

Commune de
FRESNAY-SUR-SARTHE

REVISION
PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce n°01



PLU	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le	Exécutoire le
Révision du PLU	15/05/2003	04/05/2006	28/11/07	

Cabinet Guillerminet

Géomètres - experts associés

7, rue de Belle-Île - 72190 Coulaines - ☎ : 02.43.82.32.00 - Fax : 02.43.82.43.12 - Mail : GuillerminetS.V.G@voile.com

PREAMBULE.....	4
I POURQUOI UNE REVISION DU P.O.S.....	4
II PROCEDURES ADMINISTRATIVES.....	4
CARTE DE LOCALISATION.....	5
AVANT-PROPOS	6
PARTIE 1 – LE DIAGNOSTIC	7
I-I ETAT DES LIEUX ET ENVIRONNEMENT : SYNTHESE.....	7
I-I-1 LES RESSOURCES NATURELLES	7
I-I-1.1 Morphologie du territoire	7
I-I-1.2 Eau	7
I-I-1.3 Milieux naturels.....	7
I-I-1.4 Espaces agricoles	7
I-I-2 L'INTEGRATION URBAINE DES POPULATIONS.....	8
I-I-3 LE PATRIMOINE	8
I-I-4 SANTE PUBLIQUE	9
I-I-4.1 Qualité de l'eau	9
I-I-4.2 Assainissement :	9
I-I-4.3 Les déchets	10
I-I-4.4 Risques naturels et technologiques	10
I-II DIAGNOSTIC. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES.....	11
I-II-1 LA POPULATION.....	11
I-II-1.1 Évolution démographique	11
I-II-1.2 Caractéristiques de la population	12
I-II-2 ACTIVITE ECONOMIQUE ET EMPLOI.....	14
I-II-2.1 Les zones d'activités :	14
I-II-2.3 Commerces et artisans	15
I-II-2.4 Services à la population. Tertiaire	15
I-II-2.5 Tourisme.....	15
I-II-2.2 L'activité agricole	15
I-III DIAGNOSTIC THEMATIQUE	16
I-III-1 LE LOGEMENT	16
I-III-1.1 Évolution du parc de logement	16
I-III-1.2 Caractéristique du parc	17
CARTE TRAME ROUTIERE.....	19
I-III-2 LES RESEAUX DE CIRCULATION	20
I-III-2.1 Réseaux viaires	20
I-III-2.2 Transports en commun	20
I-III-2.3 Déplacements population	20
I-III-3 LES SERVICES A LA POPULATION	21
I-III-3.1 Équipements scolaires	21
I-III-3.2 Équipements socioculturels.....	22
I-III-3.3 Équipements touristiques.....	23
I-III-3.4 Équipements Infrastructures eau assainissement déchets	23
I-III-4 ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	25
I-III-4.1 Une richesse historique importante.....	25
I-III-4.2 Développement de l'urbanisation et développement de la population	25
I-III-4.3 Équipements	26

PARTIE 2 – MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT.....29

II-I EXPLICATIONS CHOIX PADD	29
II-I-1 RENFORCER L'URBANITE DE LA VILLE, EN DEVELOPPANT L'URBANISATION ET EN AMENAGEANT LES ZONES URBAINES	29
II-I-2 HISTOIRE ET ARCHITECTURE : UN PATRIMOINE A CONTINUER DE PRESERVER ET DE VALORISER.....	29
II-I-3 METTRE EN VALEUR ET PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE.....	30
II-I-4 LE TOURISME : UNE HISTOIRE IMPORTANTE.....	30
II-I-5 DEVELOPPER FRESNAY-SUR-SARTHE AVEC LES HABITANTS.....	31
II-II TRADUCTION PADD EN ZONAGE ET REGLEMENT / EXPLICATION	32
II-II-1 RENFORCER L'URBANITE DE LA VILLE, EN DEVELOPPANT L'URBANISATION ET EN AMENAGEANT LES ZONES URBAINES	32
II-II-2 HISTOIRE ET ARCHITECTURE : UN PATRIMOINE A CONTINUER DE PRESERVER ET DE VALORISER.....	33
II-II-3 METTRE EN VALEUR ET PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE	33
II-II-4 LE TOURISME : UNE HISTOIRE IMPORTANTE	34
II-III PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES	35
CARTE DE SYNTHESE DES SURFACES DES ZONES	42
II-IV EXPLICATION DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT.....	43
II-V ÉVOLUTION DES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES.....	46

PARTIE 3 – LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.....49

III-I ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	49
III-I-1 LES FACTEURS PHYSIQUES.....	49
III-I-1-1 Géologie	49
III-I-1-2 Relief.....	49
CARTE DES BASSINS VERSANTS	50
III-I-2 LE MILIEU HUMAIN	51
III-I-2-1 Occupation et utilisation du sol.....	51
III-I-2-2 Intégration urbaine des populations.....	51
III-I-3 LES RESEAUX ET LA SANTE PUBLIQUE.....	53
III-I-3-1 Les réseaux	53
III-I-3-2 Traitement des déchets	54
III-I-3-3 Risques naturels	55
III-I-3-4 L'air.....	55
III-I-3-5 Nuisances sonores	55
III-I-4 LA RESSOURCE NATURELLE EN EAU	55
III-I-4-1 Hydrographie	55
III-I-4-2 Activités par rapport à l'eau – pêche.....	56
III-I-5 LES BOISEMENTS ET LA TRAME VEGETALE.....	56
III-I-5-1 Boisements	56
III-I-5-2 Les espaces verts urbain.....	57
III-I-5-3 Les Haies	57
III-I-5-3 Arbres remarquables.....	57
III-I-6 LES MILIEUX NATURELS.....	57
III-I-6-1 La vallée de la Sarthe.....	58
III-I-6-2 Les espaces verts urbains.....	58
III-I-6-2 Les espaces cultivés urbains	58
III-I-6-4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)	58

III-I-7 LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL.....	59
III-I-7-1 Patrimoine bâti.....	59
III-I-7-2 les sites archéologiques.....	59
III-I-8 LE PAYSAGE	60
III-I-8-1 Contexte paysager.....	60
III-I-8-1 Identité paysagère	60
CARTE DE SYNTHESE DU PAYSAGE	62
III-II LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	63
III-III LES MESURES DE PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	64

Préambule

I Pourquoi une révision du P.O.S

Un contexte réglementaire en évolution

La loi 'Urbanisme et Habitat' votée le 02 juillet 2003 pour compléter et corriger la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 s'inscrit dans la continuité des récentes lois sur l'urbanisme pour une rénovation du cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace.

