculteurs a informé de l'arrêt de son exploitation car aucun repreneur n'a été trouvé. Le siège d'exploitation a été dissout.

Dans les années à venir, plusieurs évolutions et projets de diversification sont envisagés par les agriculteurs :

- L'embauche de nouveaux salariés ;
- La construction de nouveaux bâtiments (élevages, agricole) ;
- L'augmentation des effectifs de cheptel ;
- Le développement de la vente directe ;
- La mise en place d'un local de stockage et de commercialisation ;
- Le développement de l'agrotourisme avec gîtes et/ou hébergements insolites ;
- La mise en place d'un village artisanat ou producteur ;
- Un projet de gîte touristique.

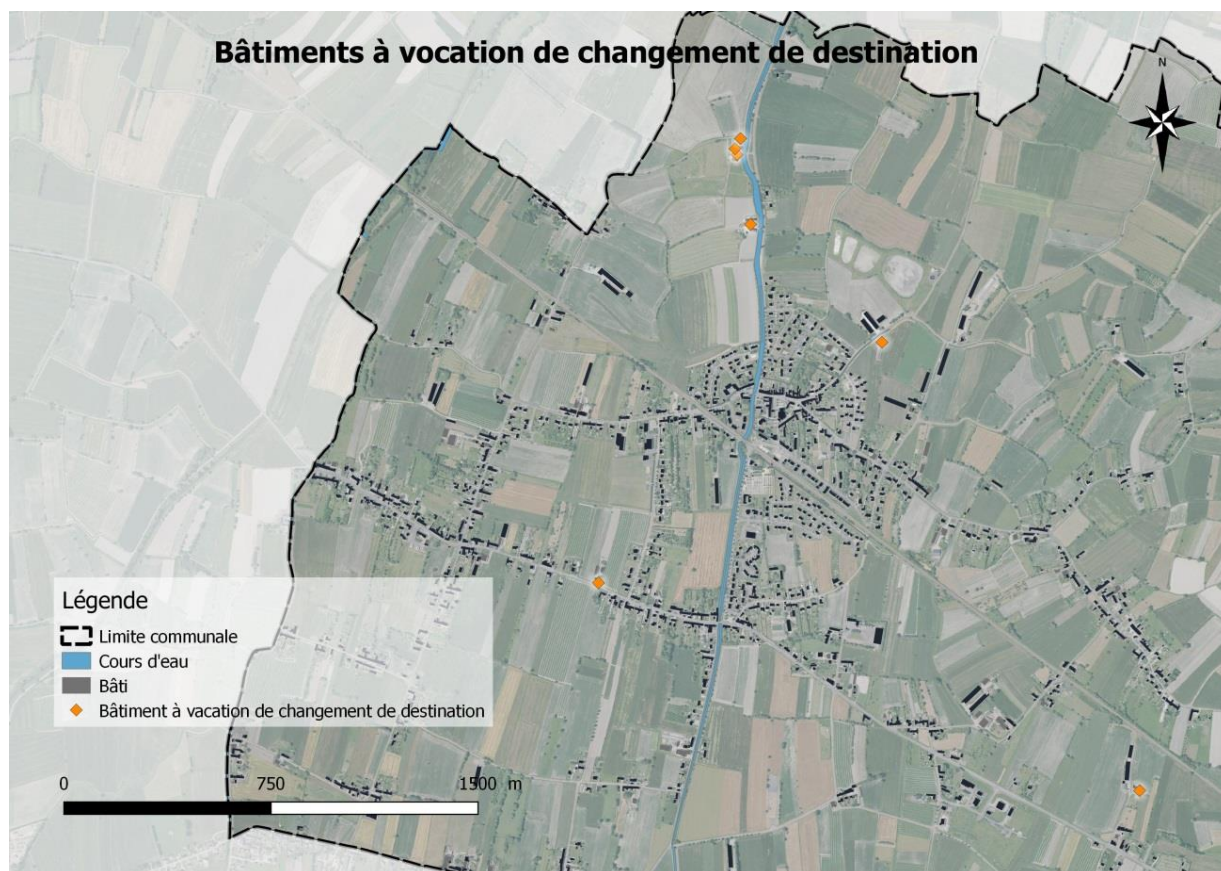
les prochaines années. De plus, l'agriculteur notifiant l'arrêt de son exploitation affirme également qu'un bâtiment d'élevage désaffecté (poulailler) pourrait bénéficier d'une reconversion.

### Le patrimoine bâti d'origine agricole

Enfin, 5 exploitants ont identifié des bâtiments agricoles qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination dans

### Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Source : enquête agricole, 2019



# LES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI ET DE L'ECONOMIE

## Synthèse et enjeux

### Les grands constats

- Un taux d'actifs (constitués des actifs ayant un emploi et des chômeurs) en hausse, en lien avec une augmentation du taux de chômage, atteignant 12,9% en 2019, part supérieure à celle de Saint-Malo Agglomération et du Département ;
- Une part relativement importante des actifs résidant sur La Fresnais exercent leur activité professionnelle hors de la commune, essentiellement dans de grands pôles d'emplois à proximité comme Saint-Malo ou Dol-de-Bretagne ;
- Une commune résidentielle, avec un indicateur de concentration d'emploi faible ;
- Une offre d'implantation économique existante avec plusieurs lots disponibles au sein du parc d'activités de la Folleville, mais qui rencontre des difficultés, notamment en lien avec le prix élevé du foncier ;
- Une prédominance du secteur tertiaire sur la commune, avec près de 60% des établissements actifs et des emplois salariés ;
- Des sites et activités touristiques principalement liés aux spécificités communales telles que les paysages de marais ou encore le patrimoine bâti ou naturel présent sur le territoire (circuits de randonnée, l'Eglise, inscrite au titre des Monuments Historiques, et « Le Mohair de la Côte d'Emeraude », élevage de chèvre angora et ferme pédagogique) ;
- Une activité agricole importante sur la commune avec néanmoins un recul important du nombre d'exploitations depuis les années 1990 ;
- Un mitage des espaces agricoles en lien avec la présence de nombreux hameaux sur le territoire ;
- La présence de bâtiments agricoles générant des périmètres sanitaires en lien avec le Règlement Sanitaire Départemental mais également avec des régimes ICPE.

### Les enjeux à intégrer dans la réflexion sur le PLU

- La préservation d'une population active et le ralentissement de l'augmentation du taux de chômage en maintenant l'activité économique existante et en proposant de nouveaux emplois, en privilégiant une offre d'emplois adaptée au profil des actifs résidant sur la commune ;
- Le maintien de possibilités d'accueil pour les nouvelles entreprises en prenant en compte la nature de leur activité et leurs besoins spécifiques (développement à court, moyen et long termes / visibilité / accessibilité) ;
- La préservation des terres agricoles par la modération de la consommation d'espaces (en recherchant les potentialités de mutation et de densification au sein du tissu bâti existant) et la limitation du mitage des espaces agricoles ;
- La prise en compte des périmètres sanitaires générés par certains bâtiments agricoles ;
- La prise en compte des déplacements des engins agricoles sur la commune et vers les communes voisines ;
- Le maintien et l'accompagnement des projets de diversification ;
- La valorisation du patrimoine bâti agricole par le changement de destination.

# ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

---

# LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

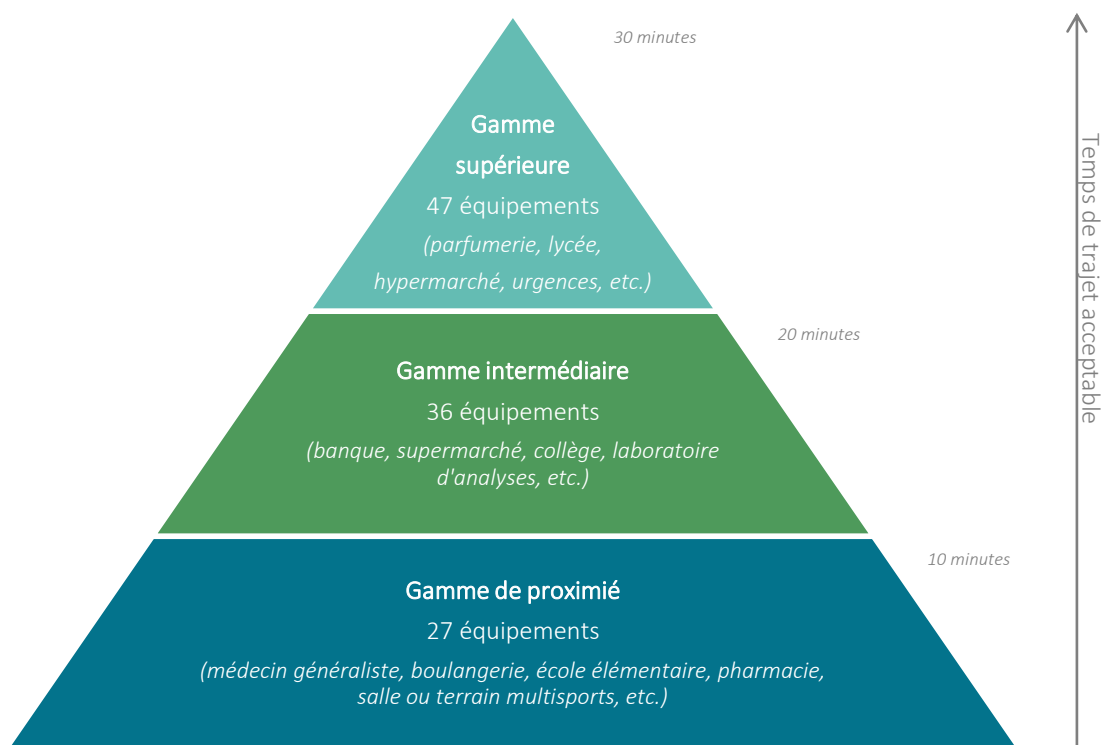
## La hiérarchisation de l'offre

L'analyse de la répartition de l'offre en équipements, commerces et services sur la commune de La Fresnais est basée sur l'exploitation statistique de la Base Permanente des Equipements (BPE) de l'Insee. En 2018, cette base répartit les différents types d'équipements en 7 domaines : services aux particuliers, commerces, enseignement, santé, transports et déplacements, sports, loisirs et culture et tourisme. Les équipements sont également classés en gammes, afin de réunir ceux présentant des logiques d'implantation similaires. Ces gammes permettent notamment d'élaborer des indicateurs afin d'analyser la répartition et l'organisation des équipements, commerces et services sur le territoire.

Ainsi, en 2018, la BPE a retenu 110 équipements se répartissant en 3 gammes :

- La gamme de proximité (27 équipements) ;
- La gamme intermédiaire (36 équipements) ;
- La gamme supérieure (47 équipements).

Cette hiérarchie permet de définir des distances-temps d'accessibilité. Ces dernières reflètent le temps de trajet considéré comme acceptable pour accéder à une gamme d'équipements ou de services.



# LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

## La répartition des équipements, commerces et services

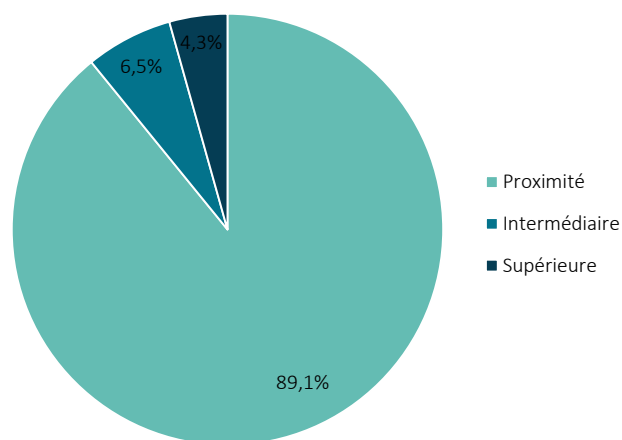
### ❖ Une couverture intéressante en équipements, commerces et services de proximité

L'offre en équipements, commerces et services relève essentiellement de la gamme de proximité (89,1%) sur la commune de La Fresnais.

Afin de bénéficier d'équipements, commerces et services des gammes intermédiaires et supérieures, les habitants de la commune doivent se déplacer sur les bassins de vie plus importants situés à proximité, tels que Saint-Malo ou Dol-de-Bretagne. En effet, ils sont peu représentés sur le territoire communal, avec 6,5% d'équipements, commerces et services pour la gamme intermédiaire et 4,3% pour la gamme supérieure.

### La répartition des équipements, commerces et services selon leur gamme sur la commune

Source : BPE 2018, Insee

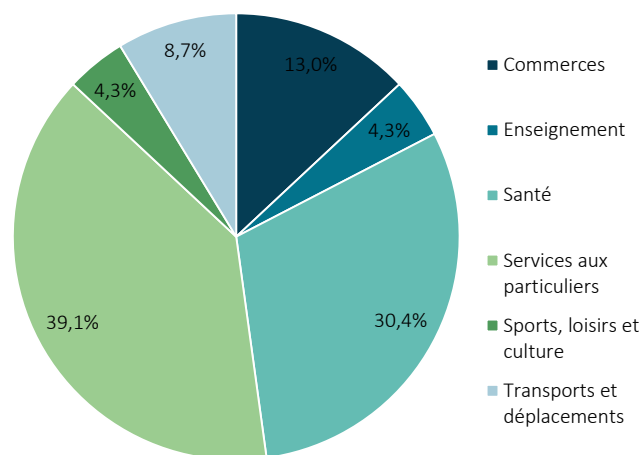


### ❖ Une offre caractérisée majoritairement par des services aux particuliers et des équipements de santé

Les services aux particuliers sont les plus représentés au sein de la commune, à hauteur de 39,1%, suivi des équipements de santé (30,4%). Les domaines les moins présents sur le territoire communal sont ceux de l'enseignement et des sports, loisirs et culture (4,3%).

### La répartition des équipements, commerces et services selon leur domaine sur la commune

Source : BPE 2018, Insee



# LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

## L'offre en équipements, services et commerces selon les domaines

### ❖ Des services aux particuliers majoritaires

Prédominant sur la commune, le domaine des services aux particuliers compte de nombreux établissements :

- 8 garages – dépannage ;
- 2 taxis ;
- 1 taxi ambulance ;
- 2 compagnies de transports ;
- 1 loueur de véhicules d'occasions ;
- 1 loueur de véhicule de loisirs ;
- 1 dépanneur informatique ;
- 2 salons de bien être - modelage - relaxation ;
- 1 salon de coiffure ;
- 3 coiffeuses à domiciles ;
- 1 bureau de poste.

De plus, La Fresnais rassemble une quinzaine d'artisans de différents corps de métiers allant du bâtiment aux métiers d'arts :

- 1 atelier de couture ;
- 2 couvreurs ;
- 2 entreprises d'électricité en bâtiment ;
- 1 ébéniste restaurateur de meubles anciens ;
- 3 peintres ;
- 2 plombiers – chauffagistes ;
- 1 paysagiste ;
- 1 entreprise de travaux de clôtures, automatismes ;
- 3 entreprises de terrassement, assainissement.

### ❖ Une offre de santé importante

Le territoire communal de La Fresnais recense en moyenne 5,5 équipements dédiés à la santé (comprenant les établissements de santé, les fonctions médicales et paramédicales et l'action sociale) pour 1 000 habitants. D'après la Base Permanente des Equipements, le territoire communal compte plusieurs professionnels de santé en 2018 :

- 4 médecins généralistes ;
- 4 masseurs kinésithérapeutes ;
- 4 infirmiers ;
- 1 orthophoniste ;
- 1 pharmacie.

Enfin, la commune met en place un Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) qui mène des projets tels que l'aide aux devoirs, des rassemblements de séniors ou encore une banque alimentaire.

### ❖ Une offre en établissements d'enseignement satisfaisante

Selon la Base Permanente des Equipements, la commune compte 2 établissements scolaires en 2018 :

- L'école publique Les Frênes qui compte 8 classes et 199 élèves en 2017. Les niveaux vont de la petite section jusqu'à la deuxième année de cycle 3. L'école dispose aussi de sa propre garderie ouverte à tous les enfants ;
- L'école privée Saint Joseph qui compte 5 classes pour 150 élèves en 2017. Les niveaux vont de la maternelle au CM2.

La commune a aussi ajouté une cantine à sa vie scolaire. Celle-ci permet de servir 180 repas pour les deux écoles. Néanmoins, cette dernière semble actuellement saturée et trop petite pour être adaptée aux effectifs des deux écoles.

La commune de La Fresnais ne compte aucun collège, lycée ou établissement de formation supérieure ce qui induit un départ des jeunes pour réaliser leurs études. Les élèves se dirigent principalement vers les villes de Cancale et Dol-de-Bretagne et dans une moindre mesure vers la ville de Saint-Malo pour se rendre au collège. Par la suite, les élèves se rendent principalement aux lycées de Saint-Malo et Dol-de-Bretagne (lycée technique).

La commune compte également une crèche privée et une vingtaine d'assistances maternelles, comptabilisant environ 70 places.

La commune s'est également associée aux communes d'Hirel et de Saint-Méloir-des-Ondes pour mettre en place un Service Intercommunal d'Animation Jeunesse Enfance (SIAJE) qui fait partie du syndicat intercommunal à vocation unique. Le but de ce service est de promouvoir et de développer les actions en faveur de la jeunesse et de la petite enfance sur le territoire. Le service effectue diverses actions : accueil de loisirs petite enfance et enfance, accueil et projet jeune pré-ados et ados, ludothèque, conseils municipaux des enfants. Le SIAJE se situe sur la commune de Saint-Méloir-des-Ondes.



# LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

## L'offre en équipements, services et commerces selon les domaines

### ❖ Une offre en équipements culturels, sportifs et de loisirs bien représentée

La commune possède un complexe de sport et de loisirs avec une salle de tennis couverte ainsi que des vestiaires. Le complexe de sport et loisirs compte également un espace jeunes, appelé « Base Ado ».

La commune de La Fresnais dispose également d'une bibliothèque municipale proposant aussi des ouvrages de la médiathèque départementale. Cette bibliothèque accueille également une salle d'exposition.

Une salle des fêtes est également présente dans le bourg, en face de la gare.

Enfin, la commune abrite une salle de loisirs « l'Atelier du Marais » pouvant aussi servir de salle de spectacle. L'Atelier du Marais dispose également d'une salle de réunion.

### ❖ L'offre en commerces

Concernant les commerces, la commune compte 10 commerces répartis dans la commune. Ils sont dissociés en commerces de bouches et en commerces divers :

- 1 commerce d'alimentation générale ;
- 1 bar-restaurant-traiteur ;
- 1 restaurant ;
- 1 boulangerie pâtisserie ;
- 1 charcuterie ;
- 2 ventes directes de producteurs ;
- 1 vendeur de granulé et bois de chauffage ;
- 1 ferme – producteur de laine ;
- 1 bar – tabac - presse.

### La localisation des équipements, commerces et services

Source : Altereo



# LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCE ET SERVICES

## L'aménagement numérique

L'évolution des nouvelles technologies de communication entraîne une augmentation exponentielle et continue des besoins en termes de débits internet. Ainsi, l'aménagement numérique du territoire est devenu un enjeu aussi important que l'a été l'accès à l'électricité au siècle dernier, notamment en termes de cohésion sociale, d'attractivité, d'équité territoriale et de développement économique.

Le très haut débit permet le développement de nouveaux usages et la création de nouvelles activités de l'économie numérique tels que le télétravail, l'imagerie médicale, le maintien à domicile, les espaces de travail collaboratifs, etc. Néanmoins, les territoires n'en bénéficient pas pleinement au jour d'aujourd'hui en raison d'un déficit en infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### ❖ Le plan national « France Très Haut Débit »

Afin de remédier à cette problématique, le gouvernement, via son Plan « France Très Haut Débit », privilégie le déploiement de la fibre optique. En effet, cette technologie pérenne et fiable permet des débits performants adaptés aux usages de demain.

Concernant le déploiement de la fibre d'initiative privée en zone conventionnée, les opérateurs ont été invités par l'Etat à exprimer leurs manifestations d'intention d'investir sur le territoire national pour déployer la fibre optique. En réponse à cet appel, Orange a ainsi déclaré son intention de déployer la fibre optique, entre 2015 et 2020, sur ses fonds propres sur une dizaine de villes et agglomérations bretonnes, dont la Communauté d'Agglomération de Saint Malo (zones dites AMII : Appel à Manifestation d'Intentions d'Investissements).

### ❖ Le projet « Bretagne Très Haut Débit »

Ce projet, public et collectif, rassemble l'ensemble des collectivités de la Région Bretagne. Inscrit dans le Schéma de Cohérence Régional d'Aménagement Numérique (SCORAN) de la Région Bretagne, l'objectif du projet est de raccorder via le déploiement de la fibre optique, 100% des usagers au Très Haut Débit d'ici 2030.

Depuis mars 2013, la mise en œuvre du projet est assurée par le Syndicat Mixte Mégalis, qui coordonne les déploiements d'initiative publique à l'échelle régionale.

### ❖ Le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN) du Pays de Saint-Malo

L'article 23 de la loi n° 2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique a introduit dans le Code Général des Collectivités Territoriales un article L.1425-2 qui prévoit l'établissement, à l'initiative des collectivités territoriales, de schémas directeurs d'aménagement numérique (SDAN) au niveau d'un ou plusieurs départements ou d'une région. Rien n'interdit toutefois aux collectivités infra-départementales d'engager une réflexion sur les problématiques numériques : c'est le choix opéré par le Pays de Saint-Malo.

Approuvé le 16 juin 2011, le SDAN de Saint-Malo présente les grandes stratégies en termes de déploiement du numérique sur le territoire du Pays. Il ressort la nécessité de désenclaver la totalité des intercommunalités et d'offrir un niveau de service égal en tout point du territoire. Ainsi, le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Pays de Saint Malo a défini les sites à raccorder prioritairement (sites publics, zones d'activités, entreprises, pôles urbains) et planifié le raccordement des usagers d'ici 2030, via 2 700 km de fibre à déployer.

### ❖ L'étude d'ingénierie relative au déploiement du très haut débit

En avril 2012, une étude d'ingénierie relative au déploiement du très haut débit a été lancée sur l'ensemble du Pays de Saint-Malo.

