

Commune de
Fresnay en Retz
Loire - Atlantique



Vu pour être joint à
la délibération du
Conseil Municipal
en date du

PADD



Agence Cité-Claes Architecture, Urbanisme et Paysage
6, rue G. Eiffel case 4005 44806 SAINT HERBLAIN cedex
agence.citte-claes@citte.biz tel: 02 51 78 67 97 fax: 02 51 78 67 98

Les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PRÉAMBULE

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de formuler dans un unique document, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune de FRESNAY EN RETZ pour les années à venir. Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune. Dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code, le PADD définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisation du territoire, afin de satisfaire aux exigences en matière de renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain. Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions communales, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions.

Dans le respect de la Directive Territoriale d'Aménagement, le PADD organise la densification de l'urbanisation au niveau de la zone agglomérée et limite la consommation d'espaces par l'urbanisation, dans les espaces naturels sensibles sud comme dans la partie rurale nord de son territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articule autour de trois principaux enjeux:

- Préserver l'identité communale,
- Concentrer le développement de l'urbanisation au niveau de la zone agglomérée,
- Intégrer le développement de FRESNAY EN RETZ dans une approche environnementale.

L'ensemble de ces enjeux fonde les orientations générales du PADD.

Ainsi FRESNAY EN RETZ souhaite maintenir un certain développement, tout en maîtrisant sa croissance, assurant ainsi l'équilibre du territoire entre zone à vocation dominante d'habitat, zone d'équipements collectifs, secteur économique, espaces naturels et secteurs ruraux.

Au vu des diverses contraintes encadrant le secteur du bourg, la commune développe son urbanisation en redessinant la frange est de sa zone agglomérée.

Enfin, l'ensemble des opérations et programmes doivent se situer dans un cadre de référence globale s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Préserver l'identité Fresnaysienne

PROTÉGER LES SITES NATURELS SENSIBLES

La valorisation du territoire tient compte de l'existence d'un patrimoine naturel tant paysager qu'environnemental. Il s'agit des espaces de marais, des cours d'eau, des zones humides...

La sensibilité de ces secteurs doit être identifiée et prise en compte dans les dispositions d'aménagement.

Ainsi :

- le réseau hydrographique fait l'objet d'une protection spécifique,
- une protection particulière est édictée sur certaines masses boisées et haies, en accompagnement de chemins ou non,
- le projet de périmètre de protection de la nappe phréatique est pris en compte,
- les espaces naturels et de richesse environnementale comme les ZNIEFF, ZICO, ZPS, zone de marais... sont protégés et valorisés.

PRISE EN COMPTE DE LA ZONE NATURA 2000

Le territoire des marais de FRESNAY EN RETZ, site Natura 2000, repose sur un équilibre, à maintenir, entre nature et activité humaine. Il s'agit de mettre en place ou de maintenir des méthodes de gestion ou des activités humaines avec la conservation de l'environnement et la préservation de la diversité biologique.

Gestion de l'eau

- Maîtriser la charge polluante des eaux usées rejetées en terme de qualité et de quantité afin de préserver le milieu récepteur et d'anticiper les contraintes du périmètre de protection du captage de la nappe de Machecoul,
- Assurer l'alimentation de la nappe par une limitation des surfaces imperméabilisées et par l'incitation à la rétention des eaux à la parcelle,
- Prendre en compte le zonage d'assainissement communal :
 - prévision à terme, de l'extension de la station d'épuration,
 - adaptation des conditions d'urbanisation aux exigences d'assainissement non collectif,
 - mise en conformité des systèmes d'assainissement individuel dans le cadre du SPANC.
- Envisager la réalisation d'un schéma de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'agglomération.

Qualité de l'air

- Inciter le recours aux déplacements 'doux' pour limiter les émissions polluantes liées aux véhicules et maintenir la qualité de l'air.

Biodiversité, patrimoine naturel

- Maintenir la diversité des milieux et des habitats, épargner de l'urbanisation les grandes entités d'intérêt naturel, écologique et paysager qui participent aux équilibres du territoire communal.
- Préserver les milieux naturels sensibles et de qualité : marais, espaces boisés, haies (pour leur intérêt écologique et paysager), cours d'eau et milieux humides.
- Préserver les secteurs naturels reconnus en tant que site Natura 2000 et ceux inventoriés en Z.N.I.E.F.F., préserver les secteurs humides de la commune en tant que milieux récepteurs des eaux pluviales et secteurs d'intérêt écologique. En ce sens, le développement urbain doit intégrer la gestion qualitative et quantitative des eaux de ruissellement au cours des opérations d'aménagement réalisées.