Les documents d'urbanisme en vigueur doivent pour être conforme à la loi, être modifiés dans leur contenu et leur portée.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) précise toujours le droit des sols comme le POS avant, mais son rôle majeur est celui de communiquer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Les articles du code de l'Urbanisme bouleversent le contenu des documents d'urbanisme en vigueur.

La commune de Fresnay-sur-Sarthe est actuellement couverte par un Plan d'Occupation des Sols.

Évolution sur le territoire communal

Le POS en vigueur sur la commune est obsolète face aux changements et à l'évolution survenus sur la commune. La mise à jour du document d'urbanisme est une nécessité afin de prendre en compte notamment :

- les changements dans la pratique de l'agriculture
- la demande en logements
- le développement du tourisme, etc.

Des études ont été menées sur la commune pour une meilleure gestion du territoire, et le PLU doit prendre en compte ces études.

Ainsi une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysage) a été élaborée et a permis de définir des secteurs à protéger en fonction du patrimoine existant. De même, le Schéma Directeur d'Assainissement a défini les secteurs où l'assainissement collectif est possible ou non.

II Procédures administratives

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Fresnay-sur-Sarthe a été approuvée en 1983.

Le Conseil Municipal a prescrit la révision du POS en PLU le 27 juin 2003.



Source : IGN

Avant-Propos

La Commune de Fresnay-sur-Sarthe couvre une superficie totale de 210 ha et compte 2363 habitants (RGP INSEE 1999) ce qui en fait une des communes les plus densément peuplée du département.

Elle est bordée dans sa partie ouest et sud par la Sarthe. Les communes limitrophes sont : Assé-le-Boisne au nord-ouest ; Saint-Ouen-de-Mimbré au nord-est ; Saint-Germain-sur-Sarthe à l'est ; et Saint-Aubin-de-Locquenay au sud.

La partie est de la commune est traversée par une ancienne voie ferrée désaffectée.

Fresnay-sur-Sarthe est reliée au Mans par la RD310 via la Hutte, ou la RD39 via Beaumont-sur-Sarthe. Elle se situe à environ 40 Km du Mans, et 22 Km d'Alençon.

Chef lieu canton, la commune appartient à la Communauté de Communes des Alpes Mancelles laquelle compte 7935 habitants et regroupe 12 communes : Assé-le-Boisne, Douillet-le-Joly, Moitron-sur-Sarthe, Fresnay-sur-Sarthe, Saint-Aubin-de-Locquenay, Saint-Léonard-des-Bois, Saint-Paul-le-Gaultier, Saint-Georges-le-Gaultier, Saint-Ouen-de-Mimbré, Saint-Victeur, Sougé-le-Ganelon, Saint-Germain-sur-Sarthe.

Le riche patrimoine historique de la commune, et sa localisation géographique sur un éperon rocheux dominant la Sarthe encaissée justifie son appartenance au Parc Naturel Régional Normandie-Maine.

Partie 1 – Le Diagnostic

I-I Etat des lieux et environnement : synthèse

I-I-1 Les ressources naturelles

I-I-1.1 Morphologie du territoire

Le territoire communal restreint avec seulement 210 ha se caractérise par un relief marqué. La commune est bâtie sur un éperon rocheux au bord de la Sarthe. Cette dernière est encaissée dans sa traversée de la commune.

Le lit de la Sarthe est inondable. Les fonds de vallons (la Sarthe et les petits ruisseaux) sont garnis d'alluvions.

L'altitude sur la commune est marquée et varie entre 68m en fond de Sarthe et 113m sur RD 15 vers Assé-le-Boisne. Cette topographie marquée offre des vues intéressantes sur la ville (quartier La Madelaine) ainsi que sur le paysage alentour (la terrasse du château, des échappées visuelles dans la ville).

I-I-1.2 Eau

Le réseau hydraulique sur la commune est constitué de :

La Sarthe : elle traverse la commune d'ouest en est. Encaissée dans la traversée de la commune, elle marque fortement le territoire.

Un petit ruisseau en limite est de la commune, et qui s'écoule du nord au sud pour se jeter dans la Sarthe.

Une mare agricole dans la partie nord du territoire communal.

I-I-1.3 Milieux naturels

Les sites naturels de la commune sont :

La Sarthe et sa vallée

Les jardins de ville : Les secteurs verts en centre ville améliorent à la qualité de l'environnement urbain. La qualité floristique, même si les essences sont non indigènes, est réelle car ces jardins datent de la fin du 19^{ème} et du début 20^{ème} siècle. Les potagers des jardins familiaux donnent une image particulière avec une géométrie paysagère répétitive de petits carrés.

I-I-1.4 Espaces agricoles

Il n'y a pas d'exploitations agricoles sur la commune.

Il y a quelques parcelles exploitées en fond de vallée, essentiellement en herbage. La Surface agricole Utilisée sur la commune est de 13 ha.

I-I-2 L'intégration urbaine des populations

Les limites au développement urbain de la commune sont les limites communales, et la topographie marquée par la vallée encaissée de la Sarthe.

Le développement urbain s'est fait de façon classique autour de l'ancienne place forte puis en cercle concentrique au fur et à mesure du déplacement ou de la destruction des enceintes défensives, et selon les facilités topographiques du territoire.

- Développement historique autour de la place forte sur l'éperon rocheux
- Début 17ème jusqu'à fin 19ème commerce du chanvre pour confection toile d'où formation de nouveaux quartiers en périphérie de la ville : Le Creusot et Le Bourgneuf. Cf maisons des tisserands dans ces quartiers
- Développement du 19ème en cohérence avec la desserte ferroviaire
- Développement du 20ème
 - Le long RD 15, 108 et 310
 - De l'autre côté de la Sarthe, sur les hauteurs

I-I-3 Le Patrimoine

La richesse patrimoniale de la commune est très riche. Elle est connue et inventoriée. Certains éléments de ce patrimoine sont classés.

Le patrimoine architectural est très important et couvre des périodes historiques très larges.