L'objectif de cette étude, est de proposer un plan exhaustif et précis, rue par rue, hameau par hameau, des infrastructures et du réseau fibre optique à déployer.

Il s'agit d'une des études d'ingénierie relative au déploiement du très haut débit les plus importantes qui ait été effectuée en Région Bretagne, que ce soit en nombre d'usagers à raccorder (120 000 d'ici 2030) ou en nombre de collectivités impliquées, le Pays de Saint-Malo étant constitué de quatre Communautés de Communes et d'une Communauté d'Agglomération, soit un total 74 communes, réparties sur deux départements (Ille et Vilaine et Côtes d'Armor).

# LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

## La gestion des déchets

### Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers

Le conseil général d'Ille-et-Vilaine a adopté le 21 décembre 2012 le Plan Départemental de Prévention et d'Élimination des Déchets ménagers (PPEDMA).

Ses préconisations concernent :

- Le développement de la prévention des déchets ;
- La promotion de la collecte et de la valorisation des emballages ;
- L'amélioration de la valorisation matière ;
- L'amélioration de la valorisation organique ;
- L'optimisation de l'outil déchetterie ;
- L'amélioration de la gestion des déchets des activités économiques ;
- La rationalisation du traitement des ordures ménagères résiduelles, des encombrants non valorisables et des déchets des activités économiques résiduels ;
- L'amélioration de la connaissance et de la gestion des sous-produits de l'assainissement.

### La collecte des déchets ménagers

La collecte des déchets ménagers est assurée quotidiennement par la Direction Collecte et Traitement des Déchets (DCTD) au sein des 18 communes de l'agglomération de Saint-Malo et dans les déchèteries. Un calendrier des jours de collecte des déchets recyclable et des ordures ménagères est distribué chaque année dans les boîtes aux lettres des 18 communes de Saint-Malo Agglomération (SMA).

### Les déchetteries

La Fresnais ne dispose pas de déchetterie sur son territoire communal mais la Communauté d'Agglomération de Saint-Malo dispose de cinq entités au total. Ces dernières sont situées à :

- Saint-Malo ;
- Cancale ;
- Saint-Méloir des Ondes ;
- Saint-Père Marc en Poulet ;
- Miniac Morvan.

Les déchèteries sont réservées aux particuliers résidant sur le territoire de SMA. Chaque usager peut y accéder sous réserve de respecter le règlement intérieur et les instructions des gardiens, car les filières de valorisation des déchets sont

strictement réglementées. De plus, pénétrer et déposer des déchets en dehors des heures d'ouvertures est formellement interdit.

La DCTD de la SMA assure le traitement des déchets ménagers issus des cinq déchetteries du territoire de l'agglomération de Saint-Malo à l'Usine de traitement des ordures ménagères (UTOM) et au Centre de tri (déchets recyclables). La DCTD assure également la maintenance de l'ensemble du matériel de collecte (bacs, véhicules, compacteurs, éco-points, etc.).

### Les déchets recyclables

Le traitement des déchets recyclables est effectué au centre de tri. Ce dernier, mis en service en 2009 et situé sur la ZI sud de Saint-Malo, est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Un tri complémentaire est réalisé à la suite de celui effectué par les particuliers afin de séparer les différents matériaux : papier, carton, journaux/magazines, brique alimentaire, plastique, aluminium et acier.

Les différents matériaux sont ensuite expédiés dans leurs centres de valorisation. Les refus de tri (c'est-à-dire tous les déchets non recyclables) sont acheminés vers l'usine de Taden via les quais de transfert installés sur le site de l'Unité de traitement des ordures ménagères.

### Les ordures ménagères

Implantée au lieu-dit « La Boudeville » sur Saint-Malo, l'usine de traitement des ordures ménagères a été remise en activité en août 2011 après un an de travaux.

Les travaux effectués par Saint-Malo Agglomération sur l'UTOM permettent à cette dernière de répondre aux normes les plus exigeantes sur la qualité sanitaire du compost. Ce dernier répond donc aux nouvelles normes (NFU 44-051) mais aussi aux recommandations du CERAFEL (Comité Economique Régional Agricole Fruits et Légumes).

Les refus de compostage sont acheminés vers l'usine d'incinération de Taden et servent de combustible pour produire de l'électricité.

# LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

## Synthèse et enjeux

### Les grands constats

- Une offre en équipements d'intérêt local satisfaisante (deux écoles, équipements sportifs, culturels, de loisirs et d'action sociale) ;
- L'accès à une offre en équipements d'intérêt intercommunal (centre hospitalier, collège, cinéma, etc.) à environ 15 km ;
- Plus d'une dizaine de commerces répartis sur le territoire communal : commerces de bouche, bar-tabac-presse, etc. ;
- Des services variés présents sur le territoire communal : services médicaux, services automobiles et de transports, autres services (salons de bien-être et de coiffure, etc.).

### Les enjeux à intégrer dans la réflexion sur le PLU

- La prise en compte du niveau actuel d'équipements et ses capacités d'adaptation par rapport au projet de développement démographique de la commune durant les prochaines années ;
- Le soutien aux commerces de proximité et à l'artisanat.

# MOBILITÉS ET TRANSPORTS

---

# LES MOBILITÉS ET LE TRANSPORT

## Le réseau routier

Le réseau routier de la commune est composé de plusieurs routes départementales :

- La RD4 allant de Saint-Jouan-des-Guérets à Dol-de-Bretagne avec un trafic moyen journalier de 4 708 véhicules en 2016. Il s'agit d'un axe structurant pour les territoires de La Fresnais mais également de Saint-Malo Agglomération ;
- Les RD7, RD207 et RD75, routes secondaires de la commune de la Fresnais.

La commune ne bénéficie cependant pas d'une accessibilité par la route nationale qui traverse les communes situées plus au sud.

### Le réseau routier de La Fresnais

Source : Géoportail





# LES MOBILITÉS ET LE TRANSPORT

## La capacité de stationnement

### ❖ La réglementation

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR met en place la réalisation d'un inventaire des capacités de stationnement. D'après l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme « *Le rapport de présentation [...] établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités* ».

### ❖ La méthodologie du travail de terrain

Seuls sont pris en compte les rues et places qui offrent un stationnement ouvert au public. Ces places de stationnement peuvent aussi bien être sur la chaussée (le long des voies de circulation), sur une place ou dans un parking payant y compris privatisé. Seuls les stationnements privés sont écartés de cet inventaire (parking d'entreprise, de résidence, de supermarché, etc.).

Cet inventaire est réalisé dans l'enveloppe urbaine de la commune de La Fresnais. En effet cette dernière regroupe la

majorité des services, commerces et équipements publics et sont donc des secteurs où le stationnement est nécessaire.

### ❖ La capacité de stationnement disponible sur la commune

Un potentiel d'environ 380 places de stationnement est comptabilisé sur le territoire communal au sein de neuf « poches » de stationnements :

- Le pôle de la gare : environ 60 places ;
- La place de l'église : environ 15 places ;
- Le parking de la Mairie : environ 20 places ;
- Le parking au nord de l'Atelier du Marais : environ 25 places ;
- Le complexe sportif : environ 80 places ;
- Le parc de stationnement de la Pigacière : environ 40 places ;
- Le pôle commercial et équipements : environ 60 places ;
- Le pôle des équipements scolaires : environ 15 places à proximité de l'école privée et environ 50 places à proximité des écoles publiques du centre bourg.

### Parkings du pôle commercial et équipements

Source : Altereo



Le parc de stationnement de la pharmacie et du cimetière représentent une capacité importante mais ne sont utilisés que ponctuellement. Notons aussi que le stationnement devant la boulangerie vient compléter le parc de stationnement du cimetière déjà peu utilisé.

La place de l'église, anciennement utilisée en intégralité pour du stationnement, jouit aujourd'hui d'un parking modéré correctement utilisé (16 places de stationnement dont une pour les Personnes à Mobilité Réduire (PMR)).

# LES MOBILITÉS ET LE TRANSPORT

## La capacité de stationnement

### Parkings des écoles

Source : Altereo



De plus, plusieurs espaces de stationnement sont situés à proximité des écoles de la commune. Ces espaces comptant environ 65 places semblent correspondre aux besoins des équipements scolaires.

En outre, les nouveaux lotissements possèdent de nombreux espaces de stationnement public. En prenant en compte ces stationnements publics le long des voies et ceux au sein des lotissements, l'ensemble du parc de stationnement représente un total de plus de 550 places.

Au sein de ce parc de stationnement, 26 emplacements réservés pour les Personnes à Mobilité Réduite PMR ont été identifiées.

Ainsi, l'offre en stationnement sur la commune est relativement importante. Certains parcs de stationnement semblent peu utilisés comme le pôle sportif, la gare, ou encore la mairie, tandis que d'autres espaces semblent être saturés à plusieurs moments de la journée, notamment au niveau des écoles.

La commune pourrait envisager d'aménager une aire de covoiturage communale sur le parking du pôle sportif.

### Parkings de la gare

Source : Altereo

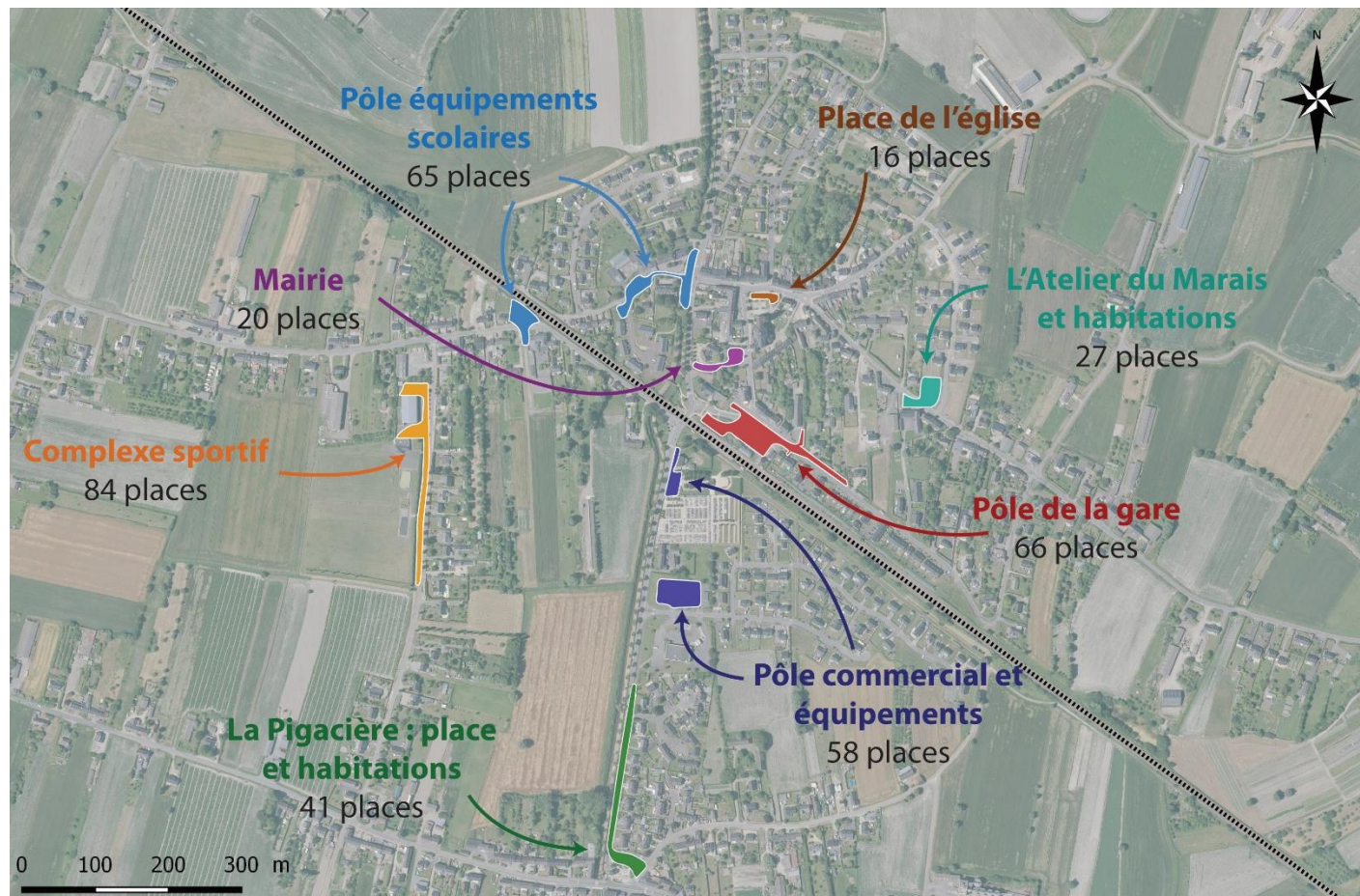


# LES MOBILITÉS ET LE TRANSPORT

## La capacité de stationnement

### Localisation des différentes poches de stationnement

Source : Altereo



# LES MOBILITÉS ET LE TRANSPORT

## Synthèse et enjeux

### Les grands constats

- Un réseau viaire constitué de plusieurs routes départementales : la RD4, route structurante reliant Saint-Jouan-des-Guéréts à Dol-de-Bretagne, et les RD7, RD207 et RD75, routes secondaires ;
- La présence sur le territoire communal d'une gare SNCF et d'une ligne ferroviaire reliant Saint-Malo - Rennes, en passant par Dol-de-Bretagne ;
- Une offre en transports collectifs existante avec la présence de lignes périurbaines : six arrêts sur la ligne de bus périurbaine n°11 du réseau MAT (Malo Agglo Transport) avec une augmentation de la fréquence à 10 passages par jour en 2020 sur la ligne 11, 3 arrêts sur ligne n° 13, 2 sur la ligne n°14 permettant de joindre les arrêts « La Fresnais Gare » et « Saint-Malo Gare », ligne n°15 permettant de relier St-Jouan à Cancale via la Fresnais et la ligne n°9 l'été pour rejoindre les plages.
- Une desserte satisfaisante en transports scolaires avec la ligne n°11 reliant La Fresnais à Saint-Malo et les lignes CA qui relient La Fresnais à Cancale ;
- De nombreux déplacements pendulaires avec une part majoritaire des actifs résidant sur la commune travaillant à l'extérieur du territoire communal ;
- Un maillage de liaisons douces existant mais à conforter et à développer ;
- Un potentiel important de places de stationnement.

### Les enjeux à intégrer dans la réflexion sur le PLU

- Le développement des alternatives au transport automobile (réseau de transport collectif, réseau de liaisons douces, covoiturage, etc.) ;
- S'appuyer sur la présence de la gare SNCF pour créer une plateforme multimodale.

# ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

# LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

## Une topographie discrète

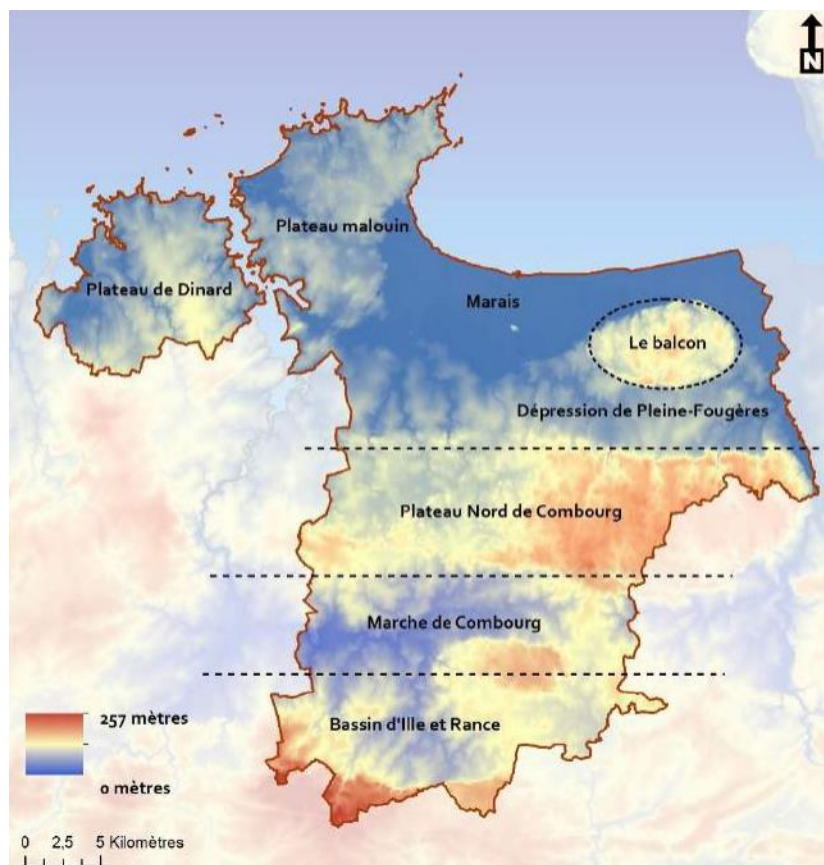
→ Extrait de l'Etat Initial de l'Environnement du SCOT du Pays de Saint-Malo

Le territoire du Pays de Saint-Malo comporte un ensemble de plateaux et de dépressions qui en fonction de leurs caractéristiques altimétriques et géologiques génèrent des paysages très contrastés dont les limites physiques sont soit très marquées soit plus douces. Les différentes entités identifiées :

- Des plateaux de Dinard et de l'arrière-pays malouin, ce dernier étant moins élevé et plus sous l'influence des zones de marais et littorale ;
- Des marais qui pénètrent le territoire presque jusque dans sa partie médiane et s'ouvre entièrement sur le littoral en étant prolongé par les zones côtières formées de polders ;
- Du balcon, un plateau surgissant tel un promontoire bien délimité aux versants à forte pente et souvent boisés au cœur d'un secteur bas au paysage très ouvert ;
- De la dépression de Pleine-Fougères, une vallée orientée Est-Ouest qui côtoie la zone des marais ;
- Du plateau Nord de Combourg aux versants accentués ;
- De la marche de Combourg en pente douce vers le Nord ;
- Du bassin d'Ille et Rance au relief très doux dont la limite Sud est constituée par le bassin de Rennes.

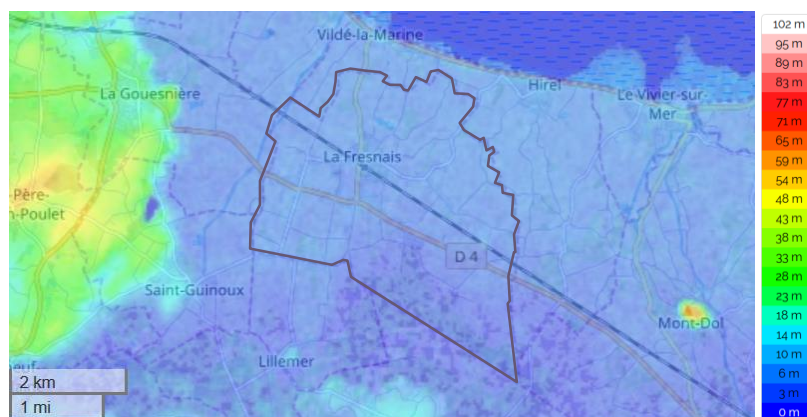
### Le relief sur le Pays de Saint-Malo

Source : SCOT du Pays de Saint-Malo - 2007



### La topographie sur le territoire communal de La Fresnais

Source : Topographic Map



La commune de La Fresnais est considérée comme étant située dans une **zone de marais**. Ainsi, **la topographie de la commune est très faible**, et se trouve **juste au-dessus du niveau de la mer**.

En effet, l'ensemble des marais ne dépasse pas les quelques mètres d'altitude (5 mètres au maximum pour la commune de La Fresnais). Cette topographie permet de **larges ouvertures visuelles**.

# LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

## Les formations géologiques

➔ Extrait de l'Etat Initial de l'Environnement du SCOT du Pays de Saint-Malo

Comme l'indique le SCOT, le territoire du Pays de Saint-Malo appartient à la chaîne Cadomienne (600 millions d'années environ) du domaine Nord Armoricaïn, socle précambrien tardif caractérisé par une tectonique d'accrétion volcanique.

Le territoire regroupe ainsi des formations géologiques très anciennes composées de roches magmatiques et métamorphiques telles que les granites cadomiens et hercyniens du Mont Dol, du plateau de Combourg et du Balcon, des Gabbro-diorites et les unités sédimentaires du briovérien comprenant des schistes et des gneiss. Les formations sédimentaires plus récentes du tertiaire et du quaternaire bien que peu nombreuses ne sont pas totalement absentes de la zone.

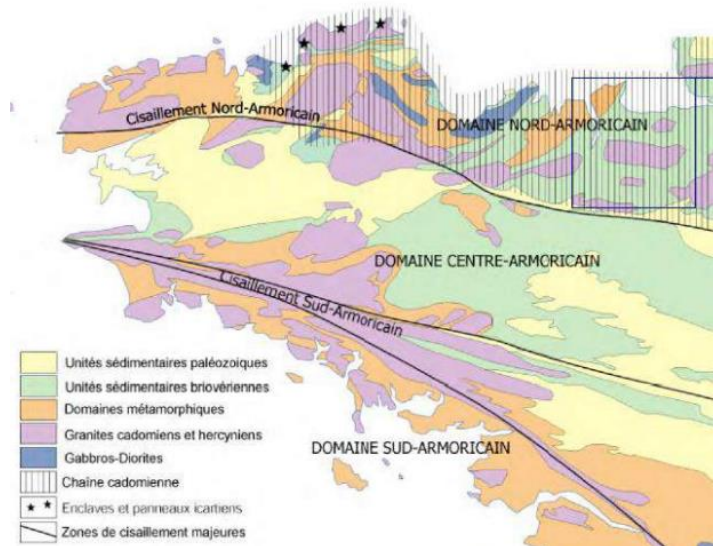
Il existe également une majorité d'alluvions marines composées d'argiles fines bleuâtres (les marais blancs de Dol par exemple) qui peuvent abriter, dans la partie occidentale du territoire, de petits aquifères locaux.