Occupation actuelle du site

- Limitation de l'urbanisation au sein du marais par la pérennisation des constructions existantes : possibilité de réhabiliter et de changer de destination les bâtis existants sans autoriser la création de nouveaux logements.
- Respecter l'activité agricole en place par le maintien de l'utilisation agricole des sols sans permettre de constructions nouvelles agricoles.

PROMOUVOIR LA DÉCOUVERTE DU PAYSAGE FRESNAYSIEN

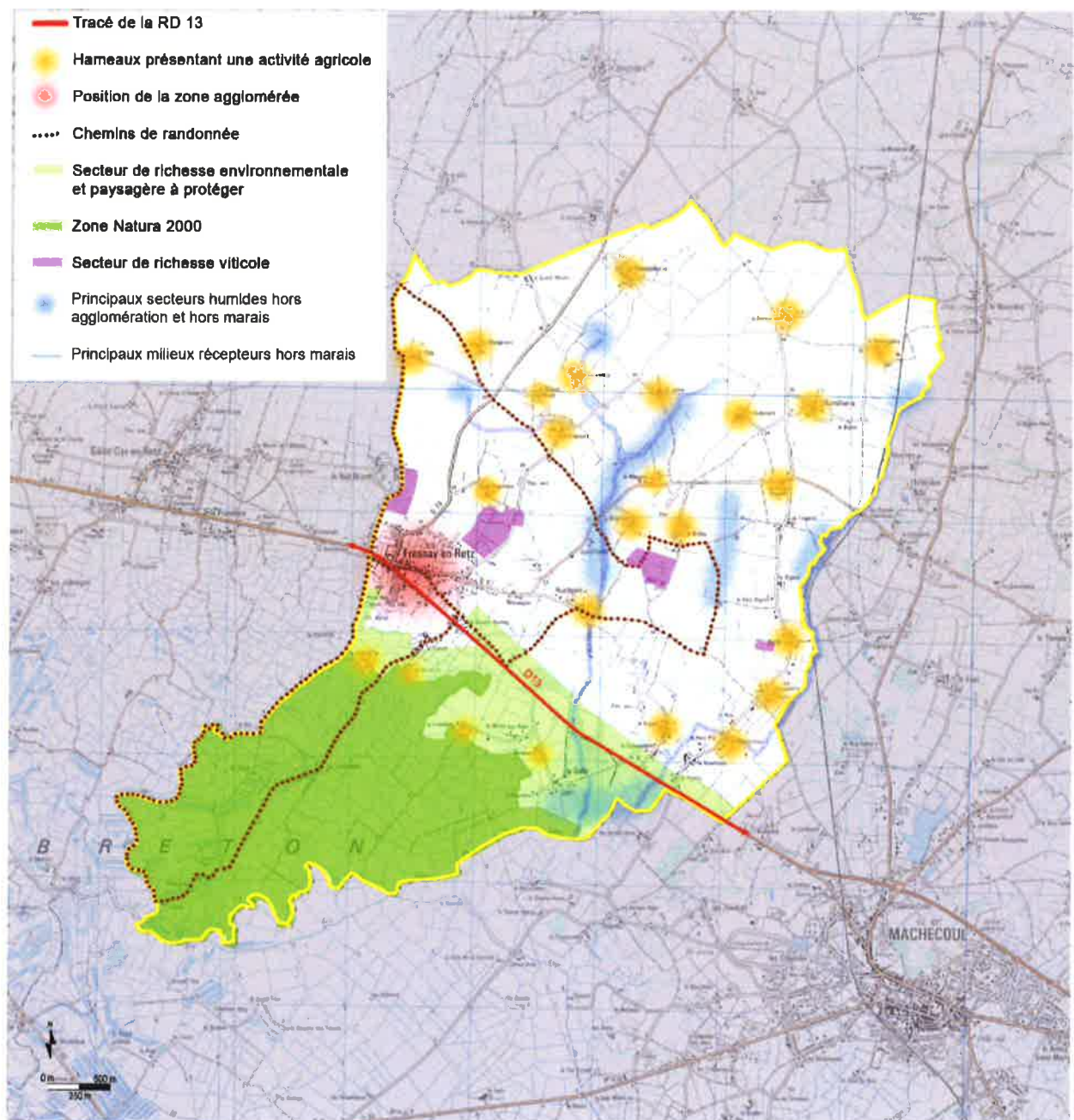
Dans le respect de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire, les paysages, boisements et haies remarquables sont protégés. De même, afin de qualifier l'entrée est du bourg, la frange de la zone agglomérée est redessinée afin de limiter son impact sur la zone rurale environnante.