- Le site du château :
 - Enceinte du château (9ème siècle)
 - Donjon (9ème et 13ème siècles) – Cl.M.H 1926
 - Porte du château (15ème siècle) – Cl.M.H 1926
- Église Notre-Dame (12ème, 16ème, et 19ème siècle) – Cl.M.H 1912
- Portail de l'église 1528 - Cl.M.H 1912
- Chapelle Saint-Léonard (12ème et 20ème siècle) – I.S.M.H 1926
- La cave du Lion – Cl.M.H 14/06/2002
- Croix archaïque en grès de Roussard des 12ème, 13ème et 15ème siècle
- Fontaine Saint-Guillaume (15ème siècle) - I.S.M.H 1975
- Des maisons dans la cité médiévale et des habitations des extensions historiques :
 - Quartier du Bourgneuf (16ème siècle) - I.S.M.H 1975
 - Hôtel de Chervy
 - Maison à soufflet (18ème siècle) rue de la Riboterie
 - Porte (18ème siècle) – 10 Grande Rue
 - Anciennes Tanneries (18ème siècle) – jardin du Presbytère
 - Maison de Vigne (18ème siècle) – coteau des vignes
 - Maisons de Tisserand (18ème siècle, 1923 et 1924) – rue des tisserands

- Moulin du Bourgneuf (18ème et 19ème siècles) – I.S.M.H 1975
- Maison (1771) – place Thiers
- Échoppe (1841) – rue Jacques Hochin
- Maison de Vigne (19ème siècle) – coteau des Vignes
- Halles (19ème siècle) – place Bassum et place Thiers
- École Primaire (fin 19ème siècle) – rue Saint-Sauveur
- Maison (fin 19ème siècle) – rue du Creusot
- Ancien Hôpital (fin du 19ème siècle) – 2 rue Abbé-Lelièvre

Les espaces naturels s'appuient sur

- La Sarthe et son fond de vallée
- Les espaces verts urbains
 - Parc du château
 - Parcs paysager particulier témoins du 19ème et du début 20ème.
 - Les jardins potagers (quartier Les Torrentins)

La richesse du patrimoine naturel de la commune est reconnue et bénéficie d'une reconnaissance de par son appartenance au Parc Naturel Régional Normandie Maine.

L'approche paysagère globale du territoire renvoie l'image d'une commune chargée d'histoire, située de façon stratégique sur un promontoire rocheux.

Rappel :

CL.M.H : Classé Monument Historique

I.S.M.H : Inscrit sur la liste complémentaire des Monument Historique

I-I-4 Santé publique

I-I-4.1 Qualité de l'eau

La distribution est assurée par la SAUR. Les stations de pompage se situent sur Saint-Ouen-de-Mimbré. L'eau est traitée au pompage par un moyen adapté à un long cheminement sans retraitement ultérieur. Des stations de pompage, l'eau est acheminée au château d'eau 'Les Epinettes' situé sur la commune.

I-I-4.2 Assainissement :

« La quasi-totalité de Fresnay-sur-Sarthe est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

C'est ce qu'indiquent les résultats du recensement de la population (RGP 1999) avec 1016 résidences principales raccordées (sur les 1043 existantes, soit 97,4%).

Dans le bâti ancien du centre ville il a été signalé des habitations raccordables mais non raccordées.

Les principales caractéristiques de ce réseau collectif sont les suivantes :

- Réseau de caractère mixte, à dominante séparatif
- STEP à boues activées à moyenne charge, dimensionnée pour 4500 Habitants, 1980
- Gestions du réseau et de la station par la Lyonnaise des Eaux
- Les boues produites sont épandues par deux agriculteurs. »

Extrait de l'étude du Zonage d'Assainissement – rapport Aster

I-I-4.3 Les déchets

Les déchets ménagers sont collectés par la Société SNN sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes des Alpes Mancelles.

Le traitement et l'enfouissement des déchets se font au centre technique de Ségrie (SMIRGEOM). Broyage pour extraction des matières fermentescibles qui sont transformées en compost de moyenne qualité. Le reste est enfoui dans des casiers.

Il n'y a pas de collecte sélective en porte à porte.

Des containers de tri sélectif (verres, carton, plastique) sont mis à disposition pour une démarche volontaire de habitants.

La Communauté de Communes des Alpes Mancelles dispose d'une déchetterie située à la sortie de Fresnay-sur-Sarthe sur la route de Saint-Victeur. Les différentes bennes mises en place permettent d'effectuer un tri sélectif.

Il n'y a pas de collecte organisée des Déchets Industriels Banals (D.I.B).

I-I-4.4 Risques naturels et technologiques

• Risques Naturels

Les risques naturels majeurs sur la commune sont des risques d'inondations.

Les inondations possibles liées à une saturation du réseau pluvial sont répertoriées dans le SDA.

Les risques d'inondations liées à la Sarthe font l'objet d'un PPRNI encore en cours de réalisation.

Il y a également des risques d'éboulement des falaises rocheuses en bord de la Sarthe. Ces risques sont localisés surtout au droit du château et derrière le quartier du Bourgneuf.

• Risques technologiques

Les risques technologiques sont liés à la route. Ces risques sont la circulation routière importante et le transport de matières dangereuses sur les RD 310 et 15.

I-II Diagnostic. Prévisions démographiques et économiques

I-II-1 La population

I-II-1.1 Évolution démographique

Évolution du nombre d'habitants sur la Commune de Fresnay-sur-Sarthe – 1975-1999.

Année	Nombre	Evolution quantitative	Evolution en %	Densité de population (hab./km ²)
1962	2257	/	/	79,4
1968	2380	123	5,4	83,7
1975	2680	300	12,6	94,3
1982	2687	7	0,3	94,5
1990	2453	-234	-8,7	86,3
1999	2350	-103	-4,2	82,7

Source : RGP INSEE

Rappel :

Superficie du territoire communal : 210 ha

Densité moyenne de la France Métropolitaine en 1999 : 108 hab./Km².

Densité moyenne de la Sarthe en 1999 : 85 hab./Km²

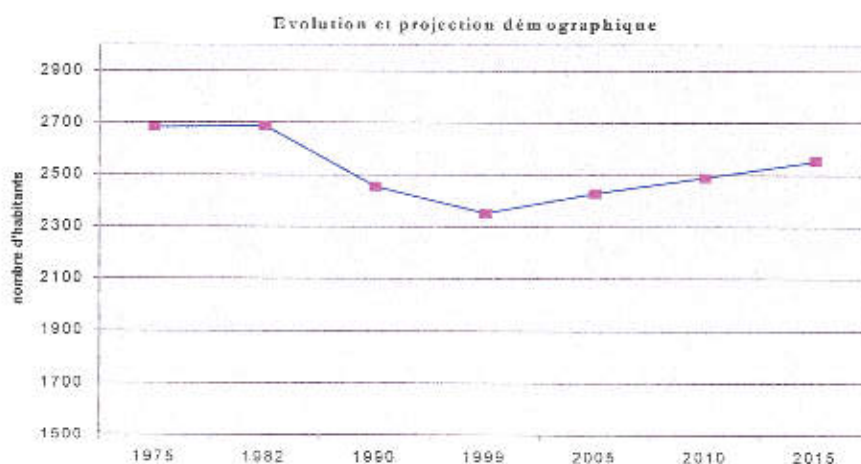
• Des perspectives d'évolution démographiques

Avec ses 2363 habitants en 1999, la ville de Fresnay-sur-Sarthe s'affirme comme un chef lieu de canton, et comme un pôle urbain ayant une large zone d'influence.