Plus localement, la commune de La Fresnais repose majoritairement sur des formations sédimentaires de plusieurs types :

- Au nord :
  - Quaternaire - Formations estuariennes continentalisées : Tangues du Marais de Dol (antérieures au 11ème siècle) ;
  - Cénozoïques - Formations d'estran (Holocène) : Tangues du Marais Blanc (antérieures au 11ème siècle) ;
- Au sud :
  - Quaternaire - Formations saumâtres et palustres : Limons saumâtres à palustres (en bordure de zones tourbeuses) ;
  - Cénozoïque - Formation d'estran (Holocène) : Tangues limono-argileuses gris verdâtres du Marais gris ;
  - Formations anthropiques : remblais et dépôts anthropiques variés ;
  - Quaternaire : Formations saumâtres et palustres : Tourbe (Marais noir) ;
  - Cénozoïque - Formations d'estran (Holocène) : Tourbes du Marais Noir à intercalations de sédiments marins.

### Les formations géologiques en Bretagne

Source : SCOT du Pays de Saint-Malo - 2007



### La géologie sur le territoire communal

Source : Infoterre - BRGM



# LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

## Un réseau hydrographique dense

La Fresnais présente un **réseau hydrographique important** du fait de l'**omniprésence des marais**.

Ce dernier est principalement organisé de manière géométrique de par la présence de **biefs structurant le paysage** du territoire communal et au-delà. Ces biefs sont accompagnés d'une trame végétale composée de peupliers et d'arbres caducs tels que des charmes, aulnes, merisiers, sureaux, etc., participant à l'ambiance des lieux.

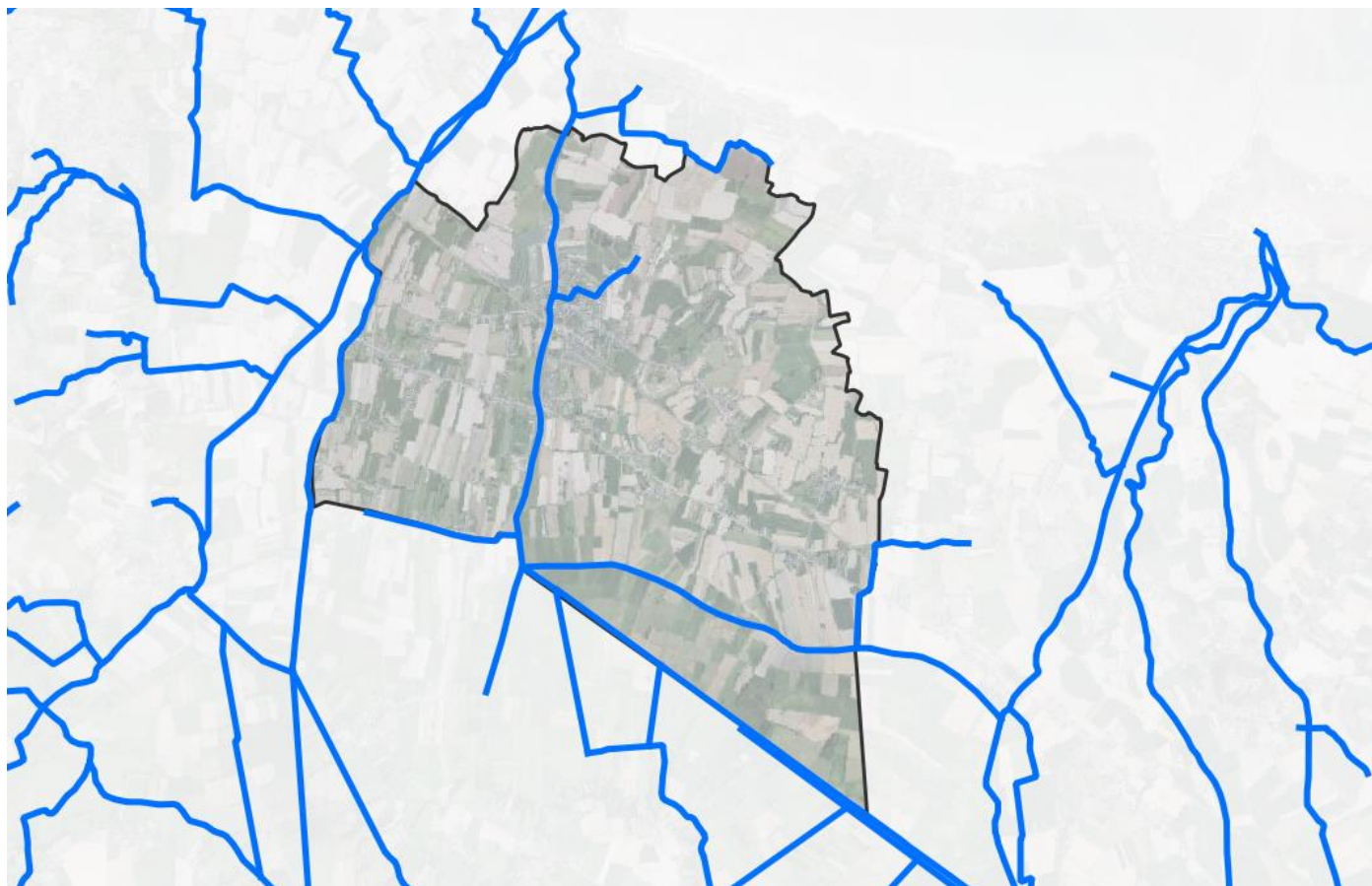
La commune est traversée et bordée par **quatre cours d'eau principaux** :

- Le **Canal des Allemands**, situé en bordure ouest de la commune. Ce canal est relativement encaissé et bordé d'une trame végétale ;
- Le **Biez Brilland**, situé au centre de la commune, selon un axe nord-sud. Ce bief bordé d'arbres sépare le bourg de La Fresnais en deux parties ;
- Le **Biez Ceinture Nord**, situé au sud-est de la commune, au niveau du marais noir ;
- Le **Biez du Milieu**, situé en bordure sud de la commune, au niveau du marais noir.

On retrouve aussi un réseau de canaux conséquents.

### Les cours d'eau inventoriés par l'Etat

Source : DDT 35



*Cette cartographie peut être amenée à évoluer. Les pétitionnaires de travaux doivent se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant un cours d'eau*

# LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

## Un réseau hydrographique dense

Un nombre important de canaux sont également identifiés par l'Association Syndicale Dignes Et Marais Dol Bretagne.

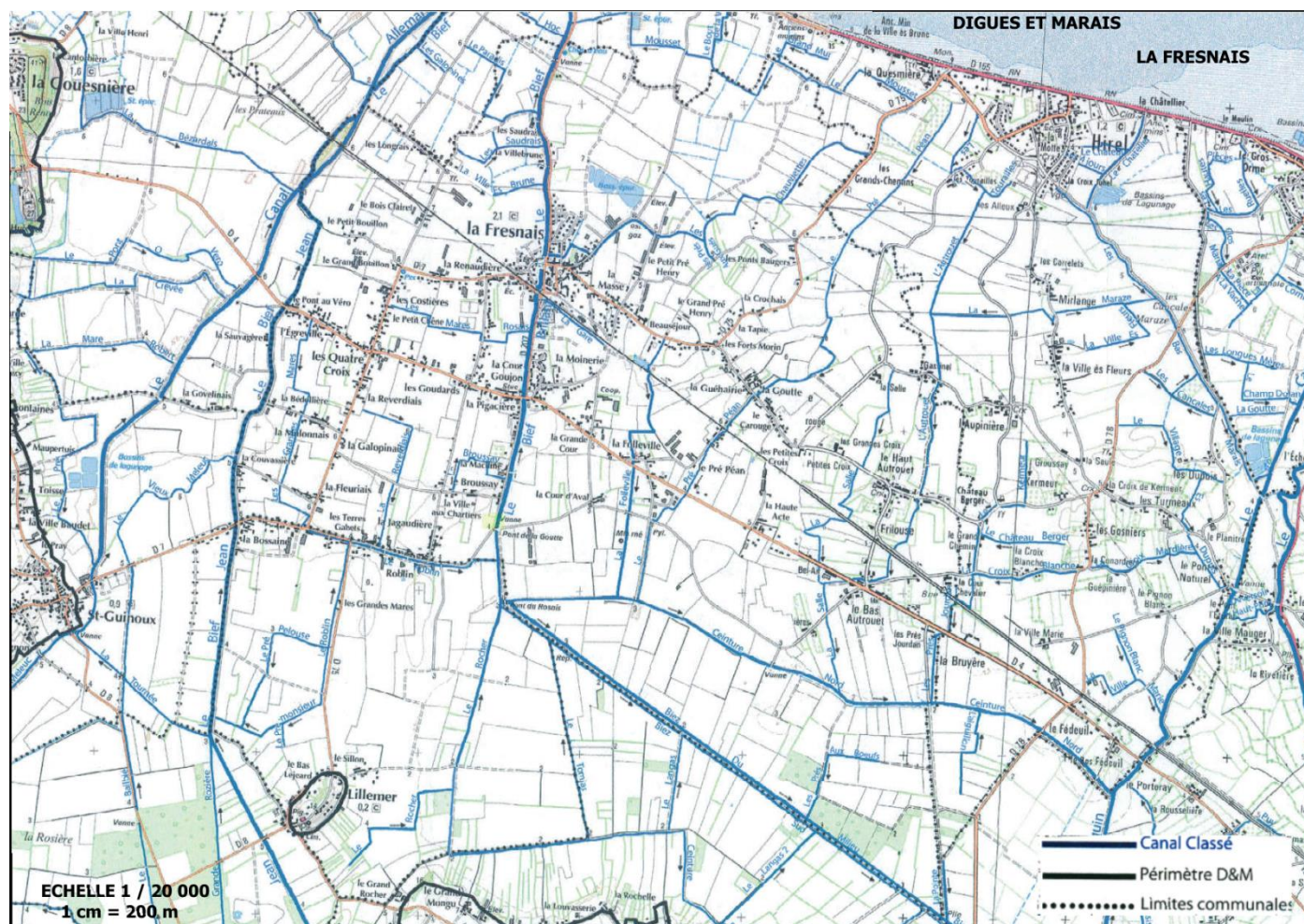
Elle entretient un linéaire de 350 kilomètres de canaux plus ou moins importants qui évacuent non seulement les eaux de son enclave, mais aussi celles d'un bassin versant de 22 000 hectares, situé en amont.

Elle gère également sept exutoires à la mer (vannes secteurs, porte à flots, clapets) et une station de pompage.

Le maintien d'un recul de 8 m inconstructible et libre d'obstacles, d'un côté ou de l'autre des canaux, est nécessaire pour permettre l'entretien de ces canaux (curage, etc.) et faciliter le passage des engins.

### Les canaux identifiés sur la commune de la Fresnais par l'Association Syndicale Dignes Et Marais Dol Bretagne

Source : Association Syndicale Dignes Et Marais Dol Bretagne



# LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

## Un climat océanique

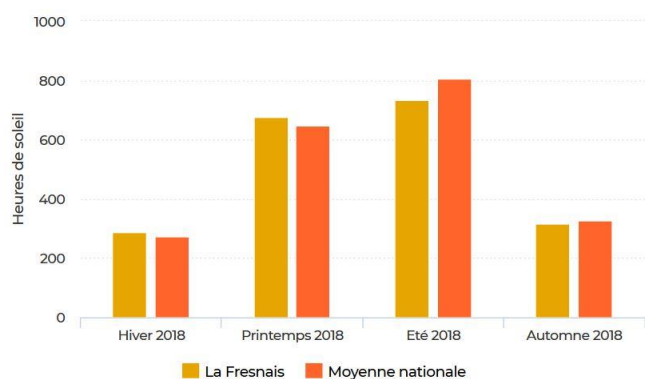
La commune de La Fresnais est caractérisée par un **climat océanique**, avec des amplitudes thermiques plutôt faibles et une pluviométrie importante répartie sur toute l'année.

La Fresnais affiche donc :

- Des **pluies régulières** sur l'ensemble de l'année mais bien en deçà de la moyenne nationale (629 millimètres de pluie en 2018 contre une moyenne nationale de 865 millimètres) ;
- Une **amplitude de température faible**, avec un hiver plutôt doux ;
- Un **ensoleillement légèrement inférieur à la moyenne nationale** (2015 heures d'ensoleillement en 2018 contre une moyenne nationale de 2037 heures).

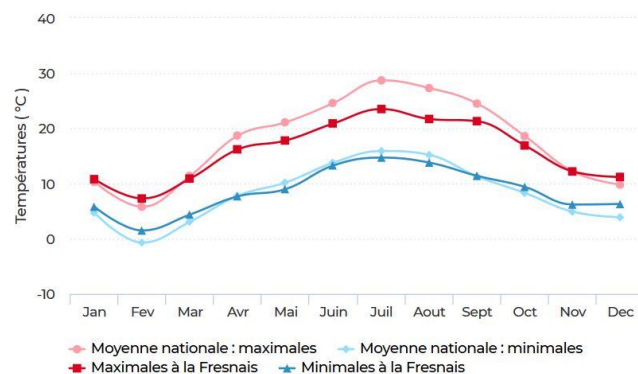
### Les heures d'ensoleillement à La Fresnais en 2018

Source : L'Internaute d'après Météo France



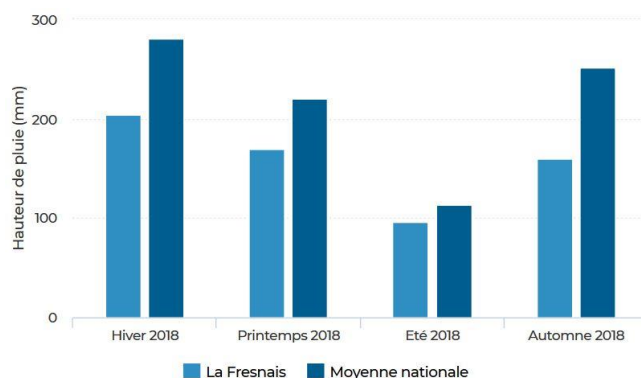
### Les températures à La Fresnais en 2018

Source : L'Internaute d'après Météo France



### Les hauteurs de pluie à La Fresnais en 2018

Source : L'Internaute d'après Météo France



# LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

## Des mesures de protection nationales et internationales

La commune de La Fresnais est riche d'une grande biodiversité notamment grâce à sa localisation au sein des marais de Dol et de la baie du Mont Saint-Michel. De ce fait, elle est concernée directement par plusieurs zonages et inventaires de protection des espaces. Le territoire

communal est couvert par un site Natura 2000, une Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) et des zones humides d'importance internationale (convention Ramsar). Ces derniers sont exclusivement situés sur la partie sud-est de la commune.

### ❖ Site Natura 2000

Le **réseau Natura 2000** a été mis en place en application de la Directive "Oiseaux" datant de 1979 et de la Directive "Habitats" datant de 1992. Dispositif contractuel, il vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats d'intérêt communautaire particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent. La structuration de ce réseau comprend :

- **Des Zones de Protection Spéciales (ZPS)**, visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- **Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC)**, visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

Ces espaces sont intégrés à un réseau européen et font l'objet d'un document d'objectif (DOCOB) qui définit les mesures de gestion à mettre en œuvre.

Le réseau écologique de la commune de La Fresnais comprend un site Natura 2000 : la **ZPS (Directive « Oiseaux ») - Baie du Mont Saint-Michel** dont le dernier arrêté a eu lieu le 5 janvier 2006.

Le site de la Baie du Mont Saint-Michel s'étend sur 47 672 hectares. Il englobe les espaces maritimes de la baie ainsi que les polders entourant le Couesnon et les marais littoraux au sud des communes d'Hirel et La Fresnais. Ce site est ciblé sur la préservation de l'avifaune. Environ 200 hectares de la commune sont concernés par le site Natura 2000 de la Baie du Mont Saint-Michel, et correspondent également aux marais noirs. Sa limite s'appuie au nord sur le Biez de Ceinture Nord.

→ Extrait du site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)

L'ensemble de ce site est de niveau national pour la nidification de l'Aigrette garzette et du Gravelot à collier interrompu. La baie est d'importance internationale pour l'hivernage de la Barge rousse, de la bernache cravant, du Pluvier argenté, de la Barge à queue noire, du Bécasseau maubèche, du Bécasseau variable. Elle se hisse au niveau d'importance nationale pour l'hivernage de l'Aigrette garzette, du Faucon émerillon, de la Mouette

mélanocéphale. En période inter-nuptiale, cet espace constitue un site de mue et d'estivage très important pour le Puffin des Baléares et la Macreuse noire. Elle est d'importance internationale pour l'estivage et l'escale post-nuptiale de la Mouette pygmée, des Sternes pierregarin, caugek et naine, du Grand gravelot, la Barge à queue noire. Les effectifs de Canard pilet en migration pré-nuptiale dans les marais périphériques sont importants depuis la mise en place d'une meilleure gestion des niveaux d'eau. Enfin, elle est d'importance nationale pour l'escale post-nuptiale de la Spatule blanche, du Balbuzard pêcheur, l'Avocette.

La comparaison des données quantitatives en saison « ordinaire » et en saison « avec coup de froid » fait ressortir l'intérêt primordial que joue la baie lors de conditions climatiques rigoureuses. Globalement, une vague de froid se traduit par un accroissement considérable de l'effectif des anatidés hivernants conférant à la baie un rôle de refuge climatique. Nidifications importantes de Tadornes. Zone de nourrissage de jeunes alcidés. Site majeur de passages post-nuptiaux de passereaux.

Certaines pratiques et phénomènes peuvent menacer l'équilibre, voire la survie des espèces protégées, notamment :

- La pression touristique forte localisée, dont les traversées de la baie ;
- Les remembrements et travaux de drainage dans certains marais arrière-littoraux, abaissant le niveau de la nappe ;

- Les projets liés au maintien du caractère maritime du Mont Saint-Michel ;
- L'érosion littorale.

## LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### Des mesures de protection nationales et internationales

#### ❖ Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux

Les **Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)** sont des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

Cet inventaire, basé sur la **présence d'espèces d'intérêt communautaire** a été réalisé par la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) et le Museum National d'Histoire Naturelle (MNHN). Ces zones ont été identifiées comme importantes pour certaines espèces d'oiseaux (pour leurs aires de reproduction, d'hivernage ou pour les zones de relais de migration).

Les Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux n'ont pas de statut juridique particulier. Les sites les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classées totalement ou partiellement en **Zones de Protection Spéciales (ZPS)**. Ces dernières, associées aux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) constituent le réseau des sites Natura 2000 (cf. partie Natura 2000).

Le réseau écologique de la commune de La Fresnais intègre le site de la Baie du Mont Saint-Michel, retenu à l'inventaire des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux depuis août 1989.

Une partie de cette zone située sur la commune de La Fresnais est intégrée à la **ZPS (Directive « Oiseaux ») - Baie du Mont Saint-Michel**.

#### ❖ Zones humides d'importance internationale (Convention Ramsar)

Les **zones humides** sont parmi les écosystèmes les plus divers et les plus productifs. Elles fournissent des services essentiels et toute notre eau douce. Toutefois, elles continuent d'être dégradées et transformées pour d'autres usages.

La **Convention de Ramsar** a adopté une large définition des zones humides comprenant tous les lacs et cours d'eau, les aquifères souterrains, les marécages et marais, les prairies humides, les tourbières, les oasis, les estuaires, les deltas et étendues intertidales, les mangroves et autres zones côtières, les récifs coralliens et tous les sites artificiels tels que les étangs de pisciculture, les rizières, les retenues et les marais salés. Dans le contexte des **« trois piliers » de la Convention**, les Parties contractantes s'engagent :

- A œuvrer pour l'utilisation rationnelle de toutes leurs zones humides ;
- A inscrire des zones humides appropriées sur la liste des zones humides d'importance internationale (la « liste de Ramsar ») et à assurer leur bonne gestion ;
- A coopérer au plan international dans les zones humides transfrontières, les systèmes de zones humides partagés et pour les espèces partagées.

Le réseau écologique de la commune de La Fresnais comprend des zones humides d'importance internationale intégrant le site de la Baie du Mont Saint-Michel. Ce réseau de zones humides représente une superficie globale de 62000 hectares, dont 48000 hectares de milieu marin et littoral et 14000 hectares de milieu terrestre.

Une partie des zones humides d'importance internationale est intégrée à la **ZPS (Directive « Oiseaux ») - Baie du Mont Saint-Michel**.

➔ [Extrait de la fiche descriptive sur les Zones humides de Ramsar](#)

La Baie du Mont Saint- Michel se caractérise par un grand nombre d'habitats dont la spécificité et les échanges permanents déterminent la richesse écologique actuelle.

- Fonds sablo-graveleux à Bivalves, récifs d'Hermelles, schorre (4000 hectares), milieux dunaires (300 hectares), îlots et falaises rocheuses, zones humides arrière-littorales ;
- Hivernage de Limicoles, nursery à poissons plats (soles), accueil de mammifères marins, cultures marines (ostréiculture, mytiliculture).