Afin d'assurer la découverte du territoire et faciliter les déplacements doux, les chemins pédestres existants sont préservés, d'autres sont créés, au niveau de la zone agglomérée ou vers le marais, qu'ils soient classés ou non au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées.

VALORISER LES ACTIVITÉS AGRICOLES DU MILIEU RURAL

La préservation et le maintien de l'activité agricole passent par :

- le maintien de secteurs à vocation purement agricoles compris au bord de marais
- l'absence de nouvelles zones constructibles en dehors de la zone agglomérée du bourg
- la protection de sites de richesse viticole
- la possibilité d'effectuer des extensions mesurées et des changements de destination des constructions existantes dans le respect des périmètres de réciprocité agricole.



Concentration de l'urbanisation au niveau de la zone agglomérée

STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Afin de limiter le mitage du territoire, le développement urbain est concentré sur le bourg. Ceci passe par la construction des reliquats du bourg et la mise en place de nouvelles opérations en fonction des thèmes suivants.

Une nouvelle frange urbaine

Le bourg de FRESNAY EN RETZ est cadré par diverses contraintes qui limitent les secteurs de développement de l'urbanisation. De ce fait, celui-ci ne peut s'effectuer qu'en limite est de la zone agglomérée. Cela va permettre de redessiner la frange urbaine du bourg en intégrant les paramètres suivants :

- Relier les RD 13 et 87 par une voie structurante dont les débouchés seront traités par des carrefours sécurisant les entrées sud-est et nord-est du bourg. Cette voie va délester le transit dans le bourg en assurant la liaison entre les deux axes départementaux. Elle va également désenclaver le secteur de Chaumes et alléger la circulation de la rue des Chaumes, voie étroite et intimiste.
- Organiser l'urbanisation de cette frange est à vocation notamment d'habitat en continuité de l'existant, en s'appuyant sur le nouvel axe viaire et les quelques éléments végétaux existant, en créant des cheminements doux, en intégrant la topographie descendante.
- Développer le secteur de Beau Soleil dans la continuité de l'urbanisation existante.

Un site de renouvellement urbain

Parallèlement, la commune comprend une zone industrielle en déprise au cœur du bourg. Il s'agit d'anciens bâtiments de la laiterie encore utilisés comme lieu de stockage de produits phytosanitaires. A terme, la commune souhaite que ce site soit dépollué et aménagé afin d'accueillir le futur développement communal (habitat collectif, groupé, commerces de proximité, équipements ...).

La valorisation du paysage urbain et de sa frange sur le marais

Entre la zone industrielle en déprise et le marais, la commune envisage de créer des continuités piétonnes et des aménagements légers destinés aux loisirs de plein air (parcours de santé, jardins publics, espaces d'accueil d'événements ponctuels comme les fêtes communales...). Ces espaces joueront le rôle d'interface entre la zone du bourg et le marais.

Parallèlement, en cœur de bourg, des espaces verts privés ou publics sont préservés afin de maintenir le caractère végétalisé.

Dans le respect des zones humides et afin de maintenir certaines vues sur le marais, une coupure d'urbanisation est maintenue en frange sud de la RD 13.

Des espaces pour équipements

L'extension de la station d'épuration est envisagée dans le prolongement du site actuel afin de répondre aux besoins futurs de la commune.

Les futurs équipements communaux sont localisés dans la zone agglomérée du bourg et notamment au niveau du site de renouvellement urbain.



ORGANISER ET MAÎTRISER LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT

Afin de contenir son rythme d'urbanisation, la commune de FRESNAY EN RETZ va maîtriser dans le temps et dans l'espace les ouvertures à l'urbanisation en fonction des besoins et des possibilités de raccordement aux réseaux ainsi qu'aux capacités d'accueil des équipements collectifs.

Le développement de la construction neuve doit assurer l'homogénéité d'ensemble et :

- préserver la typologie existante des lieux,
- assurer l'insertion des futures opérations dans le tissu existant,
- prolonger les formes urbaines existantes,
- conserver le vocabulaire architectural existant (matériaux, volume, composition, trame...) sans pour cela interdire l'innovation.

Afin de s'inscrire dans la notion de mixité sociale et typologique de l'habitat, de densification des espaces, tout en préservant l'identité territoriale, la commune de FRESNAY EN RETZ répond à la demande en création de logements par la volonté :

- d'étoffer la zone agglomérée du bourg,
- de structurer la frange est du bourg.

La zone agglomérée va être étoffée par la construction libre sur des terrains encore vierges situés en zone urbaine et par la réalisation d'opérations d'aménagement privées ou publiques comprenant des densités variées sous forme d'opérations d'aménagement.