L'évolution de la population est en augmentation relative jusqu'en 1982.

Entre 1982 – 1999 il y a une baisse de la population liée à la collusion de plusieurs facteurs :

- un dégraissage de l'emploi dans l'industrie agroalimentaire (Moulinex),
- un problème d'offre de logement par rapport à la demande
- un vieillissement constaté de la population, donc une baisse naturelle de la population avec un desserrement familial.



Depuis 1999, la population de Fresnay-sur-Sarthe est en légère augmentation, notamment avec la réalisation des extensions des lotissements.

Les perspectives d'évolution de la population se basent sur l'évolution observée depuis 1999, ainsi que sur la demande faite auprès de la commune pour des terrains constructibles et sur l'attractivité de la commune de part les services offerts.

Ainsi en conservant l'évolution depuis 1999, la population de Fresnay-sur-Sarthe atteindrait plus de 2500 habitants en 2015.

Cet accroissement est éventuellement à modérer en raison de la limitation de l'ouverture des terrains sur la commune pour des raisons de coût (viabilisation, etc.), et sur des retards dans le renouvellement du parc de logement existant (réhabilitation, etc.).

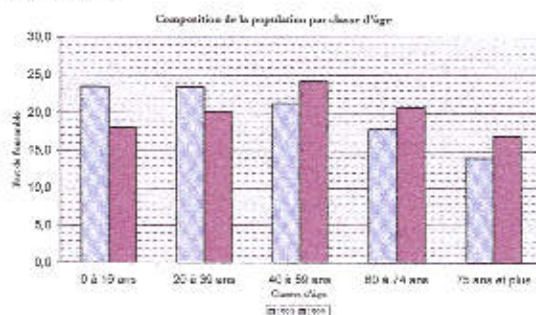
I-II-1.2 Caractéristiques de la population

• Classe d'âge

Composition de la population par classes d'âges

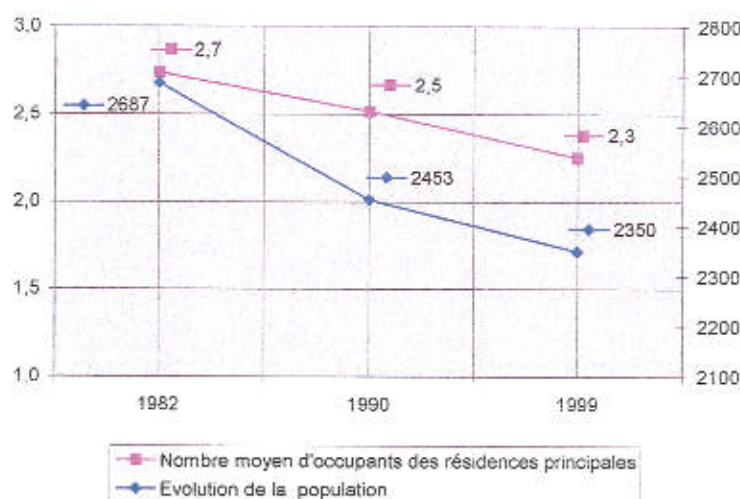
Classes d'âge	1990		1999	
	Nombres d'habitants	% / pop total	Nombres d'habitants	% / part totale
0 à 19 ans	576	23,5	424	18,0
20 à 39 ans	574	23,4	475	20,2
40 à 59 ans	523	21,3	567	24,1
60 à 74 ans	437	17,8	487	20,7
75 ans et plus	343	14,0	397	16,9

Source : RGP INSEE



La commune de Fresnay-sur-Sarthe subit un vieillissement de sa population. Ce vieillissement est lié essentiellement à un manque de renouvellement de la population. Ceci se voit surtout dans les zones d'extension urbaine des années 70-80, la population arrivée avec le développement de l'industrie agroalimentaire.

- Composition des ménages



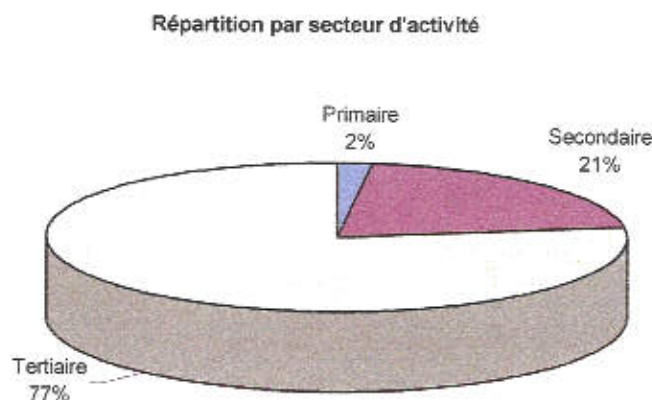
Source : RGP INSEE

On peut voir que le nombre moyen d'occupants des résidences principales est en baisse constante, parallèlement à une baisse de la population.

Ceci est vraisemblablement dû à un desserrement familial et à un vieillissement de la population.

- Catégories socioprofessionnelles

Part des secteurs d'activités dans l'emploi salarié en 1999



Le secteur tertiaire occupe une part largement majoritaire dans les activités salariées de la commune. Ceci montre combien la commune de Fresnay-sur-Sarthe est une ville de service.

La part du secteur secondaire est plus importante que celle observée à l'échelon national. Ceci est dû à la présence de l'industrie agroalimentaire qui malgré des difficultés économiques joue toujours un rôle très important dans l'économie locale.

La faible part du secteur primaire s'explique surtout par l'absence d'activité agricole dans la commune.

• Population active

Rappel : Population de Fresnay-sur-Sarthe au RGP 1999 : 2363 habitants

Population active de Fresnay-sur-Sarthe

Année	Nombre
1975	1083
1982	1084
1990	969
1999	868

Sources : RGP INSEE

On voit que la population active en 1999 est égale à 36,7% de la population totale. Ce chiffre faible est lié à la perte d'activité de l'entreprise Moulinex, fer de lance industriel de la Commune.

Population active travaillant hors de Fresnay-sur-Sarthe

Année	Nombre
1975	307
1982	363
1990	341
1999	366

RGP INSEE

On constate que la population active travaillant en dehors de la commune représente 15,5% de la population totale. Ce chiffre est relativement important.