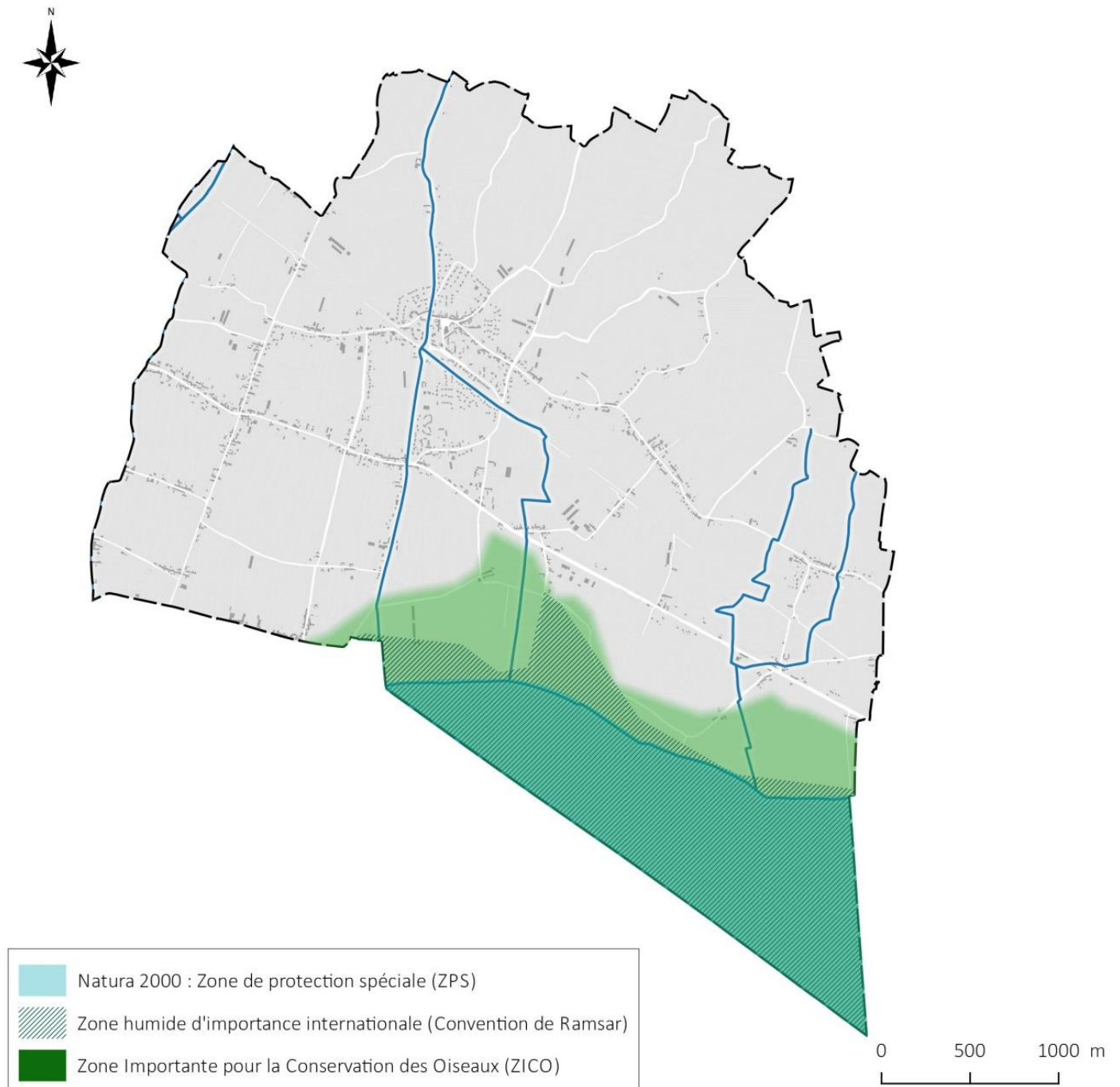
Les principales perturbations et menaces sont notamment :

- L'assèchement et la modification du statut des zones humides périphériques (drainage, pompage, plantations de peupliers, etc.) ;
- L'usage du sol sur les bassins versants : développement d'importantes unités d'élevage hors-sol ;
- Les pressions anthropiques sur les espaces naturels.

# LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

## Des mesures de protection nationales et internationales

### Les zonages et inventaires de protection sur la commune de La Fresnais



# LA TRAME VERTE ET BLEUE

## Les définitions relatives à la trame verte et bleue

La préservation du patrimoine naturel d'un territoire et de sa biodiversité passe nécessairement par la préservation des continuités écologiques qui le traversent. L'analyse de la trame verte et bleue du territoire communal va découler des analyses menées par le SRCE Bretagne et le SCoT du Pays de Saint-Malo.

La trame verte et bleue est un nouvel outil d'aménagement durable du territoire, complémentaire aux démarches existantes. Elle concerne à la fois les milieux terrestres (trame verte) et les milieux aquatiques (trame bleue). Elle est formée

d'un réseau de continuités écologiques, qui comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Elle a pour objectifs :

- De freiner la disparition et la dégradation des milieux naturels, qui sont de plus en plus réduits et morcelés par l'urbanisation, les infrastructures et les activités humaines ;
- D'éviter l'isolement des milieux naturels et de maintenir la possibilité de connexions entre eux.

→ Définitions issues du centre de ressources pour la mise en œuvre de la Trame verte et bleue

**Trame Verte et Bleue** : réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques contribuant à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.

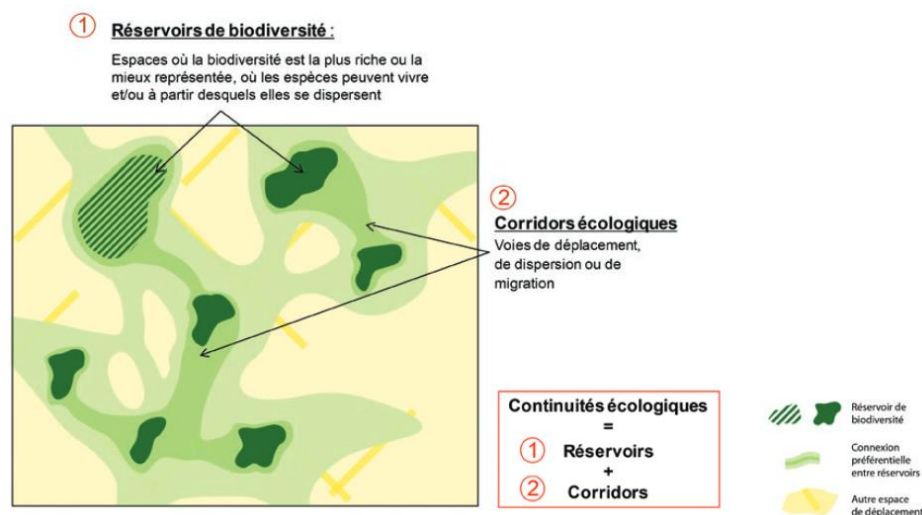
**Continuités écologiques** : les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

**Réservoirs de biodiversité** : espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Ils comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité.

**Corridors écologiques** : Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Ils comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau

### Le fonctionnement et les composantes de la Trame verte et bleue

Source : SRCE Bretagne



# LA TRAME VERTE ET BLEUE

## La trame verte et bleue supra-communale

### ❖ Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne

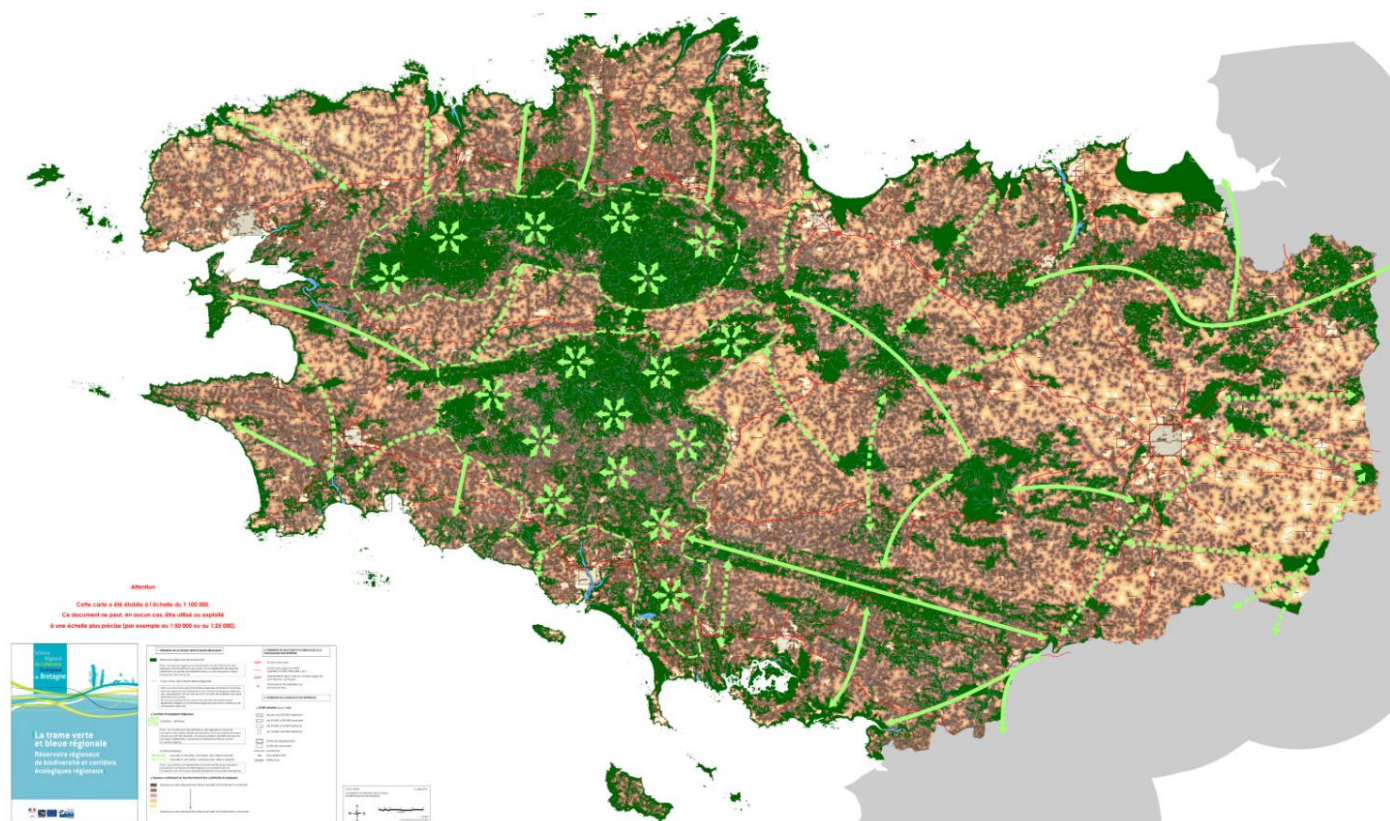
→ Cf. Chapitre 1 « Contexte et documents supra-communaux » et partie 1.3 « Les documents supra-communaux » du présent document

Le SRCE Bretagne décline la Trame verte et bleue à l'échelle régionale. Il comporte cinq volets :

- Une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Une présentation de la trame verte et bleue régionale ;
- Un programme d'actions, détaillant les mesures contractuelles à privilégier pour assurer la préservation voire la remise en bon état des continuités, ainsi que les mesures prévues pour accompagner la mise en œuvre locale de la trame verte et bleue ;
- Un dispositif de suivi et d'évaluation ;
- Une cartographie de la trame verte et bleue régionale au 1/100 000<sup>ème</sup>.

### Les réservoirs régionaux de biodiversité et les corridors écologiques régionaux

Source : SRCE Bretagne



### ❖ Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo

→ Extrait de l'Etat Initial de l'Environnement du SCOT du Pays de Saint-Malo

A l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale, l'analyse de la Trame verte et bleue s'articule autour des sous-trames suivantes :

- La sous-trame « littoral » : la frange littorale et l'espace retro-littoral abrite une densité importante de la biodiversité connue et reconnue localement comme en

témoigne l'empilement des zonages de protection et d'inventaire présents. Cette sous-trame n'est pas liée à un type de milieu particulier mais plus à une diversité d'habitats en lien avec l'espace marin : dunes, plages, falaises rocheuses, vasières, marais retro littoraux, herbiers sous-marins, estran, etc. ;

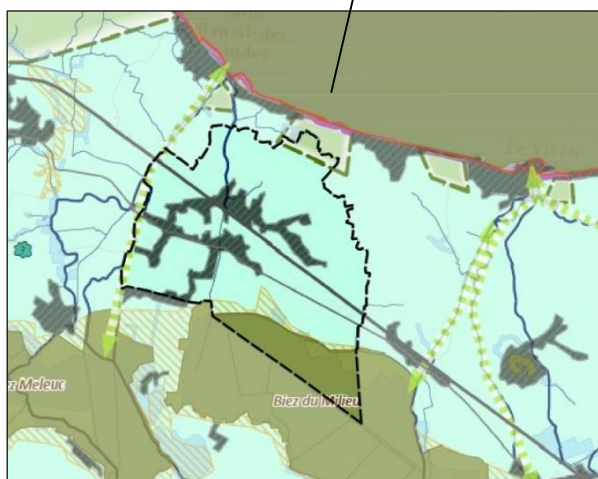
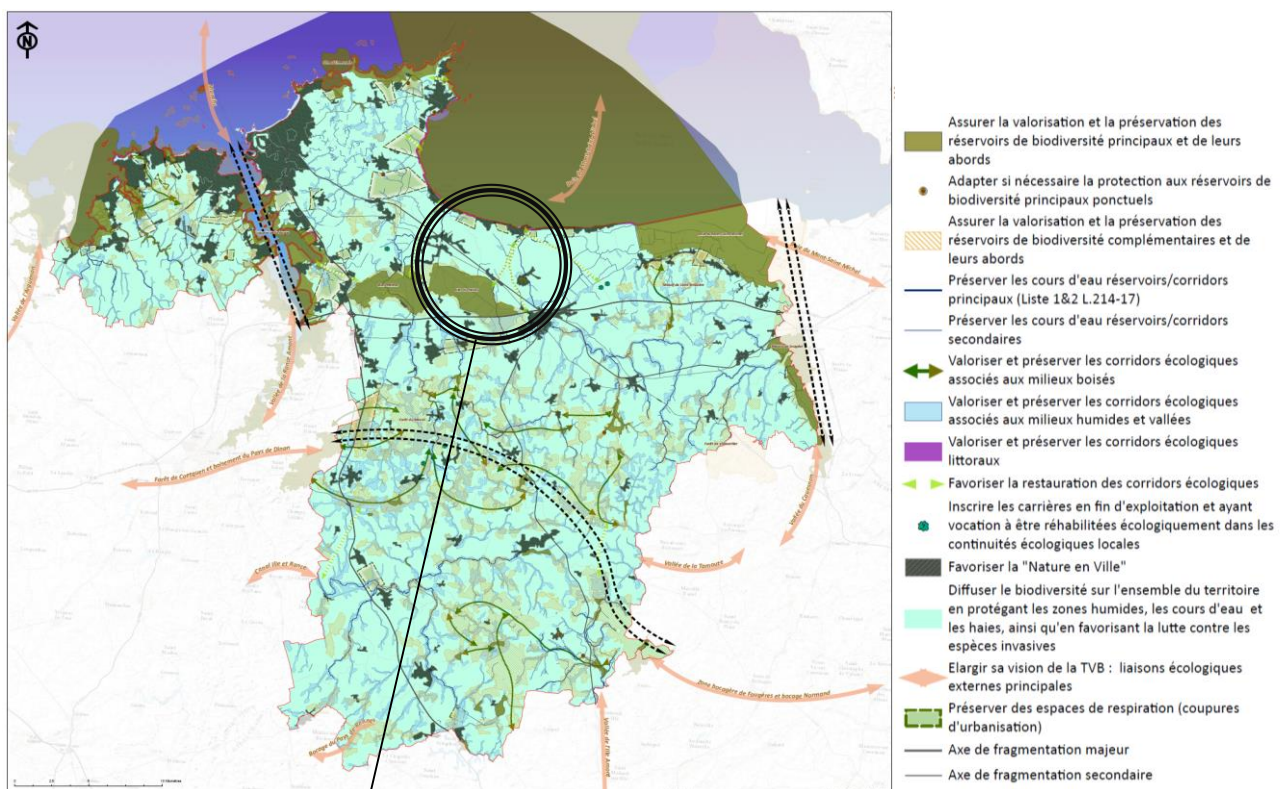
# LA TRAME VERTE ET BLEUE

## La trame verte et bleue supra-communale

- La sous-trame « Forêt et bocage » : la trame boisée du Pays de Saint-Malo repose sur les quelques massifs et ensembles boisés plus petits qui occupent principalement la partie centrale et Sud-Est du territoire. Le réseau bocager, relativement dense dans ces secteurs, permet d'établir des connexions entre ces boisements ;
- La sous-trame « Aquatique et humide » : le réseau hydrographique représente l'un des éléments clés du réseau écologique du territoire. Le rôle de réservoirs et/ou corridors écologiques est d'autant plus important qu'il s'accompagne souvent en fond de vallées d'une ripisylve et de nombreuses zones humides renforçant la fonctionnalité de ce réseau par les habitats qu'elles offrent (prairies naturelles, boisements alluviaux, etc.).

### La Trame verte et bleue du SCOT du Pays de Saint-Malo

Source : SCOT du Pays de Saint-Malo



Le phénomène de fragmentation constitue l'une des principales menaces pesant sur la Trame verte et bleue en favorisant les ruptures de continuités écologiques. Son origine est principalement anthropique : routes majeures, voies ferrées, zones urbanisées, seuils et barrages en rivière sont autant de barrières à la libre circulation des espèces sauvages.

# LA TRAME VERTE ET BLEUE

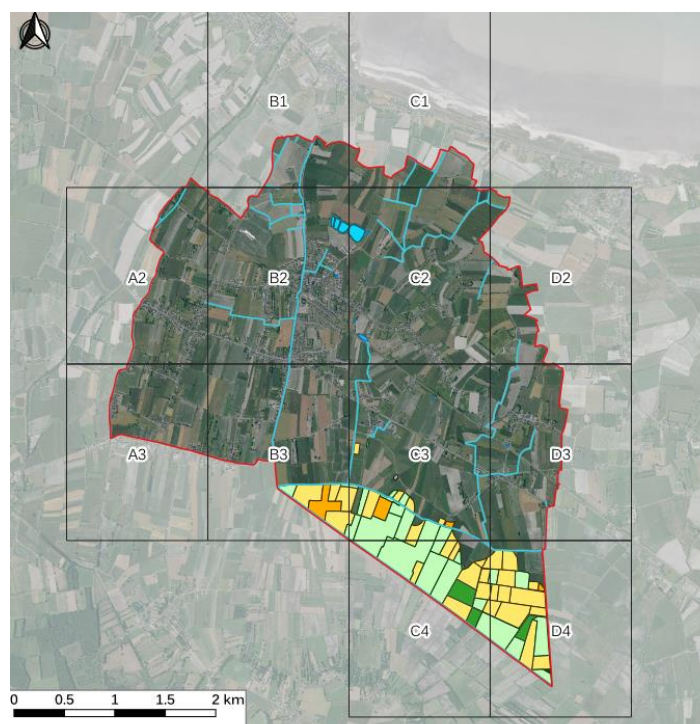
## Les composantes écologiques de la commune

### ❖ La trame bleue : zones humides et biefs

Dans le cadre du SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne, les communes ont été amenées à réaliser un inventaire de leurs zones humides. Pour la Fresnais, EF Etudes a été chargé de l'entreprendre dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Les zones humides ont donc fait l'objet d'une pré-localisation à partir de la topographie et des données hydrologiques de la commune. Cette pré-localisation permet de délimiter les zones ayant une forte probabilité d'être humides. EF Etudes a ensuite parcouru l'ensemble de ces zones de prospection et a réalisé une première cartographie des zones humides. Cette cartographie a fait l'objet d'une présentation et d'une concertation avec le groupe communal (constitué d'élus et d'acteurs de la vie locale).

#### Zones humides prospectées issues de l'inventaire réalisé par EF Etudes

Source : Atlas de l'inventaire des zones humides – Commune de La Fresnais – Document de travail – Juin 2020



Atlas des zones humides  
- Commune de La Fresnais -

Limite de la commune	<b>Zones humides inventoriées</b>	Cultures d'un seul tenant
<b>Réseau hydrographique</b>	Milieux aquatiques non marins	Vergers, bosquets et plantations d'arbres
Cours d'eau	Prairies et landes	Terrains en friche et terrains vagues
Plans d'eau	Prairies améliorées	Bois

Les cours d'eau, associés au réseau de zones humides, assurent la continuité écologique des milieux aquatiques à travers le territoire communal. Il conviendra, au sein du Plan Local d'Urbanisme, d'assurer la préservation de ces éléments constitutifs de la Trame Bleue, ainsi que la végétation qui l'accompagne. En effet sans couvert végétal, la vulnérabilité du réseau est plus forte notamment par rapport à l'agriculture. L'enjeu est d'autant plus important que plusieurs cours d'eau rejoignent le littoral, notamment le Canal des Allemands et le Biez Brilland.

### ❖ La trame verte : bocages et peupliers

La commune dispose d'une trame végétale essentiellement composée par une trame bocagère, qui est relativement bien conservée sur la commune. Elle délimite les parcelles agricoles et les regroupements de bâtis.

La partie nord du territoire est marquée par de larges ouvertures sur le paysage de la digue de la baie du Mont Saint-Michel. La trame bocagère est plus disparate sur cette partie de la commune. A l'instar de la partie nord de la commune, la partie sud s'ouvrant vers le marais noir dispose également d'une trame bocagère altérée.

Un inventaire du bocage de la commune par photo-interprétation a été réalisé dans le cadre de la stratégie Breizh Bocage de Saint-Malo Agglomération en 2017.

Le territoire communal compte un unique boisement de taille conséquente, constitué de peupliers, situé au sud-est de la commune. Cette peupleraie cultivée dispose d'un rôle économique mais n'a pas de réelle valeur environnementale. En effet, le peuplier, bien que présent dans le secteur, n'est pas une espèce endémique du territoire.

D'autres boisements épars sont présents sur la commune, qui compte également plusieurs vergers.