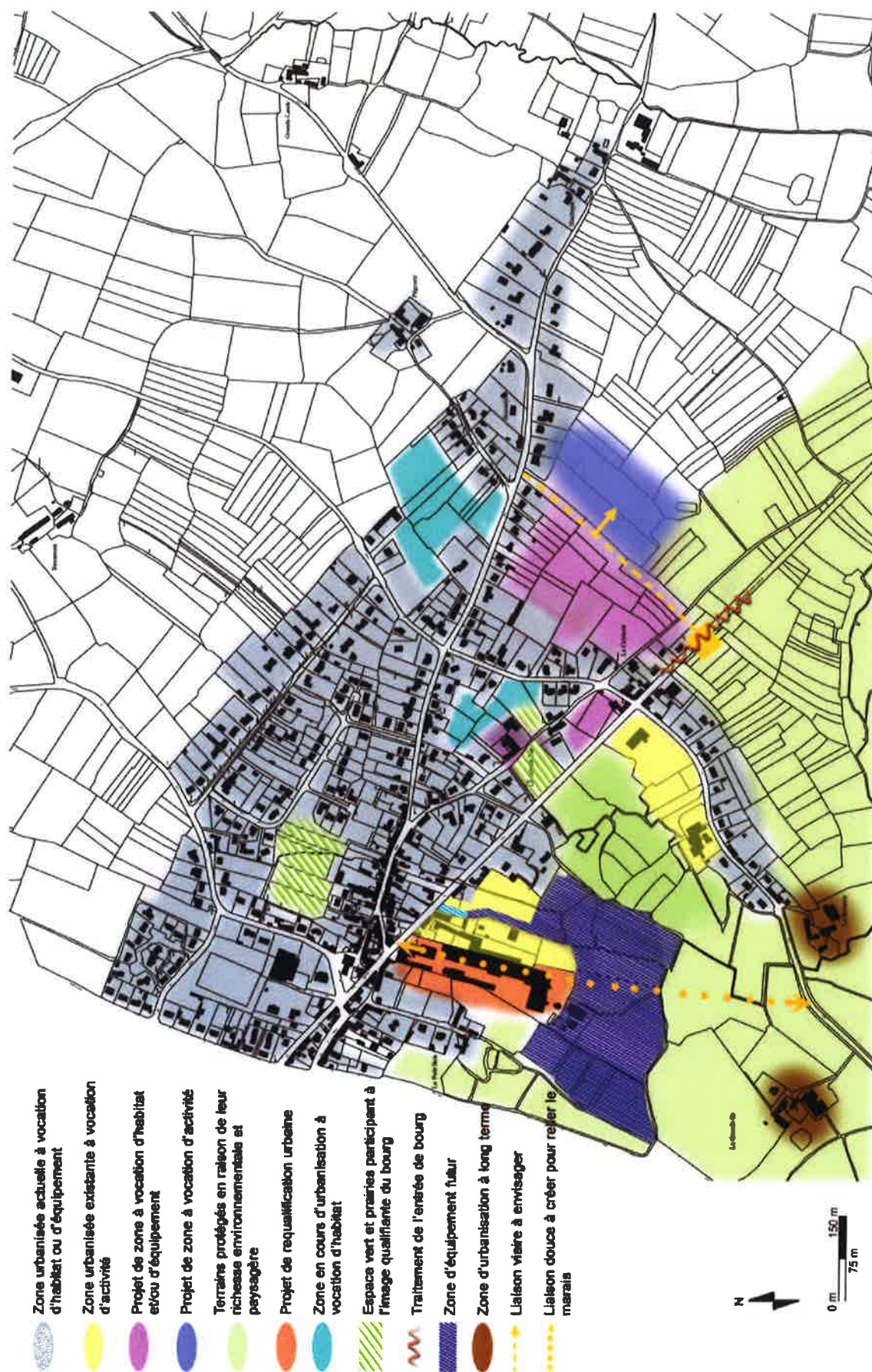
Les changements de destination du patrimoine d'intérêt architectural et la réhabilitation des constructions existantes dans les hameaux permettront d'accueillir également une population diversifiée.

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La commune veut maintenir son dynamisme. Elle désire conforter les activités existantes, tant agricoles que commerciales et de services du cœur de bourg. Elle prévoit une nouvelle zone d'activité économique en frange est du bourg.