Ces migrants du travail se retrouvent en limite communale, mais également plus loin, dans les pôles d'attraction économique que sont Alençon (22Km), Sillé-le-Guillaume (17Km), Beaumont-sur-Sarthe (12Km), ou Le Mans (40Km).

Aujourd'hui les distances ne sont plus un problème majeur, les gens préférant habiter dans un cadre de vie agréable avec des services, et faire des concessions quand au trajet domicile-travail.

En 1999, 31,9% de la population communale a un emploi. Le taux de chômage atteint 5,2% de la population active (123 personnes).

Ce taux est relativement faible. Ceci peut s'expliquer par la diversité des emplois proposés sur la commune.

I-II-2 Activité économique et emploi

I-II-2.1 Les zones d'activités :

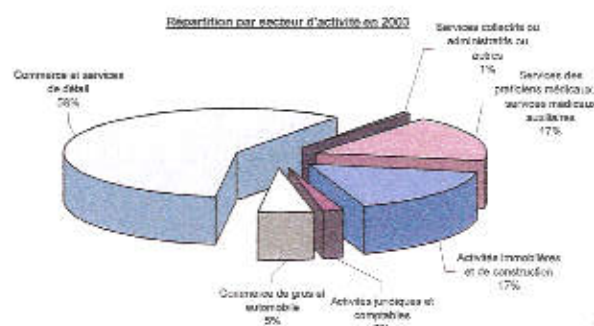
La commune dispose d'une zone artisanale de plus de 18000 m², la zone artisanale du Pré aux Moines. Cette zone est localisée en limite nord-est de la commune, derrière Moulinex.

En dehors de cette zone artisanale, les différentes entreprises et industries du territoire sont installées selon des critères de dessertes, à proximité des routes départementales et en limite communale.

La Communauté de Communes des Alpes Mancelles dispose d'une zone d'activité intercommunale. Cette zone du Gué d'Ory occupe 6ha sur Sougé-le-Ganelon.

Toute la superficie disponible n'est pas occupée. Début 2004, la zone hébergeait 3 entreprises.

I-II-2.3 Commerces et artisans



Le graphique ci-dessus montre la répartition par secteurs d'activités des artisans, commerces, professions libérales et prestataires de services sur la commune de Fresnay-sur-Sarthe.

• Commerces :

La plupart des commerces sont localisés dans le centre patrimonial de Fresnay-sur-Sarthe. Le développement historique de la ville a gardé les commerces à leur emplacement primitif, c'est-à-dire regroupé autour des Halles.

Pour la plupart, les commerces sont de petits commerces de services et de détails.

• Artisans :

Les artisans sont un peu éloignés du centre patrimonial. On les retrouve naturellement dans la Zone Artisanale du Pré aux Moines, mais également en limite périphérique nord de la commune. Les activités exercées par les artisans regroupent principalement le secteur du bâtiment mais de petits artisans (des peintres, des maçons et des plombiers).

I-II-2.4 Services à la population. Tertiaire

La commune de Fresnay-sur-Sarthe dispose d'un nombre important d'équipements, d'atouts et de services à la population. Ces équipements correspondent à son importance de chef lieu de canton.

I-II-2.5 Tourisme

Le tourisme est un secteur développé sur la commune. Il s'appuie essentiellement sur le très riche patrimoine historique de la commune.

Dans le cadre du tourisme vert et de loisirs développés sur le site des Alpes Mancelles, la commune de Fresnay-sur-Sarthe qui abrite l'office de tourisme de la Communauté de Communes est un point de passage obligé.

En plus du camping municipal, de l'hôtellerie, et de la restauration, le tourisme a des retombées, indirectes, notamment sur les commerces de détail.

I-II-2.2 L'activité agricole

Le Recensement Général Agricole de 2000 permet de voir qu'il n'y a pas d'activité agricole professionnelle sur la commune.

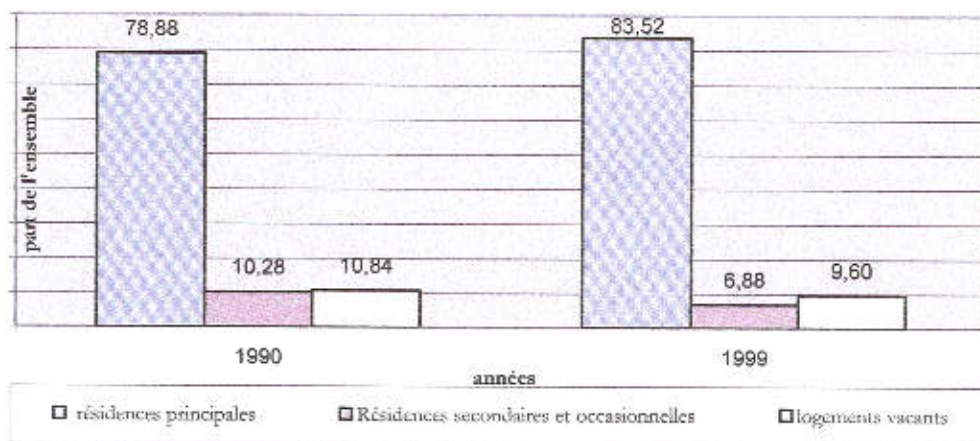
I-III Diagnostic thématique

I-III-1 Le logement

I-III-1.1 Évolution du parc de logement

En 1999, la commune compte plus de 1200 logements dont 1044 résidences principales.

Evolution du parc de logements



Logement en 1999	Logements totaux 1999	Nb personnes moyen par logement	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
	1250	2,3	1044	86	120

Malgré une baisse de la population, le nombre de résidences principales est en augmentation.

Plusieurs facteurs cumulés peuvent expliquer ce phénomène :

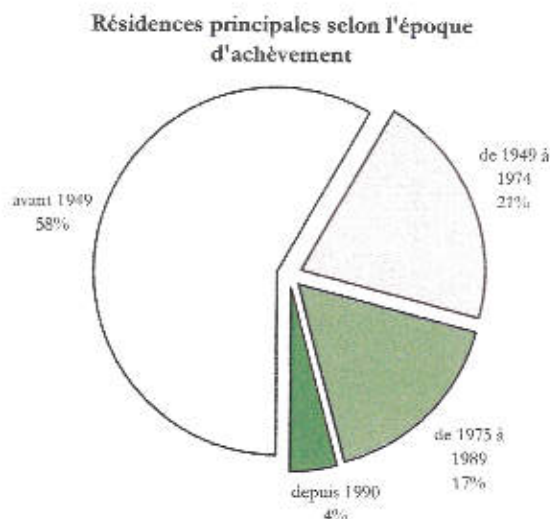
Desserrement des ménages

Vieillesse de la population d'où un desserrement des ménages. La municipalité note également une augmentation de l'arrivée de personnes âgées venant habiter en ville pour la proximité des services.