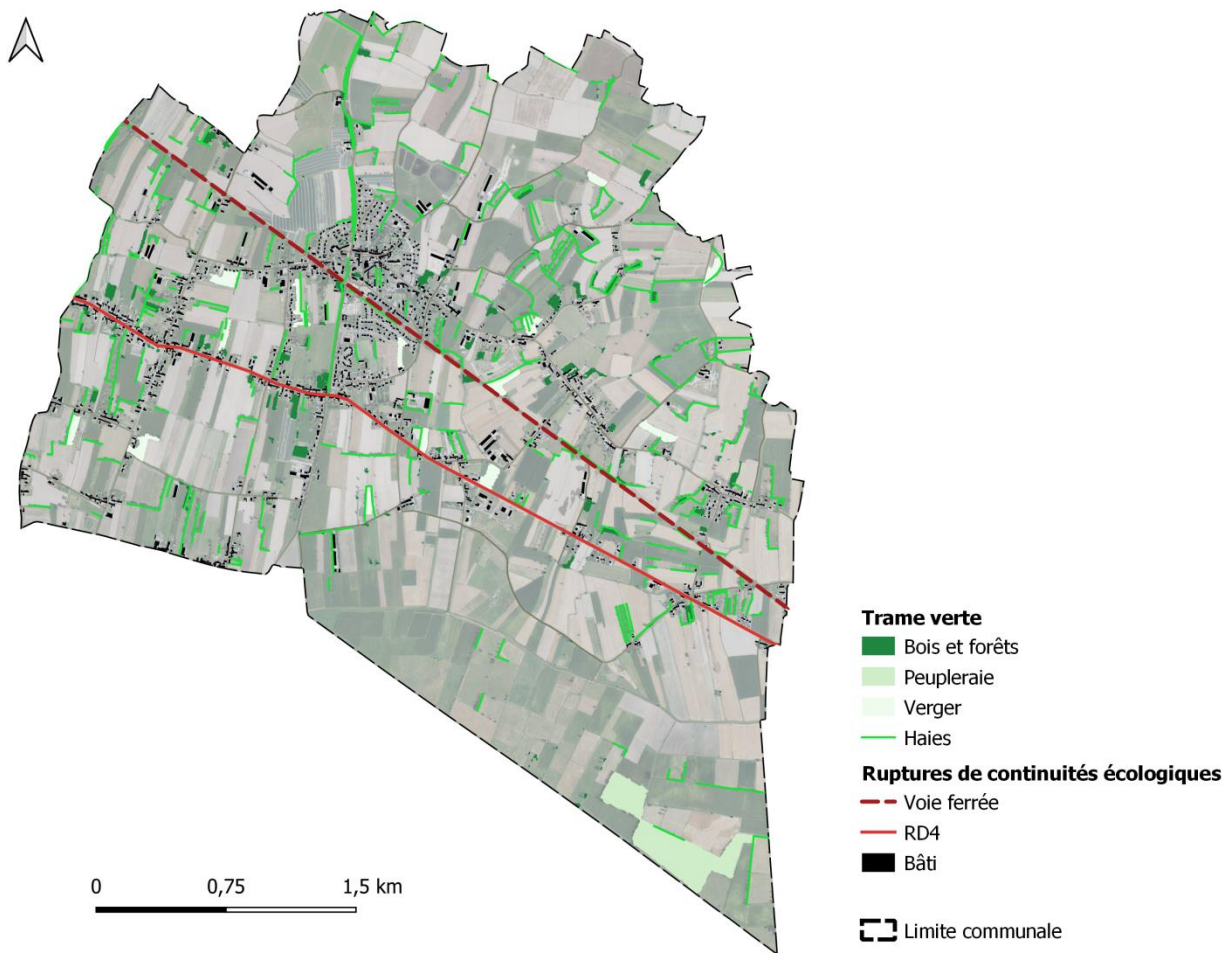
La commune de La Fresnais doit maintenir et renforcer la qualité de sa charpente verte étroitement liée à sa trame bleue.

# LA TRAME VERTE ET BLEUE

## Les composantes écologiques de la commune

### La trame végétale de la commune de La Fresnais

Source : Altereo



#### ❖ Les obstacles au passage de la biodiversité

Les principaux obstacles à la continuité écologique de la commune sont le résultat d'une urbanisation progressive, réalisé majoritairement de manière linéaire. Les grands axes de communication traversant la commune provoquent une réelle rupture de continuité écologique. Le tronçon de la voie ferrée ainsi que la route départementale (D4) sont ainsi considérés comme des obstacles au passage de la faune.

Les espaces urbains sont également une source de pression pour les espaces agricoles et naturels, il convient donc de :

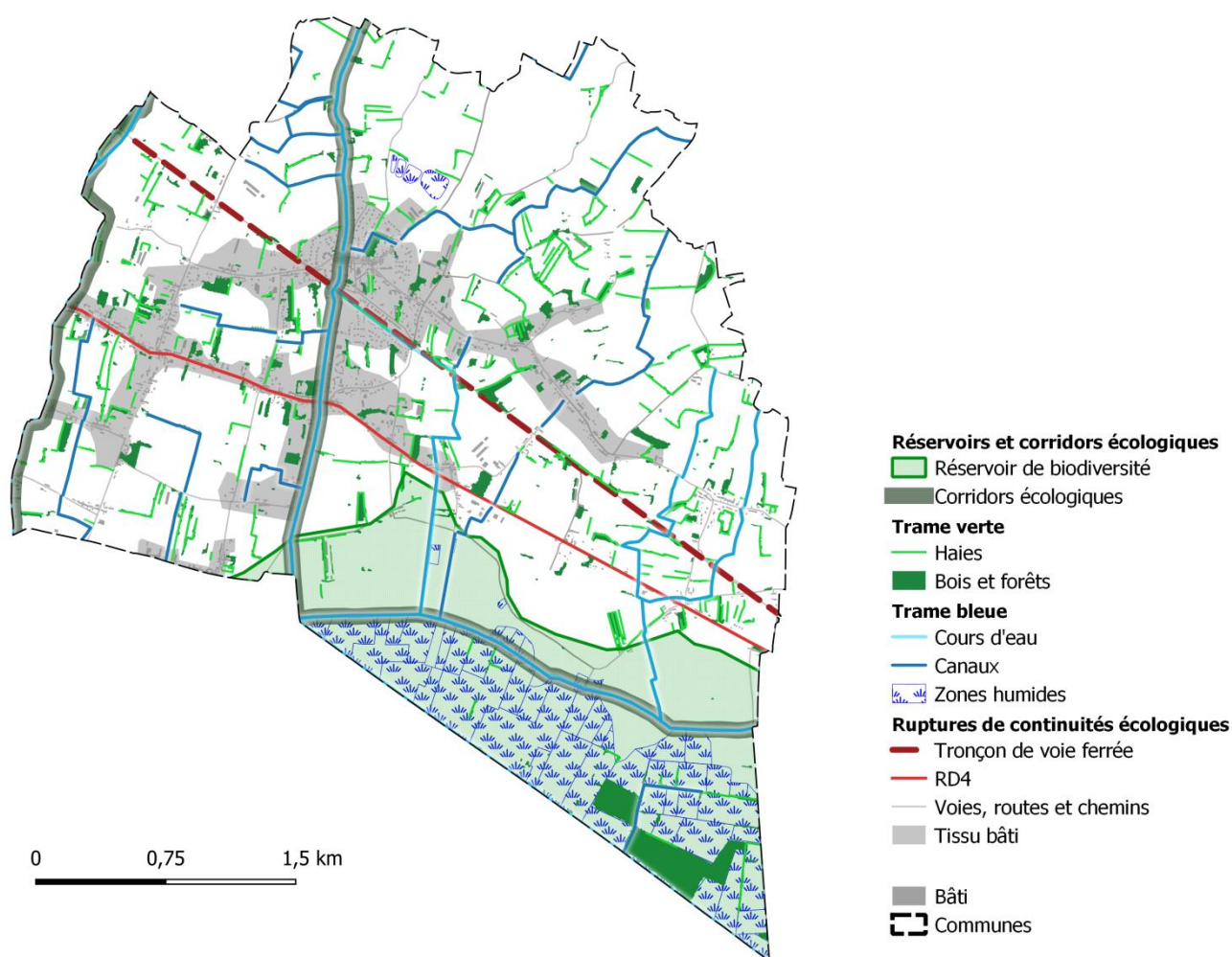
- Limiter l'étalement urbain et urbaniser prioritairement les dents creuses et parcelles densifiables du tissu urbain ;
- Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en répondant aux besoins réels de développement communal.

# LA TRAME VERTE ET BLEUE

## Les composantes écologiques de la commune

### La trame verte et bleue synthétique de la commune de La Fresnais

Source : Altereo



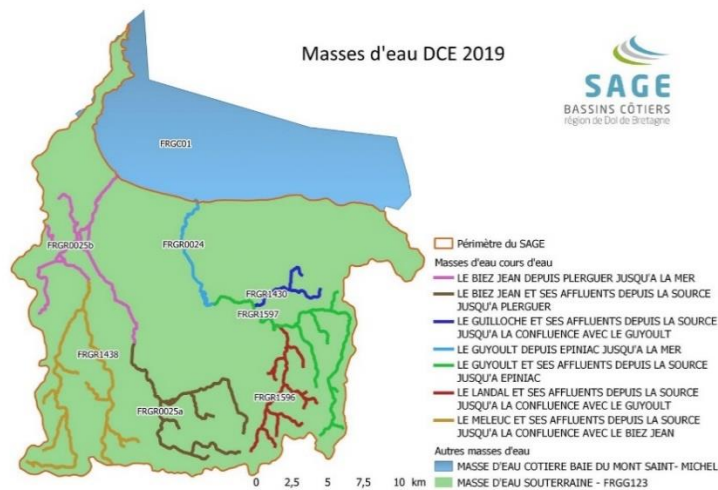
La commune de la Fresnais possède des milieux riches en biodiversité. Au sud de son territoire, une superposition de zones d'inventaires (ZICO, ZPS et RAMSAR) forme ensemble, un véritable réservoir écologique d'intérêt ornithologique certain. Abrutant de nombreuses zones humides, ce cœur de biodiversité offre un cadre de vie de qualité pour les habitants et joue de nombreux rôles (hydrologique, régulateur climatiques, stockage de carbone, etc.). Différents corridors écologiques notamment via les haies ou encore via les cours d'eau et le réseau de canaux qui traversent la commune, permettent ensuite de relier les différentes zones de végétation. Des ruptures écologiques existent cependant (surtout sur un axe Nord-Sud), liées aux infrastructures de transport telles que les routes ou la voie ferrée. Le tissu bâti qui s'étend, contribue également à une disparition de milieux naturels et une fragmentation du territoire bien que la tendance est à la modération de la consommation d'espaces.

# LA RESSOURCE EN EAU

## La qualité des masses d'eau

### Les masses d'eau du territoire du SAGE

Source : SAGE des Bassins Côtiers de la Région de Dol-de-Bretagne



L'état écologique des cours d'eau et des masses d'eau souterraines est un enjeu environnemental important à prendre en compte que l'on retrouve dans la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) adoptée par l'Union Européenne, en 2000. Les communes doivent veiller à ne pas dégrader la qualité des eaux, et le cas échéant, identifier les sources potentielles de polluants qui peuvent être émis sur le territoire.

### ❖ La qualité des eaux superficielles

D'après le SAGE des Bassins Côtiers de la Région de Dol-de-Bretagne, la commune de La Fresnais est concernée par **trois cours d'eau** ciblé par la DCE : **le Bief Jean depuis Plergueur jusqu'à la mer - FRGR0025b**, **le Guyoult et ses affluents depuis la source jusqu'à Dol de Bretagne - FRGR1597 et le Guyoult depuis Dol de Bretagne jusqu'à la mer - FRGR0024**

Ces cours d'eau présentent un état moyen en 2019 et un objectif « moins stricte ». La définition d'objectifs moins stricts est le motif de dérogation majoritaire pour les masses d'eau ne pouvant atteindre le bon état en 2027.

MASSE D'EAU	Etat des lieux DCE du bassin 2019	Evaluation de l'état des eaux 2019	Objectifs environnementaux SDAGE 2022 - 2027	
	Pressions significatives <i>risque de non atteinte (1)</i>	Classe d'état de la masse d'eau	Type d'objectif	Délai
FRGR0025b - Le Bief Jean depuis Plergueur jusqu'à la mer	Ponctuelles : macropolluants. Hydrologiques : pression sur les régimes hydrologiques. Morphologie et continuité : obstacles à l'écoulement.	Moyen	Objectif moins strict *	2027
FRGR1597 - Le Guyoult et ses affluents depuis la source jusqu'à Dol de Bretagne	Diffuses : pesticides. Hydrologiques : prélèvements et interception des flux ; pression sur les régimes hydrologiques. Morphologie et continuité : obstacles à l'écoulement ; pressions morphologiques.	Moyen	Objectif moins strict *	2027
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

### ❖ La qualité des eaux souterraines

D'après le SAGE des Bassins Côtiers de la Région de Dol-de-Bretagne, le territoire de La Fresnais intègre **la masse d'eau souterraine** suivante : **Bassins versant du Marais de Dol**

Cette masse d'eau présente un objectif de **maintien du bon état observé en 2019**.

FRGG123 – Bassin versant du Marais de Dol	-	Bon	Maintien du bon état	-
---	---	-----	----------------------	---

# LA RESSOURCE EN EAU

## La desserte par les réseaux

### ❖ La desserte en eau potable

Sur la commune de La Fresnais, la production et le transfert d'eau potable sont gérés par le syndicat mixte Eau du Pays de Saint-Malo (ancien syndicat mixte de production d'eau potable de la Côte d'Emeraude).

La distribution d'eau potable est quant à elle confiée au Syndicat Intercommunal des Eaux de Beaufort.

### ❖ L'assainissement collectif des eaux usées

L'exploitation des services de l'assainissement collectif est assurée par Saint-Malo Agglomération. En 2016, près de 1950 habitants sont desservis en assainissement collectif sur le territoire communal.

La commune compte une station d'épuration à lagunage naturel, d'une capacité nominale de 2850 équivalents-habitants.

Elle recueille, en 2021, 2 800 équivalents habitants, une adaptation de la station est donc à prévoir pour absorber les évolutions démographiques futures.

#### Données clés sur la station d'épuration

Source : [assainissement.developpement-durable.gouv.fr](http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr)

## 🔑 Données Clés 2021

### Station de LA FRESNAIS

Charge maximale en entrée :

**2 800 EH**

Capacité nominale : 2 850 EH

Débit arrivant à la station

Valeur moyenne : 600 m3/j

Percentile95 : 1 530 m3/j

Débit de référence retenu :

**1 530 m3/j**

Production de boues : 34 TMS/an

### Résultats des conformités

Conformité équipement : oui ✓

Conformité performance : oui ✓

Conformité relative au rejet approprié au milieu récepteur (agglomération de moins de 2 000 EH): sans objet !

### ❖ L'assainissement non collectif

Le service d'assainissement non collectif est géré par Saint-Malo Agglomération qui assure le contrôle des installations.

Le service public d'assainissement non collectif dessert 8 714 habitants en 2021, pour un nombre total d'habitants résidents sur le territoire du service de 84 271 (données hors commune de Lillemer).

Le taux de couverture de l'assainissement non collectif (population desservie rapporté à la population totale du territoire couvert par le service) est de 10,34 % au 31 décembre 2021, contre 11,25% au 31 décembre 2020.

Concernant le taux de conformité (nombre d'installations contrôlées conformes ou mises en conformité rapporté au nombre total d'installations contrôlées) est de 98,3% pour l'exercice 2021.

#### Données clés assainissement non collectif SMA

Source : rapport annuel 2021 SPANC (Saint-Malo Agglomération)

	Exercice 2020	Exercice 2021
Nombre d'installations contrôlées conformes ou mises en conformité	1 118	1 439
Nombre d'installations contrôlées depuis la création du service	2 883	3 495
Autres installations contrôlées ne présentant pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement	1 695	1 997
Taux de conformité en %	97,6	98,3

Sur la commune de la Fresnais, sur la période 2017-2023, sur 159 installations, 117 ont été jugées non conformes dont 34 nécessitant des travaux.

#### Données clés assainissement non collectif 2017-2023 commune de la Fresnais

Source : Saint-Malo Agglomération

Aucune non-conformités A.R.	18
Aucune non-conformités S.R.	24
Installation non-conforme - Travaux < 4 ans	34
Installation non-conforme sans danger (santé/environnement)	83
<b>Total général</b>	<b>159</b>

# LES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

## Les enjeux réglementaires

Dans un contexte de raréfaction des énergies fossiles et donc de la hausse du coût de ces dernières, les énergies renouvelables sont une alternative à laquelle ménages, collectivités et entreprises ont de plus en plus recours.

Que ce soit l'énergie solaire, géothermique, éolienne, etc., les gisements ne sont pas répartis de manière homogène sur le territoire national, offrant ainsi d'opportunités variables d'une région à une autre.

Le Pays de Saint-Malo s'engage dans le secteur des énergies, avec notamment le développement de plusieurs infrastructures de production d'énergie renouvelable, l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) par Saint-Malo Agglomération et la mise en place par le Pays d'actions en faveur de l'écoconstruction, du covoiturage, du développement de la filière bois-énergie locale, etc.

### ❖ Les principaux enjeux réglementaires

La France a tenu à prendre des engagements à moyen et long termes dans l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, suite à la signature du Protocole de Kyoto, la France a respecté son engagement d'atteindre en 2012 un niveau d'émissions de gaz à effet de serre identique à celui de 1990. De plus, au travers de la loi de Programme fixant les Orientations de la Politique Énergétique du 13 juillet 2005, dite loi POPE, la France avait pris plusieurs engagements pour 2010 :

- La production de 10% des besoins énergétiques français à partir de sources d'énergie renouvelables ;
- Une production intérieure d'électricité d'origine renouvelable à hauteur de 21% de la consommation ;
- Le développement des énergies renouvelables thermiques pour permettre une hausse de 50% de la production de chaleur d'origine renouvelable ;
- L'incorporation de biocarburants et autres carburants renouvelables à hauteur de 7% puis de 10% d'ici au 31 décembre 2015.

Suite à l'adoption du Paquet Energie Climat par l'Europe en 2009 et du Grenelle de l'Environnement en France, de nouveaux objectifs ont été définis pour 2020 :

- 20% d'émission de gaz à effet de serre en moins d'ici à 2020 par rapport à 1990 (30% dans le cas d'un accord international) ;
- 23% de la consommation finale d'énergie d'origine renouvelable en 2020 ;
- 20% d'augmentation de l'efficacité énergétique d'ici 2020.

Enfin, au travers de la loi POPE, la France s'est également fixée comme objectif de diviser ses émissions de gaz à effet de serre par 4 d'ici 2050 (notion de Facteur 4). Afin de décliner ces enjeux en région, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite « loi Grenelle II », a institué deux nouveaux documents, complémentaires, afin de faciliter et de planifier le développement des énergies renouvelables : les Schémas Régionaux du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) incluant un volet spécifique à l'éolien (Schéma Régional Eolien) et les Schémas Régionaux de Raccordement au Réseau des Energies Renouvelables (S3REnR).

# LES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

## La consommation énergétique

La consommation énergétique du Pays de Saint-Malo s'élève à près de 4000 GWh par an. Avec une moyenne légèrement inférieure à 25 MWh par an par habitant, la consommation énergétique du territoire du Pays de Saint-Malo est sensiblement inférieure à la moyenne nationale, proche de 30 MWh par an et par habitant.

La répartition des consommations énergétiques du Pays de Saint-Malo par secteurs de consommation présente des

différences notables avec l'échelle nationale. Elle correspond au profil des territoires « rurbains » avec la moitié de l'énergie du territoire qui est consommée par les bâtiments résidentiels et tertiaires, le secteur du transport qui représente un tiers des consommations d'énergie du territoire et l'industrie qui représente une part restreinte des consommations énergétiques.

### Les consommations annuelles d'énergie finale (en GWh) du Pays de Saint-Malo

Source : SCOT du Pays de Saint-Malo

Secteur	Pétrole	Electricité	Gaz	GPL	Bois	Réseau de chaleur	Total	%
Résidentiel	259	496	403	61	226	3	1447	36%
Tertiaire	110	230	165	19	1	8	532	13%
Transport	1293	19	-	-	-	-	1312	33%
Industrie	34	161	311	12	4	-	523	13%
Agriculture	82	25	18	13	-	-	138	3%
Pêche	29	-	-	-	-	-	29	1%
<b>Total</b>	<b>1808</b>	<b>930</b>	<b>896</b>	<b>105</b>	<b>232</b>	<b>11</b>	<b>3982</b>	<b>100%</b>
<b>%</b>	<b>45%</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>	<b>3%</b>	<b>6%</b>	<b>0,3%</b>	<b>100%</b>	

### Les consommations annuelles d'électricité (en MWh) sur La Fresnais

Source : Agence ORE



A l'échelle de la commune de La Fresnais, la consommation d'électricité s'élève à 9017 MWh sur l'année 2017, soit environ 1% des consommations d'électricité du Pays de Saint-Malo. La consommation d'électricité est à près de 94% issue du secteur résidentiel. Le secteur tertiaire représente 5% des consommations d'électricité sur la commune, le secteur agricole 1% et le secteur industriel 0,2%.

### Les consommations annuelles de gaz (en MWh) sur La Fresnais

Source : Agence ORE



La consommation de gaz s'élève à 3667 MWh sur le territoire communal durant l'année 2017, soit 0,4% de la consommation de gaz du Pays de Saint-Malo. La consommation en gaz est issue uniquement des secteurs résidentiel et industriel, qui représentent respectivement 61% et 39% de la consommation de gaz sur la commune.

# LES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

## Les émissions de gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre du Pays de Saint-Malo s'élèvent à environ 1,13 millions de teqCO<sub>2</sub> par an, soit 4,5% des émissions de la Région. Le territoire émet donc en moyenne 7 teqCO<sub>2</sub> par habitant et par an, soit moins que la moyenne nationale (9 teqCO<sub>2</sub> par habitant et par an).

En effet, la répartition des émissions de gaz à effet de serre par secteur sur le territoire du Pays de Saint-Malo est différente des répartitions nationale et régionale. Cette différence peut s'expliquer notamment par un poids moindre de l'agriculture dans la part des émissions de gaz à effet de serre sur le Pays de Saint-Malo par rapport au territoire breton.

# LES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

## Les énergies renouvelables

D'après le SRCAE, en 2010, la production d'énergie de la région Bretagne était de l'ordre de 6900 GWh, soit 8,3% des besoins régionaux. La région importait environ 92% de son énergie. La production régionale est issue à 87% de sources renouvelables, soit environ 6000 GWh.

Tandis qu'au niveau régional la production d'énergies renouvelables est dominée par la filière bois-énergie (près de 70%), la présence de l'usine marémotrice de la Rance sur le Pays de Saint-Malo lui permet de se positionner comme le premier producteur d'électricité renouvelable de la Région Bretagne.