Cette zone s'organise de la manière suivante :

- elle se greffe sur le projet de voie reliant la RD13 et la RD87 ;
- elle redessine la frange est du bourg ;
- elle prévoit l'aménagement d'un espace tampon entre la future zone économique et la RD13 ;
- sa localisation tient compte des contraintes du bourg et de la connexion directe au réseau routier ; ainsi les traversées de la zone agglomérée seront limitées pour la desserte depuis Machecoul.



Intégrer le développement dans une approche de développement durable

La réussite et la poursuite du développement de FRESNAY EN RETZ devront encadrer les dynamiques urbaines afin de conserver l'attrait du cadre de vie que présente la commune.

Plusieurs thématiques témoignent de l'intégration des enjeux de développement durable dans le projet de P.L.U. :

DEPLACEMENTS

- Affirmer un réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui accompagne la desserte des équipements publics, intégré aux futures opérations d'aménagement.
L'incitation au déplacement à pied (voire à vélo) passe par la mise en place de cheminements adaptés, permettant de regagner les principaux équipements publics et les lieux de vie du bourg (mairie, café, église, terrains de sport, salle de sport, ...) en toute sécurité et sérénité et en ayant le souci de limiter le temps de trajet. L'envie de pratiquer ces espaces à pied ou à vélo est un gage de convivialité, favorisant l'animation de lieux de rencontres.
- Relier les secteurs urbains et les espaces naturels situés en marge Sud du bourg par des circulations piétonnes et/ou cyclables favorisant la découverte et l'appropriation (par la population locale et/ou visiteurs) des richesses naturelles de la commune (circuit de découverte des marais, du patrimoine...).
- Poursuivre le retraitement des entrées de bourg, en particulier les entrées Nord (RD 79), Nord-Est (RD 87) et Est (RD 13) en accompagnement des extensions urbaines envisagées sur ces secteurs et sécuriser les déplacements (notamment piétonniers).
- S'assurer des conditions de desserte des futures zones de développement urbain : prévoir plusieurs accès aux futurs quartiers pour fluidifier les flux et assurer la greffe des sites au reste de l'agglomération.

GESTION DE L'ÉNERGIE

- Favoriser le recours aux énergies renouvelables et l'implantation de constructions de type bioclimatique ; encourager des opérations d'aménagement adoptant une démarche respectueuse de l'environnement.
- Favoriser des densités, des formes urbaines, des orientations du bâti et des types d'habitat permettant de limiter les consommations d'énergie.
- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique des équipements publics existants.
- Intégrer une réflexion sur la gestion de l'énergie en amont de tout projet de construction, de rénovation, ou d'aménagement de bâtiments publics d'intérêt collectif.

GESTION DES DÉCHETS

- Veiller à la mise en place de points de collecte des déchets.
- Organiser la collecte de manière à limiter les déplacements et les nuisances.
- Favoriser l'intégration paysagère des points de regroupements des déchets et assurer leur accessibilité pour les véhicules de collecte.
- Inciter à la mise en place de plans de gestion des déchets de chantier dans le cadre des nouvelles opérations de développement urbain.

NUISANCES SONORES

- Maintenir des espaces tampon entre les équipements publics, les activités et les zones d'habitat afin de limiter les risques de nuisances sonores et de conflits de voisinage.
- Prévoir l'emploi de matériaux réducteurs de nuisances sonores dans le cadre des projets susceptibles de générer du bruit ou dans le cadre de projets localisés à proximité de sources de bruit (notamment en bordure de la RD 13, voie concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et classée en catégorie 3 et 4 selon l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999).

RISQUES

- Se prémunir des risques naturels et technologiques en interdisant toute urbanisation nouvelle dans les secteurs inondables de la commune, ainsi que sur le site de la Colarena dans l'attente d'une dépollution du secteur.

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER, CADRE DE VIE

- Favoriser la préservation des ensembles architecturaux et du « petit patrimoine » de la commune (longères, manoirs, calvaires, puits, Château de la Salle ...).
- Penser les futures opérations de recomposition urbaine ou d'extension urbaine en respectant le tissu urbain environnant, et en fonction des éléments naturels de qualité existants (patrimoine végétal, zones humides, topographie, ...).
- Préserver de toute urbanisation nouvelle les lieux-dits situés en milieu agricole ayant conservé leur caractère architectural et paysager.
- Préserver les haies inventoriées sur le document graphique.
- Conserver les boisements existants et préserver ceux du Château de la Salle situés en espaces naturels et paysagers à fort intérêt patrimonial dans la DTA.
- Prendre en compte certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage (notamment sur le clocher de l'église) ou intégrer l'exposition visuelle de certains secteurs destinés à être urbanisés.
- Favoriser la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, notamment sous la forme de noues ou de bassins paysagers participant à la qualité de vie des futurs quartiers.