La part des logements vacants est en diminution. Elle se situe en dessous du seuil des 10%. Ces logements vacants sont essentiellement des logements trop vieux nécessitant une réhabilitation lourde (absence de confort).

I-III-1.2 Caractéristique du parc

- Un parc de logement chargé d'histoire :



Afin de mieux l'appréhender, il faut différencier l'habitat urbain du site patrimonial de l'habitat des extensions lotissement 20^{ème} siècle.

Site patrimonial – centre historique et extensions anciennes :

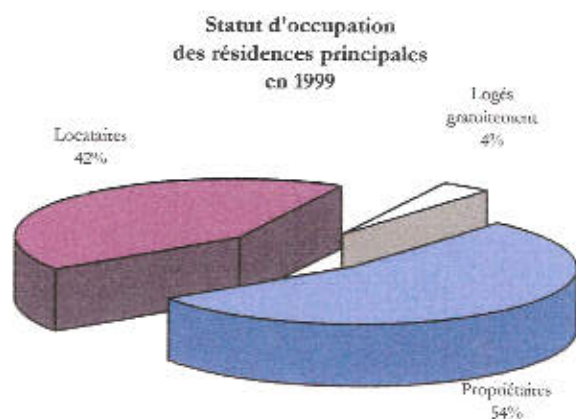
Le centre patrimonial de Fresnay-sur-Sarthe a bénéficié de rénovation et de réhabilitation régulières. Du fait des prescriptions architecturales nécessaires par la présence de sites et bâtiments classés Monuments Historiques, les rénovations ont permis une revalorisation du site patrimonial.

Extension lotissement du 20^{ème} siècle :

Le développement économique lié à l'arrivée notamment de Moulinex a amené les premières extensions pavillonnaires.

Toutes ces nouvelles constructions sont confortables. Cependant, certaines habitations, surtout celles datant des années 1949 à 1974 commencent à vieillir extérieurement.

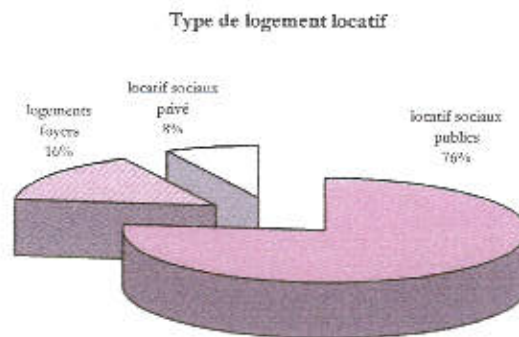
- Un parc de logement majoritairement de propriétaires



Le nombre de propriétaires sur la commune est majoritaire.

On note depuis 1990 une légère diminution de la part des propriétaires au profit de la part des locataires. Le coût de l'immobilier joue un rôle important dans ces variations.

- Un parc locatif social conséquent



Sur la commune les logements sociaux sont répartis comme montrés par le graphique ci-dessus. Ce parc 'social' varie entre 200 et 300 unités. Cela constitue un parc important pour une commune de cette taille. La vacance est quasiment nulle. La demande est de l'ordre de 30 de logements sociaux pour la Commune de Fresnay-sur-Sarthe.

- Rythme de Construction :

Le rythme de construction est en moyenne de 9 logements par an depuis 1999.

On note qu'il y a près de 42 déclarations de travaux par an en moyenne depuis 1999. Les déclarations de travaux participent à l'amélioration et à la modification de l'habitat.

La demande en logement est en augmentation, essentiellement à proximité des zones de commerces.

Il y a une évolution du nombre de logements sociaux. En tant que chef lieu de canton, la commune de Fresnay-sur-Sarthe centralise en grande partie les logements sociaux du canton. Il y a une demande en logements sociaux, demande qui ne peut être satisfaite le parc, bien qu'important pour la commune, étant occupé en quasi-totalité.

L'augmentation significative du nombre de résidences principales est une évolution à prendre en compte. Ce phénomène est lié notamment à une migration des personnes âgées de la campagne environnante vers Fresnay-sur-Sarthe pour bénéficier des services offerts.

L'offre doit permettre de satisfaire à ces demandes tout en respectant les objectifs d'évolution pour le territoire souhaité par la commune.