### ❖ L'énergie solaire photovoltaïque

Le potentiel photovoltaïque du secteur est moyen, avec un potentiel solaire situé entre 1220 et 1350 kWh par m<sup>2</sup> et par an sur le Pays de Saint-Malo.

Le développement des énergies solaires présente de nombreux atouts. Néanmoins, l'installation de dispositifs photovoltaïques doit tenir compte des enjeux patrimoniaux, architecturaux et paysagers locaux. Il faut également éviter l'augmentation de la pression sur les terres agricoles, en limitant la mise en place de dispositifs tels que les centrales photovoltaïques à des sols déjà artificialisés ou sur le bâti existant.

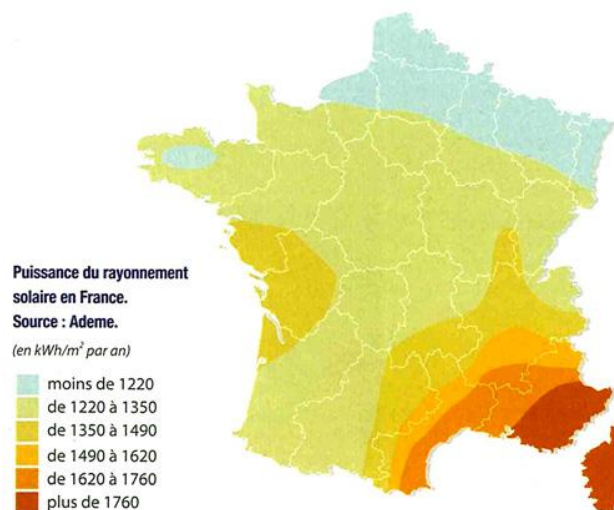
Le SRCAE affiche un objectif de 400 MW installés à l'horizon 2020. Celui-ci repose sur deux vecteurs de développement de la filière photovoltaïque régionale : la mise en place d'une dizaine de projets de centrales solaires et le maintien d'un rythme de pose de 25 MW par an sur toiture.

A la fin de l'année 2012, le Pays de Saint-Malo comptait près de 700 installations photovoltaïques pour une puissance de 8,7 MW, soit 6% du parc photovoltaïque de la Région. Ces installations couvrent plus de 70 000 m<sup>2</sup> de toitures et fournissent au territoire environ 8 700 MWh d'électricité par an. Cette production permet de couvrir les besoins électriques d'environ 2 800 ménages, soit 4% de la population du territoire.

En 2014, la commune de La Fresnais comptait 25 installations, fournissant 301,7 MWh d'électricité cette même année, soit 3,5% de la production du Pays de Saint-Malo.

### La puissance du rayonnement solaire en France

Source : ADEME



# LES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

## Les énergies renouvelables

### ❖ L'énergie solaire thermique

Le Pays de Saint-Malo compte 1 500 m<sup>2</sup> de panneaux solaires thermiques produisant 730 MWh de chaleur, soit 5,8% de la production solaire thermique de la Région Bretagne. Le SRCAE a fixé deux objectifs de développement de la filière en Bretagne. L'objectif « seuil bas » vise à produire 73 GWh par an d'énergie solaire thermique dans la région tandis que l'objectif « seuil haut » vise 140 GWh par an. L'atteinte des objectifs fixés par le SRCAE correspondrait donc à une multiplication par 5 à 10 du parc solaire thermique du Pays de Saint-Malo.

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, etc.).

**La commune de la Fresnais compte 22,9 m<sup>2</sup> de panneaux solaires thermiques.**

### Les objectifs de développement de la filière solaire thermique sur le Pays de Saint-Malo

Source : SCOT du Pays de Saint-Malo d'après le SRCAE

	Année de référence : 2012	Objectif 2020 « seuil bas »	Objectif 2020 « seuil haut »
Surface de panneaux installés	1 500 m <sup>2</sup>	7 900 m <sup>2</sup>	14 900 m <sup>2</sup>
Production annuelle	730 MWh	3 800 MWh	7 200 MWh
Part de l'ECS des secteurs résidentiels et tertiaires fournie par le solaire thermique <sup>34</sup>	0,0005 %	0,0026 %	0,005 %

### ❖ Le bois-énergie

La filière bois-énergie représente environ 6% de l'énergie consommée sur le Pays de Saint-Malo. 85% de cette énergie est utilisée 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. La commune de La Fresnais ne compte pas de chaufferie bois-énergie sur son territoire.

Le gisement de bois-énergie disponible sur le Pays de Saint-Malo s'élève à près de 12 000 tonnes par an.

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.

### ❖ La méthanisation

A l'heure actuelle, il n'existe aucune unité de méthanisation en fonctionnement sur le Pays de Saint-Malo.

Selon la DDTM35, l'ensemble de la biomasse fermentescible produite sur le Pays de Saint-Malo permettrait de produire 30 000 tep de biogaz, soit 350 GWh. Cette biomasse fermentescible étant déjà valorisée dans différentes filières, une partie seulement sera disponible pour la méthanisation. L'information de la DDTM35 permet cependant d'affirmer qu'à court terme le gisement méthanisable n'est pas un frein au développement de la filière sur le Pays de Saint-Malo.

De plus, selon une étude publiée par l'Ademe en 2013, le développement potentiel de la filière méthanisation en Ille-et-Vilaine à l'horizon 2030 est évalué à environ 670 GWh. Cela correspondrait au développement de 75 GWh à l'échelle du Pays de Saint-Malo.

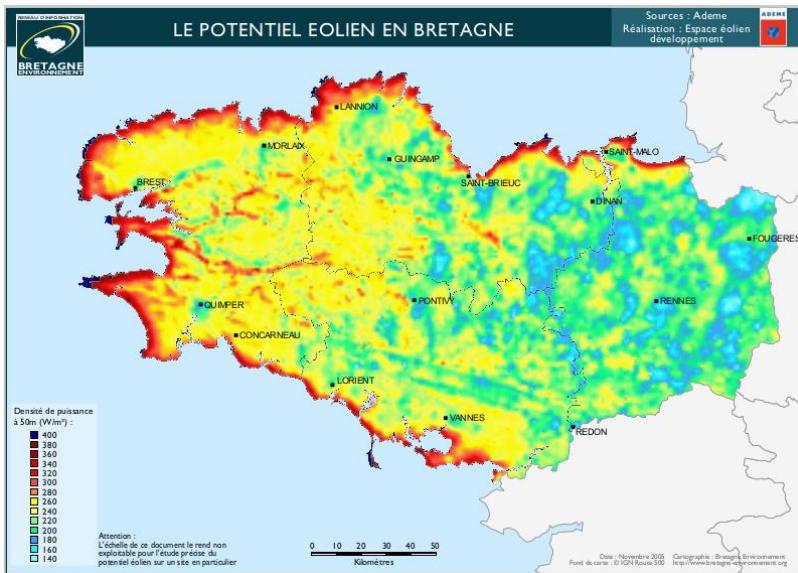
# LES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

## Les énergies renouvelables

### ❖ L'énergie éolienne

#### Le potentiel éolien en Bretagne

Source : ADEME



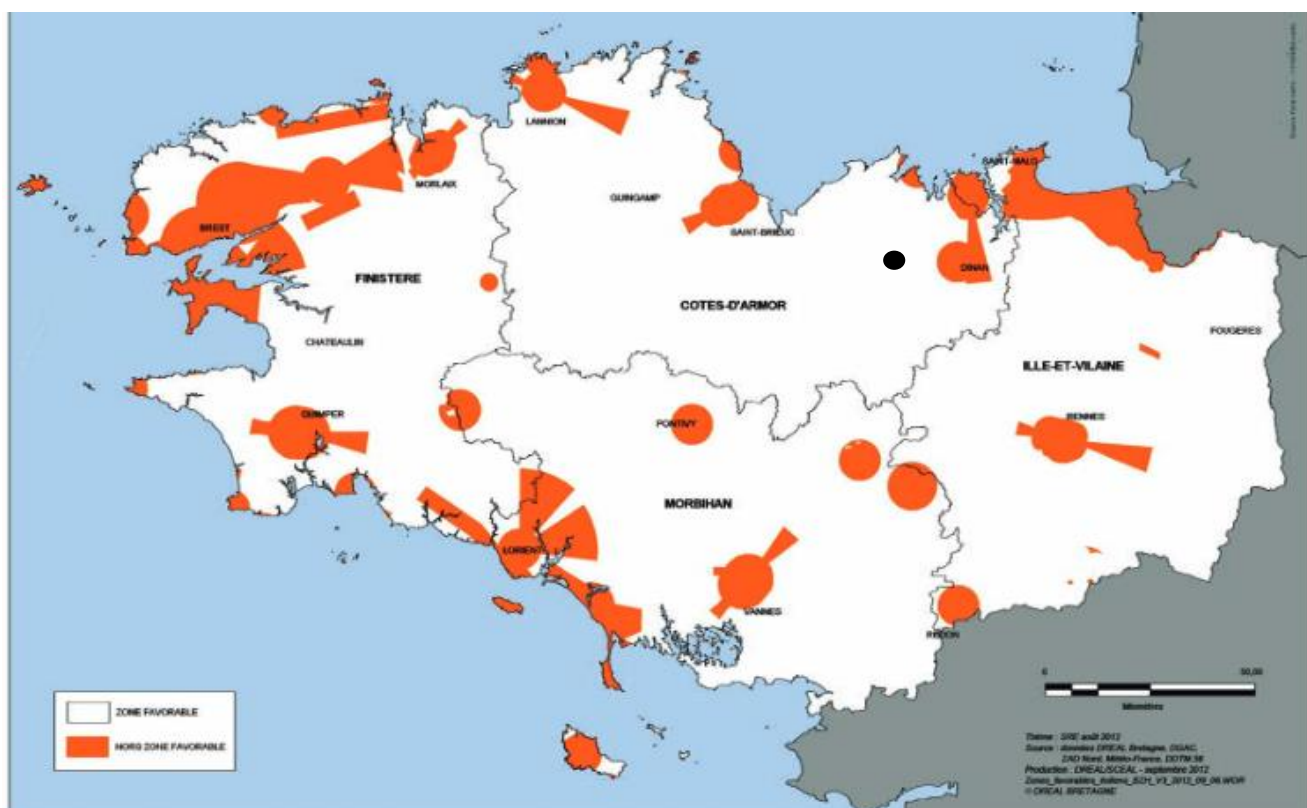
Le potentiel éolien est relativement intéressant sur la totalité de la façade nord-ouest de la France. La Bretagne figure parmi les régions disposant des potentiels éoliens les plus importants grâce à des vents moyens soufflant entre 5,5 et 7,5 mètres par seconde. Le Pays de Saint-Malo bénéficie d'un potentiel éolien particulièrement intéressant avec des vents allant de 6,5 à 7,5 mètres par seconde.

Selon le Schéma Régional Eolien de Bretagne, la façade littorale et les communes rétro-littorales, dont la commune de La Fresnais, sont situées en **zone favorable pour le développement du grand éolien**.

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 à l'horizon 2020. Ceci permettrait à l'éolien de répondre à 9 à 15% des besoins électriques actuels du territoire.

#### Les zones favorables pour le développement du grand éolien

Source : Schéma Régional Eolien de Bretagne



# LES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

## Les énergies renouvelables

### ❖ La géothermie

Le potentiel géothermique du Pays de Saint-Malo s'oriente uniquement sur la géothermie « très basse énergie ». Ce type

d'énergie est utilisé pour le chauffage et le rafraîchissement de locaux, avec pompe à chaleur.

### Les différents types de géothermies

Source : SCOT du Pays de Saint-Malo

Type de géothermie	Caractéristiques du « réservoir »	Utilisations	Exploitation possible sur le territoire du SCoT ?
<b>Très basse énergie</b>	Aquifère (nappe) ou sol à moins de 100 m de profondeur Température < 30°C	Chauffage et rafraîchissement de locaux, avec pompe à chaleur	<b>Oui</b>
<b>Basse énergie</b>	Aquifère à plusieurs centaines de mètres de profondeur 30°C < Température < 150°C	Chauffage urbain, utilisations industrielles, thermalisme, balnéothérapie	<b>Non</b>
<b>Moyenne et Haute énergie</b>	Aquifère à plusieurs centaines de mètres de profondeur 180°C < Température < 350°C	Production d'électricité	<b>Non</b>
<b>Géothermie profonde</b>	Roches chaudes sèches à plus de 3000 m de profondeur	Au stade de la recherche, pour l'électricité et le chauffage	<b>Non</b>

# LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

## Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses se caractérise par la présence de transport par voie routière, ferroviaire, maritime ou fluviale ou par l'intermédiaire de canalisations, de matières dangereuses (inflammables, toxiques, explosives ou corrosives) susceptibles de provoquer un accident.

La commune de La Fresnais est concernée par le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD) par canalisation et par voie ferrée.

### Le Transport de Matières Dangereuses par canalisation

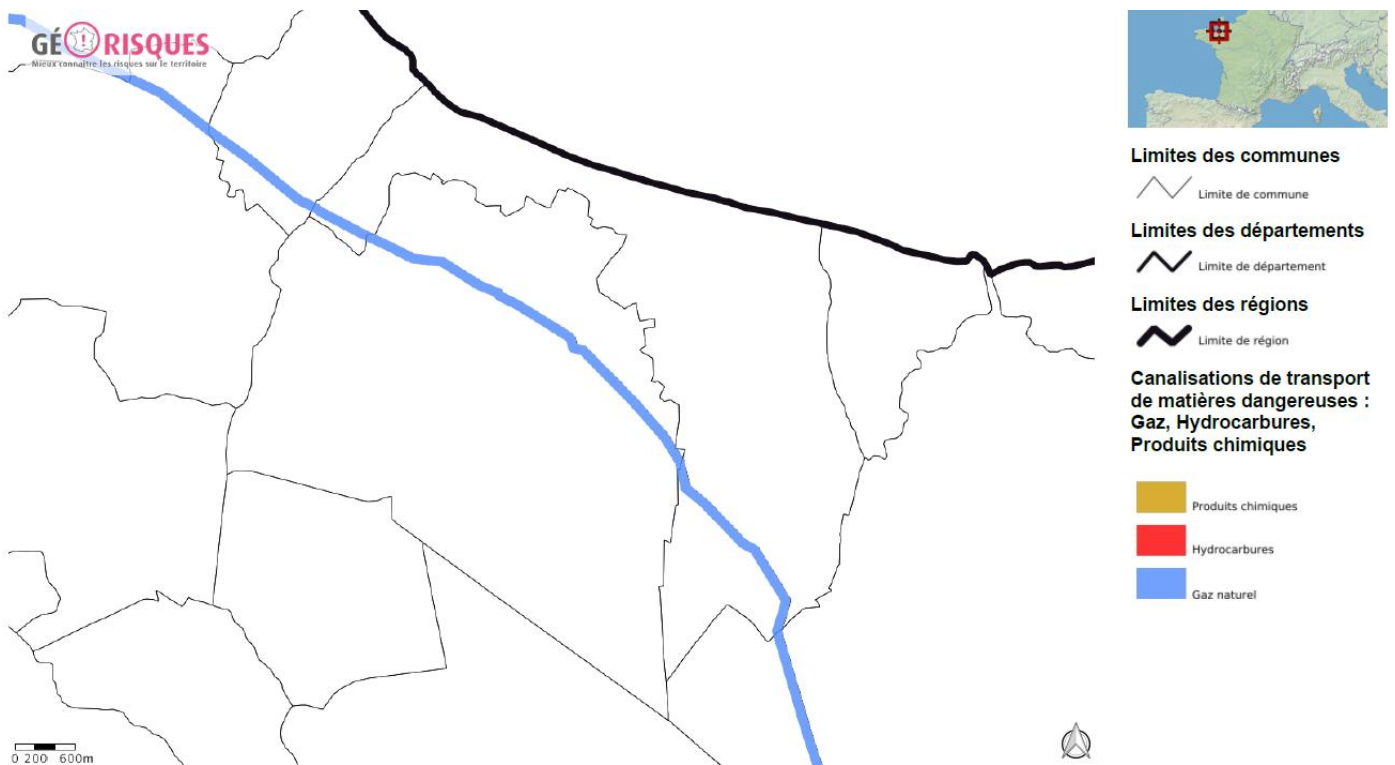
Le Transport de Matières Dangereuses par canalisation consiste à transporter de manière continue ou séquentielle des fluides ou gaz liquéfiés (les réseaux de distribution ne sont pas considérés).

Ce transport fait l'objet de différentes réglementations qui permettent notamment d'intégrer les zones de passage des canalisations dans les documents d'urbanisme des communes traversées afin de limiter les risques en cas de travaux.

Le risque faible présent sur la commune de la Fresnais est lié à **une canalisation de gaz naturel qui traverse le territoire.**

### Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses par canalisation

Source : Géorisques



# LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

## Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)

### Canalisations et installations concernées

Source : GRT GAZ

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)	Commune
DN80-1988-BRT LA FRESNAIS	50	67.7	15	5	5	LA FRESNAIS
DN80-1988-BRT LA FRESNAIS	80	67.7	15	5	5	LA FRESNAIS
DN150-1988-MONTGERMONT LA VIZEULE_SAINTE-MELOIR-DES-ONDES	150	67.7	45	5	5	LA FRESNAIS

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)	Commune
LA FRESNAIS	13	6	6	LA FRESNAIS

Canalisations :

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage I3 annexée au PLU, pièce 6.1) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 annexée au PLU, pièce 6.1).

Installations connexes :

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, dans les meilleures conditions technico-économiques et de sécurité, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de GRTgaz.

Cet ouvrage impacte le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1, annexée au PLU, pièce 6.1).

### Le Transport de Matières Dangereuses par voie ferrée

Sur le Département d'Ille et Vilaine, le transport des matières dangereuses par voie ferroviaire correspond à un flux de transit et de desserte de produits explosifs, de matières inflammables, toxiques ou de gaz.

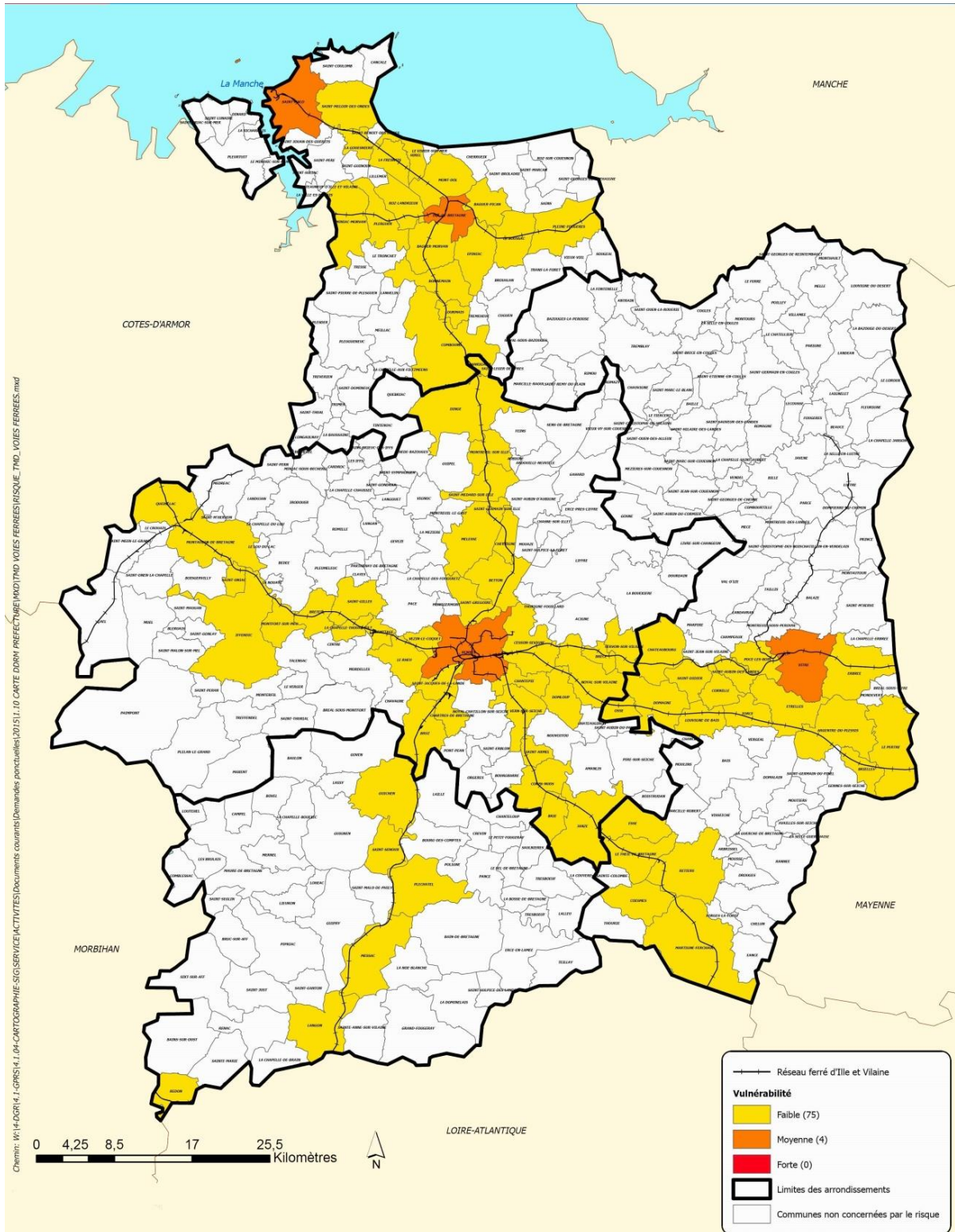
La commune de Le Fresnais, de par la présence de la gare, présente un risque faible lié au Transport de Matières Dangereuses par voie ferroviaire, sur la ligne Saint-Malo - Rennes.

# LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

## Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)

### Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses par voie ferrée

Source : Dossier Départemental sur les Risques Majeurs - 2015



# LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

## Le risque lié aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) représente toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat.

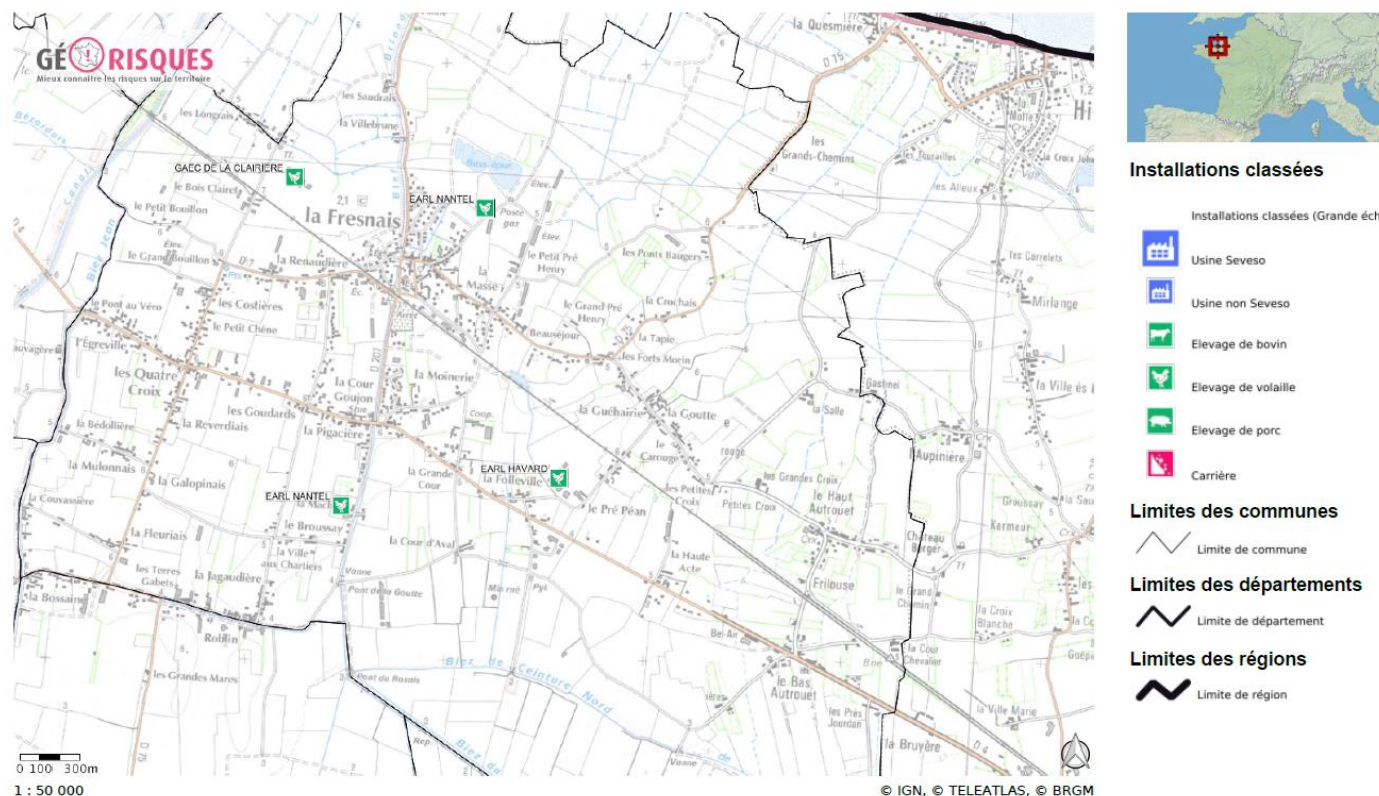
Sur la commune de La Fresnais, **4 installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont présentes.**

Toutefois, **aucun site classé « Seveso »** ne se trouve sur le territoire communal. Ces sites sont des installations industrielles dangereuses répertoriées selon le degré des risques qu'elles peuvent entraîner. La réglementation introduit deux seuils de classement selon la « dangerosité » des sites suivant la quantité de substances dangereuses utilisées: « Seveso seuil bas » (risque important) et « Seveso seuil haut » (risque majeur).

Nom	Régime d'autorisation	Activité principale	Etat d'activité	Statut Seveso	Priorité nationale
EARL HAVARD	Soumis à autorisation	Culture et production animale, chasse et services annexes	En fonctionnement	Non Seveso	Non
EARL NANTEL	Soumis à autorisation	Culture et production animale, chasse et services annexes	En fonctionnement	Non Seveso	Non
EARL NANTEL	Soumis à autorisation	Culture et production animale, chasse et services annexes	En fonctionnement	Non Seveso	Non
GAEC DE LA CLAIRIERE	Soumis à autorisation	Culture et production animale, chasse et services annexes	En fonctionnement	Non Seveso	Non

### Le risque lié aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Source : Géorisques



# LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

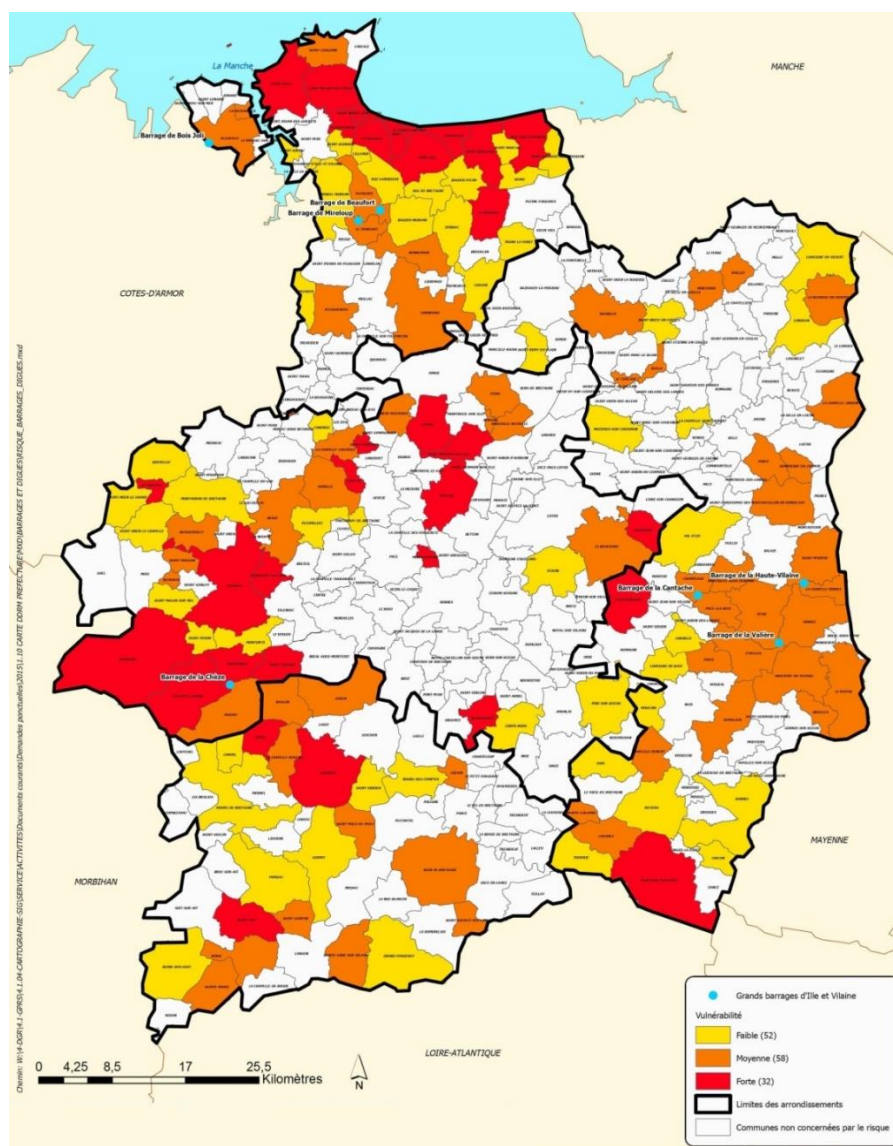
## Le risque de rupture de barrage ou de digue

Une digue est un remblai plutôt parallèle au sens d'écoulement et donc de forme longitudinale. Cet ouvrage artificiel comprend au moins une partie construite en élévation au-dessus du niveau du terrain naturel. Destinée à contenir épisodiquement un flux d'eau afin de protéger des zones naturellement inondables ou de créer un réservoir d'eau, outre les digues de protection contre les inondations, on distingue les digues de canaux et les digues de type maritime.

La façade littorale du Pays de Saint-Malo, y compris la commune de La Fresnais, est caractérisée par **une forte exposition au risque de submersion marine**. Ce risque est également lié à la **vulnérabilité du territoire en cas de brèche dans la digue de la Duchesse Anne, séparant la Baie du Mont Saint-Michel des Marais de Dol**.

### Le risque de rupture de barrage ou de digue

Source : Dossier Départemental sur les Risques Majeurs - 2015



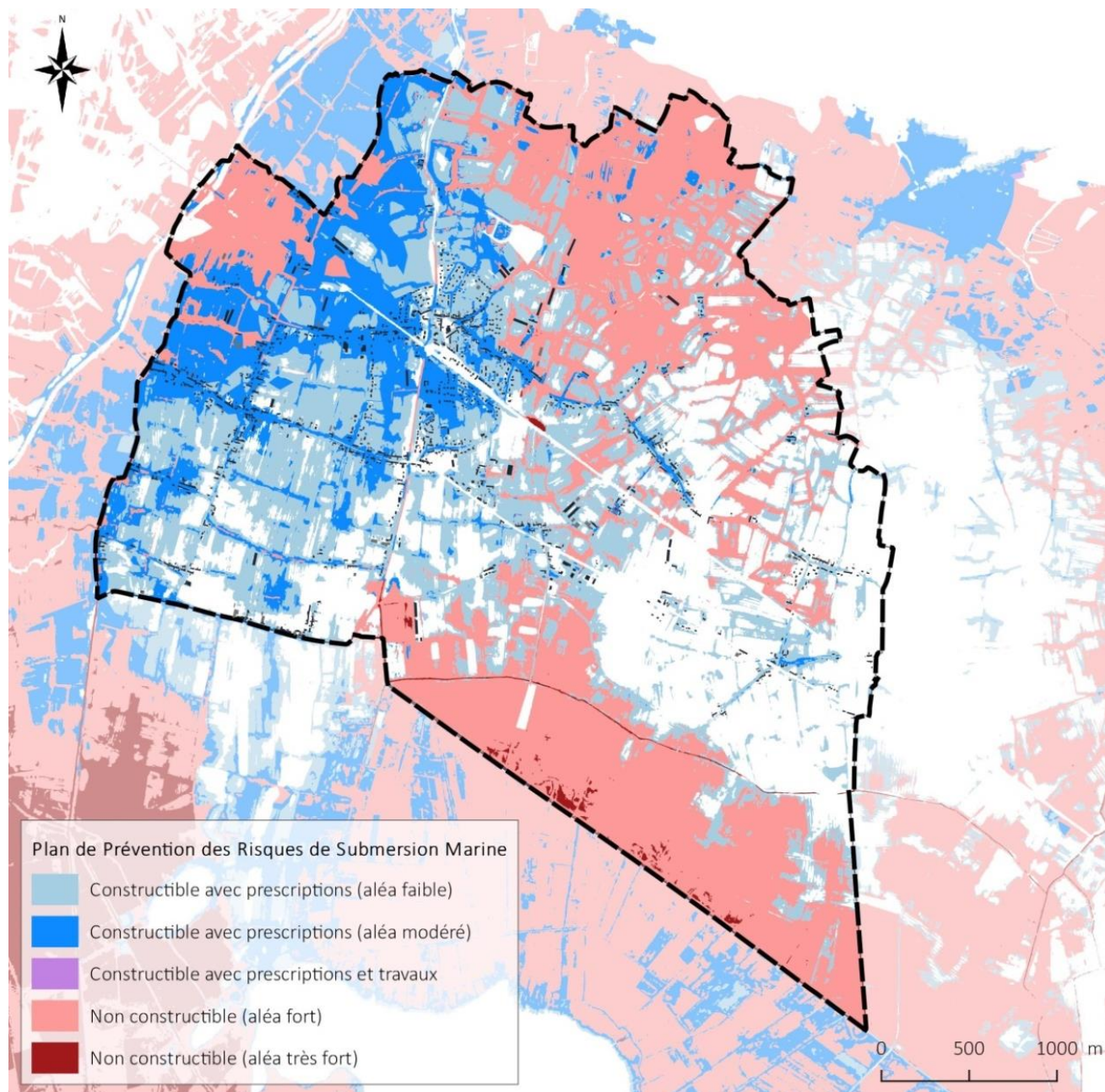


# LES RISQUES NATURELS

## Le risque de submersion marine

### Le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine sur la commune de La Fresnais

Source : Altereo - données PPRSM



La majorité des espaces construits de la commune de La Fresnais sont situés dans les zones constructibles avec prescriptions du PPRSM. Sur les zones moins urbanisées et au niveau des marais, le risque de submersion est fort et rend ces espaces complètement inconstructibles.

Au vu des enjeux liés au phénomène de submersion marine à Saint-Malo et en Baie du Mont Saint-Michel, le secteur

littoral s'étendant de Saint-Malo à l'ouest jusqu'au Mont Saint-Michel à l'est constitue un Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) : le TRI Saint-Malo – Baie du Mont Saint-Michel. La qualification d'un territoire en TRI implique une nécessaire réduction de son exposition au risque d'inondation et engage l'ensemble des pouvoirs publics présents dans la recherche de cet objectif.

# LES RISQUES NATURELS

## Le risque de tempête et le risque de remontée de nappes

### ❖ Le risque de tempête

D'après le Dossier Département des Risques Majeurs (DDRM), l'ensemble des communes du Département Ille et Vilaine sont soumises au risque de tempête. Néanmoins, la vulnérabilité n'a pas été évaluée.

### ❖ Le risque de remontées de nappes

Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que la nappe affleure et qu'une inondation spontanée se produise. Ce phénomène se produit plutôt en terrain bas ou mal drainé et peut perdurer.

La commune de La Fresnais est soumise au risque de remontée de nappes et fait majoritairement partie d'une zone potentiellement sujette aux débordements de nappes.

# LES RISQUES NATURELS

## Le risque lié à l'exposition au radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans les formations géologiques en plus ou moins forte concentration. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

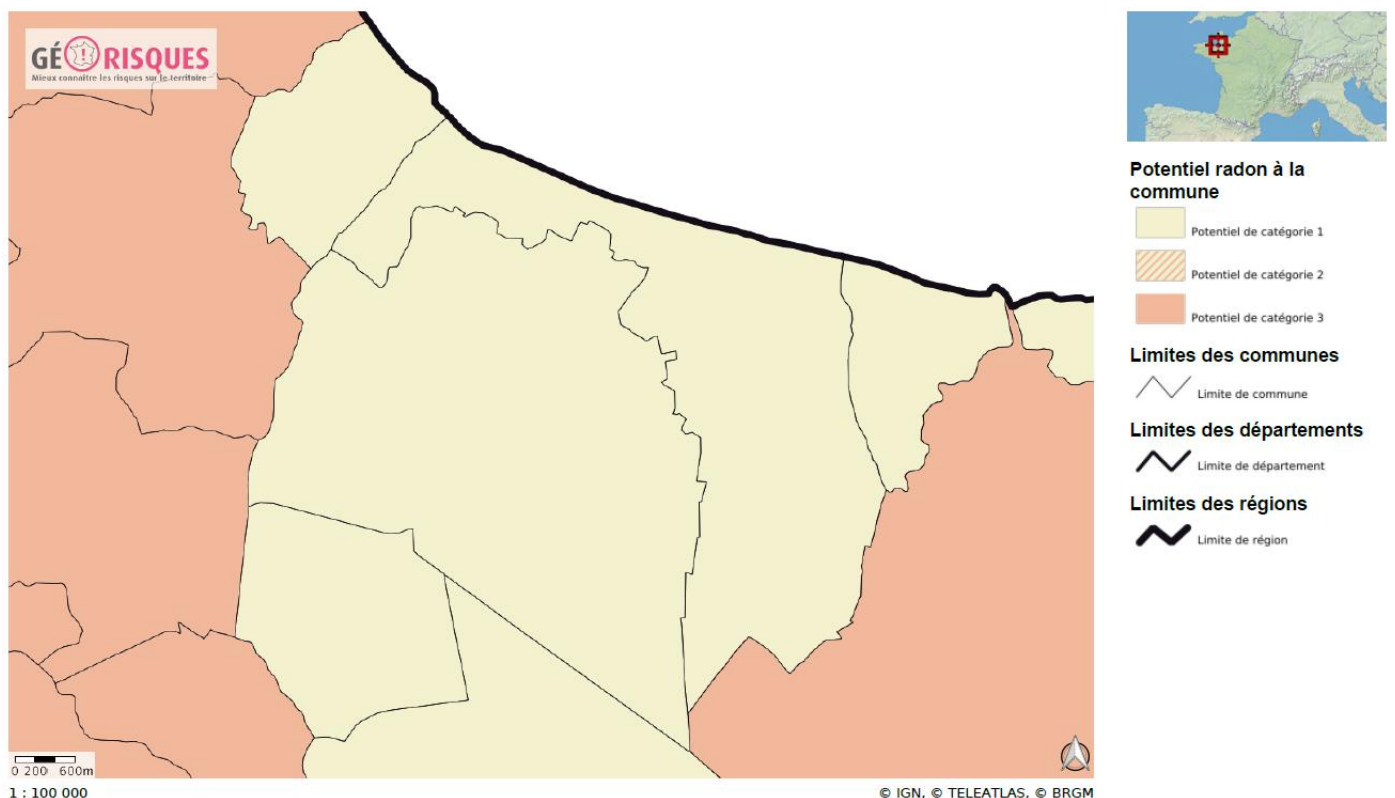
La commune de La Fresnais est concernée par un risque radon de catégorie 1 caractérisé par l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) comme suit : « Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les

teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles, etc.).

Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m<sup>-3</sup> et moins de 2% dépassent 300 Bq.m<sup>-3</sup>. »

### Le risque radon

Source : Géorisques



# LES RISQUES NATURELS

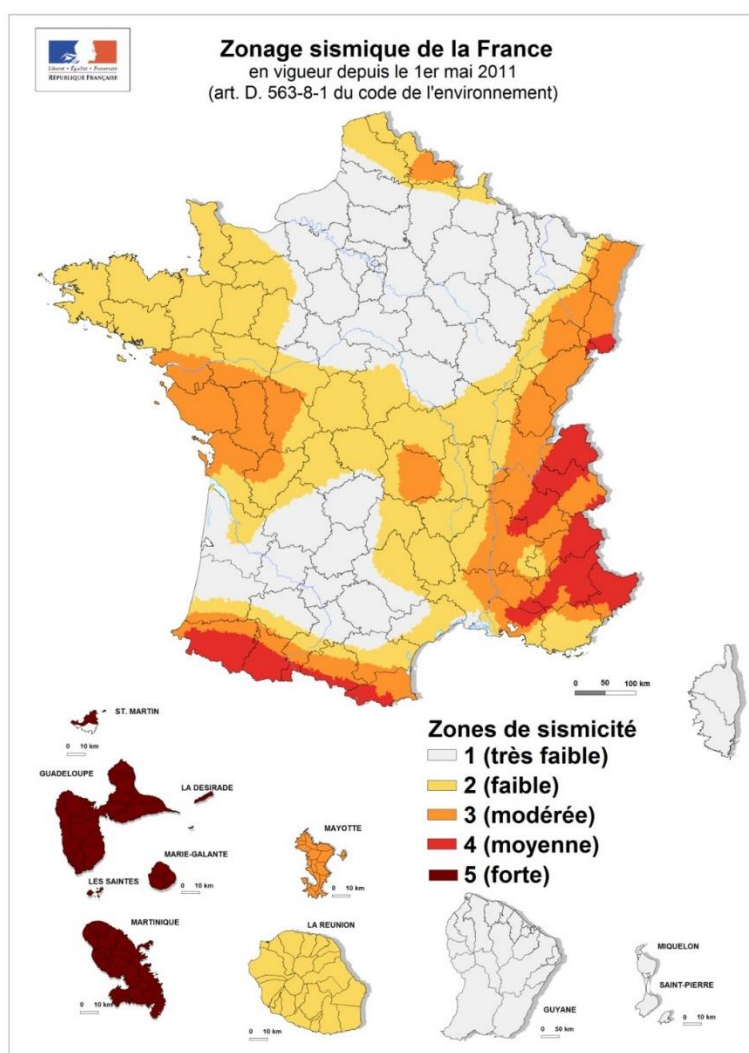
## Le risque sismique

Un séisme ou tremblement de terre provient de la fracturation des roches en profondeur et se traduit en surface par des vibrations du sol. Cette fracturation est due à la libération d'une grande quantité d'énergie créant des failles, au moment où le seuil de rupture mécanique des roches est atteint. Les dégâts observés en surface sont fonction de l'amplitude, de la fréquence et de la durée des vibrations.

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011, un nouveau zonage sismique est en vigueur. Il divise le territoire français en 5 zones de sismicité croissante allant de 0 (zone d'aléa faible) à 5 (zone d'aléa fort), selon l'importance des secousses. La Fresnais se situe en risque sismique de niveau 2, soit une sismicité faible. Avec ce nouveau zonage, de nouveaux textes réglementaires fixant les règles de construction parasismiques ont été publiés (l'Arrêté du 22 octobre 2010 et l'Arrêté du 24 janvier 2011).