Commune de Fresnay-sur-Sarthe

Carte de la TRAME ROUTIERE

Légende

route départementale

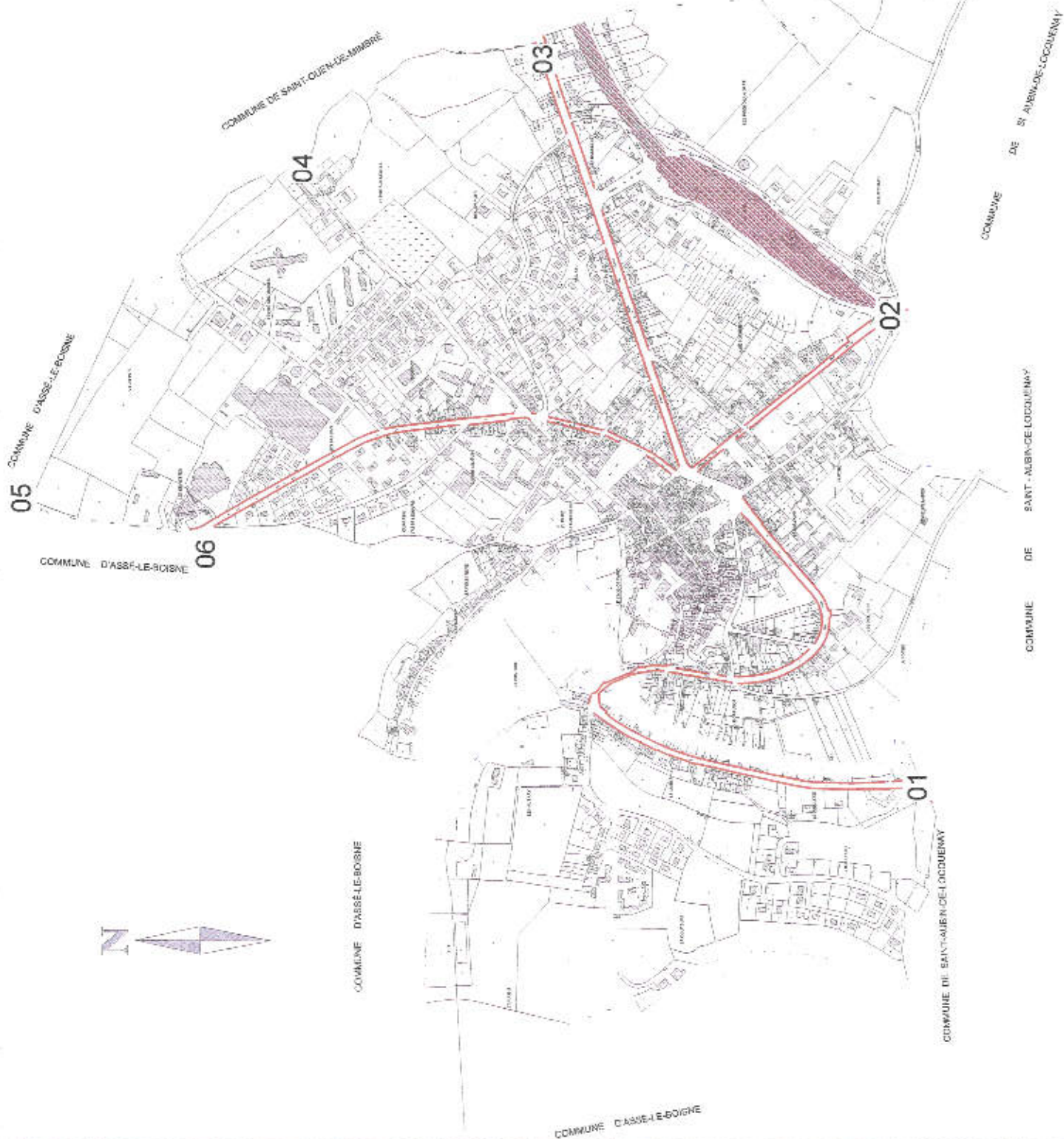
chemins ruraux

emprise SNCF
- ancienne voie ferrée

hydrographie

Complage Routier 2004

point	Localisation	trafic
02	RD03 Beaumont	1860
03	RD310 La Futaie	2740
04	RD108 St Ouen	1190
01	RD310 Billé	740
06	RD15 Sougé	3850
05	RD111 St Vidor	510
source : DOE72		



I-III-2 Les réseaux de circulation

I-III-2.1 Réseaux viaires

La commune de Fresnay-sur-Sarthe est un nœud routier. Elle est desservie par :

- RD 15 au nord, direction d'Assé-le-Boisne, et Villaines-la-Juhel (53)
- RD 310 à l'est, en direction de Mamers
- RD 310 au sud, en direction de Sillé-le-Guillaume
- RD 39 au sud-est, en direction de Beaumont-sur-Sarthe, et Le Mans
- RD 108 en direction de Saint-Ouen-de-Mimbré

Le trafic sur ces routes n'est pas saturé, mais occasionne des nuisances et des risques. Ces risques sont la circulation routière importante sur RD 310 et RD 15, et le transport de matières dangereuses.

I-III-2.2 Transports en commun

Il y a peu de transports en commun sur la commune. Les seuls existants sont des liaisons en autocar.

La commune de Fresnay-sur-Sarthe est desservie par :

- Ligne 10 Fresnay-sur-Sarthe / Le Mans qui effectue 6 AR / jour
- Ligne 4 Fresnay-sur-Sarthe / Alençon qui effectue 4 AR / jour

Il y a également des transports scolaires assurés par le Conseil Général permettant la scolarisation au Lycée, et bénéficiant aussi pour les collégiens. Ainsi en 2003, les transports scolaires ont transportés au départ de Fresnay-sur-Sarthe 35 lycéens, 17 lycéens techniques, et 22 collégiens.

I-III-2.3 Déplacements population

Les déplacements concernent les déplacements internes et externes à la commune.

- Les déplacements de population interne à la commune sont les déplacements professionnels, les déplacements scolaires, et les déplacements personnels. Ces mouvements se font en voiture, à pied, en vélo, en motocyclette.
- Les déplacements des non résidents vers Fresnay-sur-Sarthe concernent la population venant y travailler, ainsi que les déplacements nécessaires à la scolarisation. Ces mouvements se font en voiture. Les déplacements pour les loisirs et la vie quotidienne sont également à prendre en compte.
- Les échanges des habitants avec l'extérieur se fait dans notamment dans le cadre du travail et de la scolarisation. Ils sont majoritairement à destination d'Alençon et du Mans. Ces mouvements se font en voiture, et en autocar. A noter un fort déplacement à pied et en vélo entre Saint-Ouen-de-Mimbré et Fresnay-sur-Sarthe par la RD 108.

La voirie est bien développée sur la commune. La position de carrefour de Fresnay-sur-Sarthe amène un trafic routier relativement important.

Le réseau routier existant permet d'accueillir aisément ce trafic, à l'exception de la traversée de la Sarthe par le vieux pont, lequel n'est pas adapté.

Les réseaux de circulation 'douce' (piétons, vélos) mériteraient d'être développés pour faciliter et sécuriser les déplacements internes à la commune, et développer le tourisme 'vert'. Un axe de circulation douce le long de la RD 108 sécuriserait les déplacements à pied et à vélo déjà présents. La mise en place d'une passerelle piétonne sur la Sarthe participe à une circulation douce interne à la commune et à une liaison inter-quartiers.

I-III-3 Les services à la population

La commune de Fresnay-sur-Sarthe propose de nombreux services au bénéfice de sa population et de la population du canton.

I-III-3.1 Équipements scolaires

- **Enseignement du premier degré**

La commune dispose d'équipements scolaires du 1^{er} degré permettant de couvrir les besoins de scolarisation de sa population et pour partie des habitants des communes voisines.

On recense :

Une école maternelle publique qui accueille 69 élèves en 2004 ;

Une école primaire publique qui accueille 118 élèves en 2004 ;

Le groupe scolaire privé Notre-Dame St Joseph : accueille 53 élèves de maternelles et 111 élèves en primaire en 2004

Il existe sur le canton un (RASED (Réseau d'Aide Spécialisée aux Enfants en Difficultés) ayant pour siège l'école élémentaire publique de Fresnay-sur-Sarthe.

Une garderie et une étude sont assurées dans ces établissements afin d'offrir plus de souplesse d'horaires aux parents.

Tous ces établissements sont situés dans le centre de Fresnay-sur-Sarthe.

- **Enseignement secondaire**

La commune permet la scolarité sur son territoire jusqu'au collège.