### Le zonage sismique de la France

Source : BRGM



# LES RISQUES NATURELS

## Le risque de retrait-gonflement des argiles

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau :

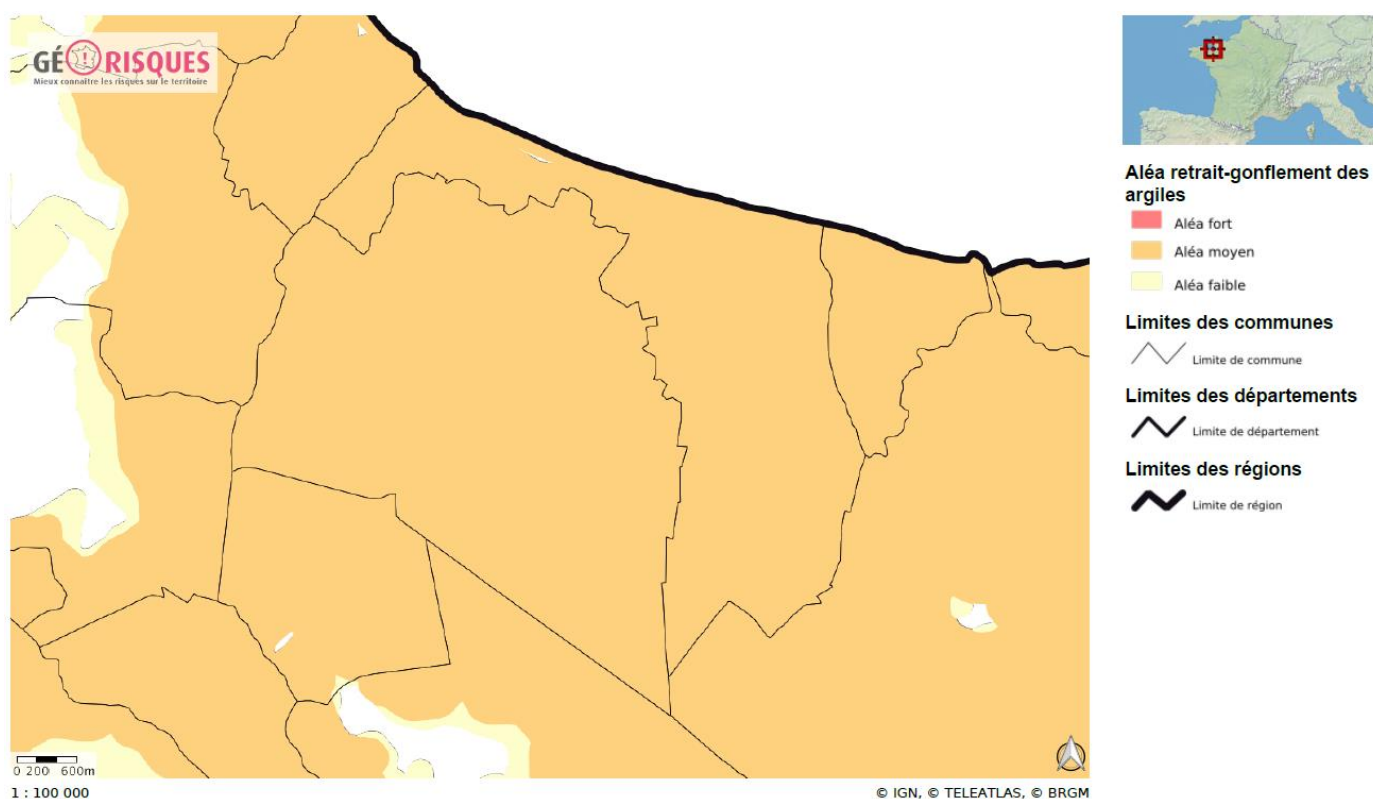
- Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles » ;
- Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).

Le territoire communal de La Fresnais dispose d'un **aléa d'amplitude moyenne**.

### Le risque de retrait-gonflement des argiles sur la commune de La Fresnais

Source : Géorisques



# LES POLLUTIONS ET NUISANCES

## La pollution lumineuse

La pollution lumineuse, perceptible par ces ciels nocturnes rose-orangé au-dessus des villes, affecte la faune et la flore de deux manières :

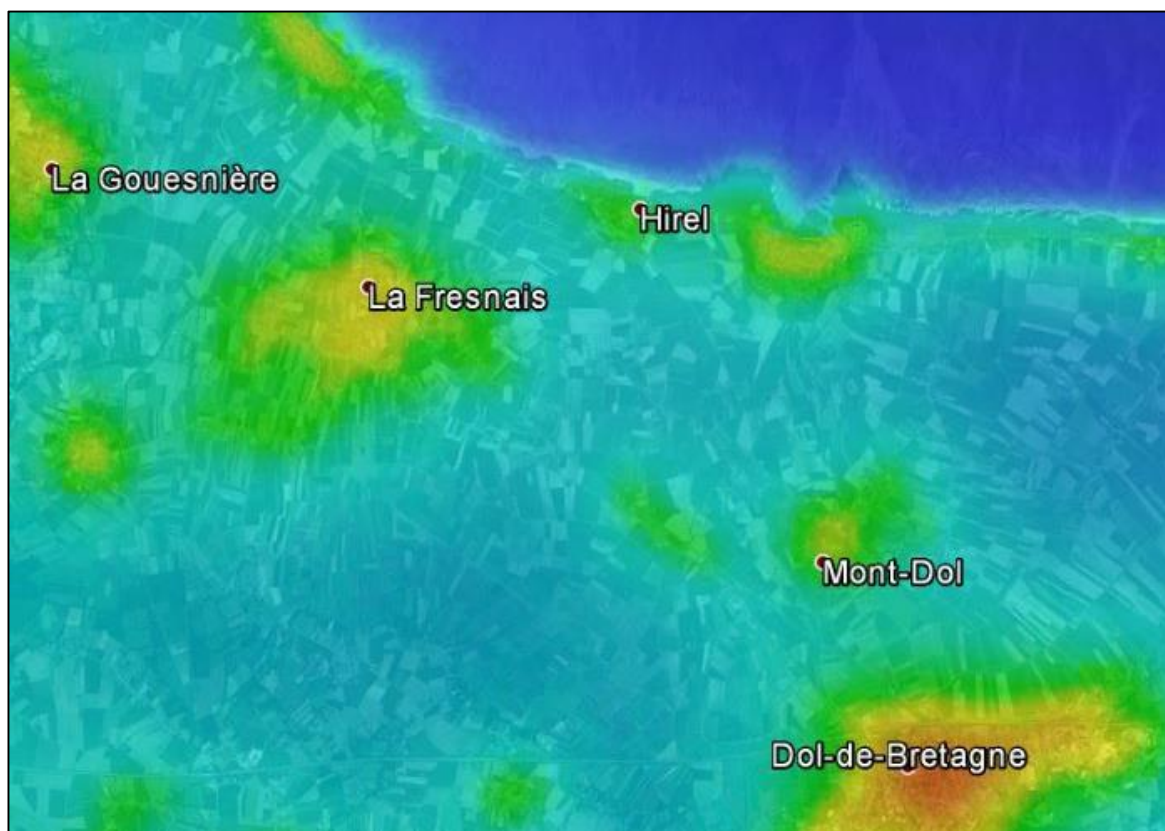
- La perturbation des repères de la faune : elle trouble les sens des animaux qui utilisent la lumière de la lune et des étoiles, et leur reflet sur l'eau, pour s'orienter, traquer leurs proies et fuir leurs prédateurs la nuit ;
- Le trouble des rythmes biologiques : allongeant artificiellement la durée du jour, la pollution lumineuse joue un rôle perturbateur notamment concernant la variation de la photopériode chez la flore, l'altération des cycles chez les organismes et troublent leur sommeil, leur reproduction, leur préparation aux variations de saisons, etc.

L'impact sanitaire et écologique de la pollution lumineuse est peu à peu reconnu et intégré dans les politiques publiques et la législation, en conjonction avec la mise en place de mesures d'économie d'énergie et de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>.

Le territoire communal présente une pollution lumineuse réduite au regard des villes voisines telles que Dol-de-Bretagne et Saint-Malo.

### La pollution lumineuse

Source : ANPCEN et Frédéric Tapissier AVEX © Copyright



Noir	Bleu nuit	Bleu	Cyan	Vert	Jaune	Orange	Rouge	Magenta	Blanc
- - - Pollution lumineuse + + +									

# LES POLLUTIONS ET NUISANCES

## Les sites et sols pollués

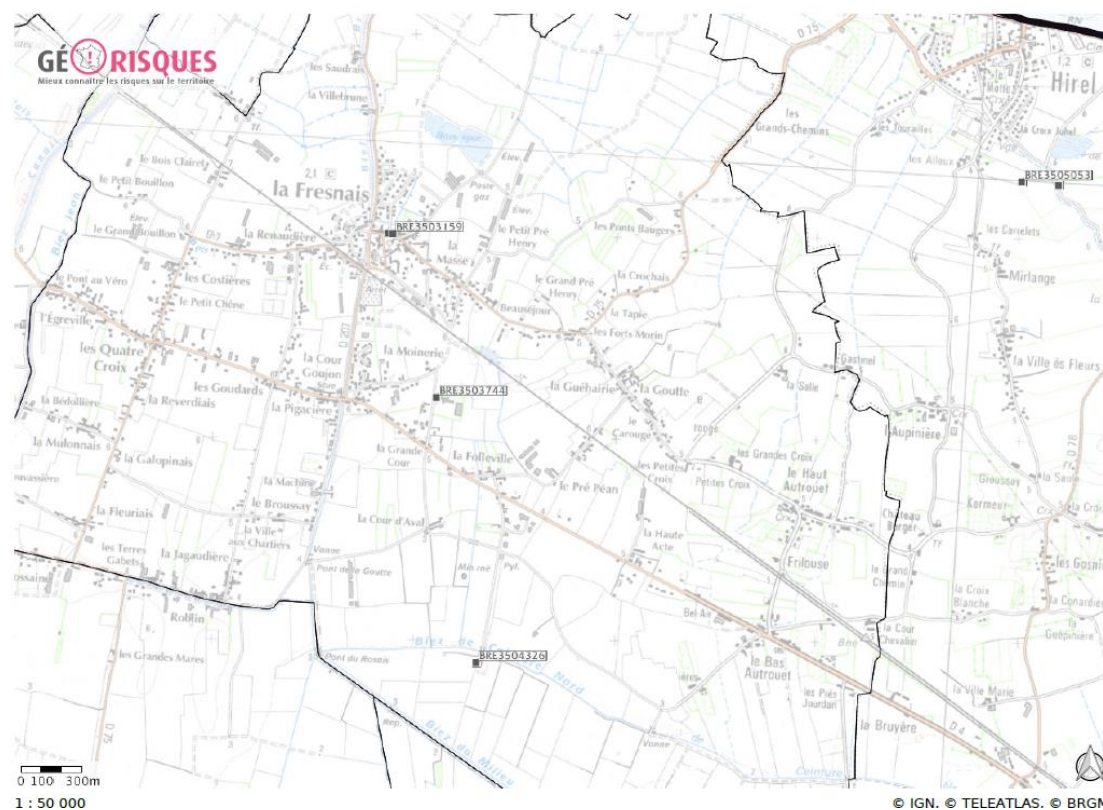
La commune de La Fresnais recense 4 sites industriels et activités de service, d'après la base de données BASIAS. Cette base de données recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. A noter que cet inventaire est à caractère informatif. Il ne peut être considéré comme un inventaire exhaustif.

Sur les 4 sites identifiés sur la commune de La Fresnais, seulement un est encore en activité. Les trois autres sites sont donc susceptibles de faire l'objet d'une reconversion vers un autre usage. Le présent PLU devra alors garantir la compatibilité de l'activité avec le degré de pollution potentielle des sols dans un objectif de protection de la santé des personnes.

Identifiant	Type d'activité	Etat d'activité
BRE3500704	Station-service	Activité terminée
BRE3503159	Garage et station-service	Activité terminée
BRE3503744	Dépôt de gaz combustible liquéfié	En activité
BRE3504326	Décharge de Folleville	Activité terminée

### Les anciens sites industriels et activités de service

Source : Géorisques



#### Anciens sites industriels et activités de service

■ Sites Basias (XY du centre du)

#### Limites des communes

— Limite de commune

#### Limites des départements

— Limite de département

#### Limites des régions

— Limite de région

# LES POLLUTIONS ET NUISANCES

## Les nuisances sonores

En application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le degré de nuisance sonore. Ce classement est défini par le Préfet, par arrêté, qui approuve le classement sonore des infrastructures, après avoir pris en compte l'avis des communes concernées.

Un secteur affecté par le bruit est délimité de part et d'autre des infrastructures classées en fonction de leur catégorie :

- 300 mètres pour les voies routières de catégorie 1 ;
- 250 mètres pour les voies routières de catégorie 2 ;
- 100 mètres pour les voies routières de catégorie 3 ;
- 30 mètres pour les voies routières de catégorie 4 ;

- 10 mètres pour les voies routières de catégorie 5.

Sur la commune de La Fresnais, **aucune infrastructure routière n'a été identifiée comme source de nuisance sonore.**

# LE PAYSAGE

## Un paysage caractérisé par les marais

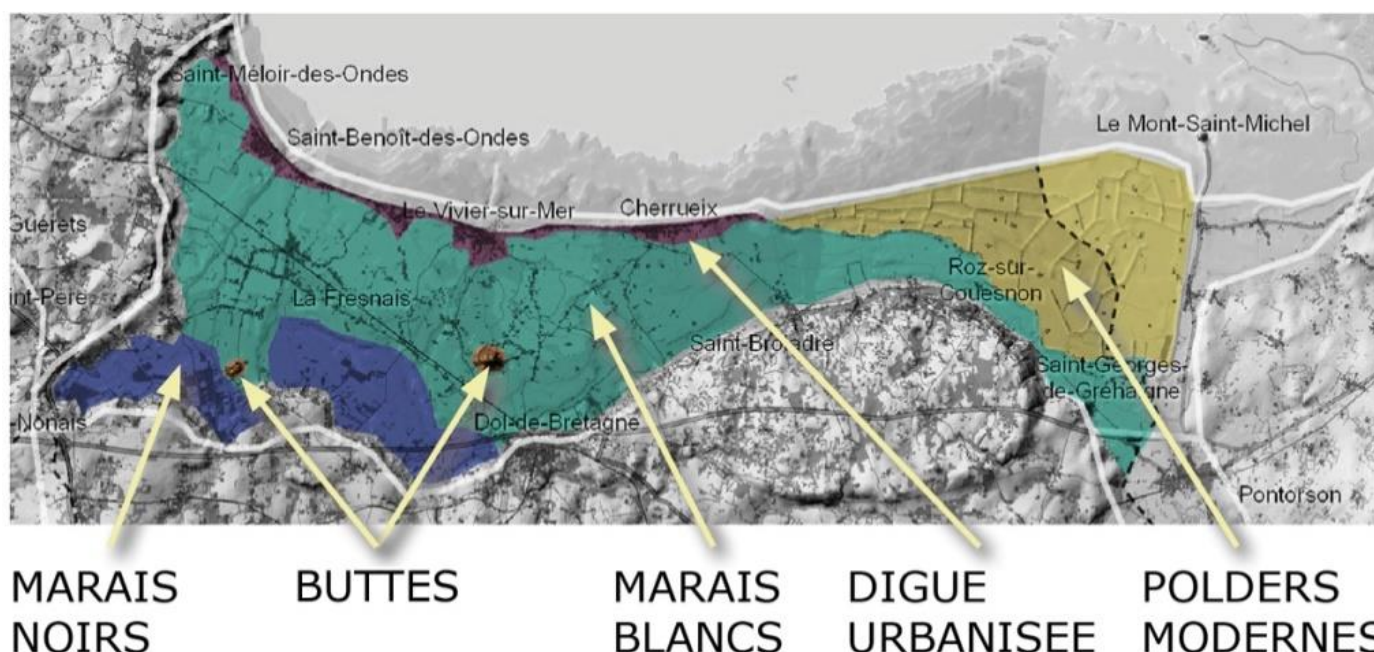
D'après l'Atlas des Paysages du Département Ille-et-Vilaine, la commune de La Fresnais se situe dans l'unité paysagère des Marais de Dol, qui distingue cinq sous-unités :

- Les marais noirs, aux sols tourbeux ;
- Les marais blancs, au sol de tange ;
- Les buttes ;
- La digue urbanisée ;
- Les polders modernes.

Les Marais de Dol proposent des paysages atypiques, en contraste avec le contexte de campagnes bocagères : un relief plat, sans bocage, de vastes parcelles séparées de l'estran par d'importants ouvrages de digues. La commune de La Fresnais est concernée par deux de ces sous-unités : les marais blancs et marais noirs.

### Les composantes des Marais de Dol

*Atlas des paysages d'Ille et Vilaine*



#### ❖ Les marais blancs

L'unité paysagère des Marais de Dol est majoritairement caractérisée par les marais blancs, tout comme la commune de La Fresnais. Ils sont nommés ainsi en raison de la couleur des sols, teints par la tange, sable très calcaire du fait des débris de coquillages qu'il contient.

Le paysage des patrimonemarais blanc est organisé en fonction des canaux, ou biefs, qui drainent les eaux. Le sol y est très plat, découpé en parcelles en lanières, desservies par des chemins peu nombreux. Les parcelles sont principalement en cultures ou en prairies. Le bocage est caractérisé par des lignes de saules ou de peupliers.

Le marais blanc est également très bâti, dans une disposition plutôt linéaire, à proximité des routes, et selon des formes contrastées. La Fresnais constitue le seul village du marais blanc qui ne soit pas localisé contre la digue ou sur une butte. Ses constructions s'étendent le long d'importants linéaires de rues, où alternent la forme traditionnelle des longères en pierres, perpendiculaires à la voie, et celle des pavillons plus modernes, implantés au centre de leur parcelle, face à la route.

# LE PAYSAGE

## Un paysage caractérisé par les marais

### Les marais blancs sur la commune de La Fresnais



# LE PAYSAGE

## Un paysage caractérisé par les marais

Bâti de forme traditionnelle et pavillons s'étendant le long d'une route sur La Fresnais



# LE PAYSAGE

## Un paysage caractérisé par les marais

Le biez brillant, traversant les marais blancs sur le territoire de La Fresnais



# LE PAYSAGE

## Un paysage caractérisé par les marais

### ❖ Les marais noirs

Dans le secteur des marais noirs, l'humidité des sols est entretenue par la pente générale de la plaine, légèrement orientées vers le Sud. Les sols tourbeux ont été exploités, ils présentent actuellement de nombreux plans d'eau et d'importantes plantations de peupliers.

Seule la partie sud de la commune est concernée par cette sous-unité paysagère.

#### Les marais noirs et le bief ceinture nord sur la commune de La Fresnais

---



# LE PAYSAGE

## Un paysage caractérisé par les marais

Le biez ceinture nord, traversant les marais noirs sur le territoire de La Fresnais



Le biez du milieu, traversant les marais noirs sur le territoire de La Fresnais



# LE PAYSAGE

## Un paysage caractérisé par les marais

### ❖ L'évolution des paysages de marais

Les paysages composant les marais ont fortement évolué depuis 1950, notamment par le développement de l'urbanisation et la progression des peupliers et des boisements. L'urbanisation le long des voies vient peu à peu combler les fenêtres sur le paysage agricole.

Alors qu'en 1950, le bâti montre une remarquable cohérence dans les implantations des maisons, orientées vers le sud et groupées en bandes, les logements récents s'implantent

isolément, au milieu de leur parcelle, dans une disposition standard éloignée de ce qui caractérisait historiquement le territoire.

Les structures agricoles ont également fortement évolué. Le remembrement a recomposé les parcelles. Surtout, les arbres fruitiers ont disparu, modifiant complètement le paysage en ouvrant de vastes dégagements qui rendent plus visible encore l'étalement urbain le long des routes.

### La progression des peupliers sur le territoire de La Fresnais



# LE PAYSAGE

## Un paysage caractérisé par les marais

### Le développement de l'urbanisation sur le territoire de La Fresnais



# L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## Synthèse et enjeux

### Les grands constats

- La présence sur le territoire communal de mesures de protection réglementaires nationales et internationales : site Natura 2000 de la Baie du Mont Saint-Michel, Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), zones humides d'importance internationale (convention Ramsar) ;
- Une trame verte et bleue constituée d'un maillage bocager bien conservé sur la commune, malgré les remembrements, de quelques boisements et vergers, de la ripisylve des cours d'eau, des biefs qui structurent le paysage et de plusieurs zones humides, avec l'existante de plusieurs obstacles au passage de la biodiversité : les principaux axes de communication routière et ferroviaire et l'urbanisation très linéaire sur la commune ;
- La présence de plusieurs risques naturels et technologiques, entre autres : le risque de submersion marine important avec l'application du PPRSM du Marais de Dol sur la commune, le risque de retrait-gonflement des argiles d'amplitude moyenne, le risque lié au transport de matières dangereuses relatif à la canalisation de gaz et à la voie ferroviaire, le risque lié aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), etc. ;
- Une commune majoritairement caractérisée par un paysage de marais, organisés autour des canaux et biefs.

### Les enjeux à intégrer dans la réflexion sur le PLU

- La limitation de l'étalement urbain et le maintien d'un principe d'urbanisation en continuité du tissu existant afin de protéger les continuités écologiques mais également de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- La protection des cœurs de biodiversité identifiés sur le territoire communal (Natura 2000, cours d'eau et végétation associée) et la préservation, voire le renforcement du rôle de continuité écologique de la trame bocagère, des cours d'eau du réseau de zones humides, des boisements et vergers ainsi que des espaces verts interstitiels en zone urbaine ;
- La conciliation des projets d'aménagement et de développement avec les enjeux de préservation de la qualité de la ressource en eau ;
- La contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre par la maîtrise des consommations énergétiques ;
- Le développement du recours aux énergies renouvelables tout en assurant la qualité paysagère du territoire et de l'architecture locale ;
- L'adaptation des projets urbains aux effets du changement climatique (préservation des espaces de nature en ville, gestion des eaux pluviales, etc.) ;
- La prise en compte des risques, nuisances et pollutions dans l'aménagement et le développement futur de la commune afin de limiter l'exposition des personnes et des biens et l'intégration des normes et préconisations spécifiques aux risques naturels et technologiques de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens ;
- La préservation et la mise en valeur des paysages de marais blancs et noirs et la protection des éléments de patrimoine paysager (marais, biefs, trame bocagère, etc.) ;
- L'intégration de manière cohérente des extensions urbaines existantes et à venir dans cette composition paysagère et environnementale, avec notamment le traitement des franges urbaines avec les espaces agricoles et naturels ;
- Le renforcement de l'identité de La Fresnais par la préservation et la mise en valeur des ambiances et perspectives paysagères de la commune.