On recense :

un collège public - Léo Delibes : qui accueille 243 élèves en 2004 ;

un collège privé, partie du groupe scolaire privé Notre-Dame St Joseph qui accueille 63 élèves en 2004.

Il n'y a pas lycée ni de lycée technique sur la commune. La scolarisation de ces élèves se fait sur Sillé-le-Guillaume, Le Mans, et Alençon.

La répartition des élèves se fait pour 2004 à hauteur de 430 élèves pour le public et de 227 élèves pour le privé.

Les transports scolaires du Conseil Général assurent des liaisons quotidiennes pour permettre la scolarisation en lycée.

Ainsi en 2004 la répartition des élèves transportés au départ de Fresnay-sur-Sarthe s'est faite de la façon suivante :

35 lycéens :

3 vers Le Mans

16 vers Alençon

16 vers Sillé-le-Guillaume

17 lycéens techniques :

7 vers Le Mans

10 vers Alençon

- **Équipements sportifs**

La commune dispose d'un nombre important d'équipements sportifs. Ces équipements ont un rayonnement qui dépasse largement les limites communales.

On recense :

- Le Stade de football des Rochers + le stade de Villepeinte situé sur la commune de Saint-Ouen-de-Mimbré
- Gymnase et plateau d'éducation physique
- Piscine (bassin d'été)
- Les équipements du camping : 2 courts de tennis + 1 minigolf
- 1 court en extérieur juste devant le terrain de camping
- terrain de pétanque et de boules lyonnaises
- salle de judo
- salle de musculation et de remise en forme
- salle de billard

La présence sur le territoire communal de tous ces équipements sportifs permet la pratique de nombreux sports comme en témoignent la liste des clubs : clubs d'athlétisme, d'équitation, de football, de gymnastique, de hand-ball, de judo, de randonnée, de tennis de table, de yoga, etc.

I-III-3.2 Équipements socioculturels

- **Culture loisirs**

La culture tient une place importante au sein de la commune. Malgré le coût de fonctionnement de ces équipements, la commune a investi dans un soucis de service public, et afin de répondre à la demande :

- Bibliothèque
- Salle de spectacles André Voisin
- Salle de musique
- Salle des Tisserands

Cinéma 1 fois par semaine environ dans la salle de spectacle

Soucieuse de continuer à développer l'accès à la culture au plus grand nombre et d'offrir plus de services, la commune envisage un projet de médiathèque. Ce projet est pour le moment mis de côté pour des raisons de coût, mais il démontre bien cette volonté de la commune de développer la culture.

La commune héberge sur son territoire la Radio des Alpes Mancelles

La vie associative sur la commune est très forte, et est encouragée. Ainsi en 2003, la commune comptait près de 50 associations.

- **Sanitaires et sociaux**

En tant que chef lieu de canton, la commune dispose d'infrastructures sanitaires et sociales importantes.

On recense :

- un Centre social
- une unité de Soins infirmiers à domicile
- une Maison de retraite
- un Point d'accueil pour les demandeurs d'emploi
- un Foyer logement pour personnes âgées

- **Internet haut débit**

La Communauté de Communes a travaillé à la mise en place de la cyberbase des Alpes Mancelles qui permet l'arrivée de la connexion internet haut débit, l'ADSL sur le territoire.

Cette infrastructure des nouvelles technologies est un atout qui apporte beaucoup de possibilités dans des secteurs d'activité divers (économie, tourisme, scolaire, etc.).

I-III-3.3 Équipements touristiques

L'attrait touristique de la Commune est important et développé.

Dans cette ville chargée d'histoire, le tourisme mis en place est essentiellement un tourisme historique. Dans le centre historique de petits parcours de découverte sont mis en place et permettent à chacun de découvrir les richesses du patrimoine.

La porte du château abrite le Musée Médiéval, ce qui participe au développement touristique.

La ville se situe aux portes des Alpes Mancelles. L'Office de tourisme de la ville permet d'orienter les visiteurs selon leur demande.

La commune dispose d'un camping municipal 3 étoiles avec nombre d'équipements. Ceci permet d'héberger des touristes sur la commune, ces derniers ne font pas que passer.

I-III-3.4 Équipements Infrastructures eau assainissement déchets

- **Eau potable**

L'alimentation en eau potable de la commune de Fresnay-sur-Sarthe est assurée par la SAUR.

Les stations de pompage se situent sur Saint-Ouen-de-Mimbré. L'eau est traitée au pompage par un moyen adapté à un long cheminement sans retraitement ultérieur. Des stations de pompage, l'eau est acheminée au château d'eau 'Les Epinettes' situé sur la commune de Fresnay-sur-Sarthe.

Le volume d'eau mis en distribution en 2002 était de 121589 m³ sur Fresnay-sur-Sarthe.

- **Assainissement**

« La quasi-totalité de la commune de Fresnay-sur-Sarthe est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Il existe quelques habitations du centre ancien qui bien que raccordables ne sont pas raccordées.

Seul sont concernés par l'assainissement non collectif l'habitat situé hors du zonage collectif de l'agglomération, soit :

La déchetterie et la maison immédiatement au sud

Les quelques habitations à l'ouest du Creusot et rue des Rochers

La maison isolée de la Coursure.

Ce choix retenu du non collectif se justifie par des contraintes techniques amenant un coût élevé. Les caractéristiques environnementales de ces terrains permettent l'assainissement individuel. »

- **Eau pluviale**

Le mode de collecte des eaux pluviales est mixte. Le centre-ville est assaini en mode unitaire, alors que la périphérie est assainie en mode séparatif.

Existences de nombreuses insuffisances hydrauliques pouvant entraîner des désordres importants

Forte insuffisance capacitaire

Sur le cours aval du ruisseau de l'Arche, de la Gare jusqu'à la Sarthe. Certaines parties canalisées accueillent tout juste le débit bimensuel.

Certains collecteurs des quartiers Epinettes, Bel air, des rues P Doumer, A Briand, et Chalets présentent des insuffisances de capacité, notamment dans en cas de pluie décennale.

- **Traitement déchets**

Les déchets ménagers sont collectés par la Communauté de Communes des Alpes Mancelles qui délègue le service à la Société SNN.

La ville de Fresnay-sur-Sarthe est collectée au porte à porte, deux fois par semaine.

Le traitement et l'enfouissement des déchets se font au centre technique de Ségrie (SMIRGEOM). Broyage pour extraction des matières fermentescibles qui sont transformées en compost de moyenne qualité. Le reste est enfoui dans des casiers.

Il n'y a pas de collecte sélective en porte à porte. La commune a fait disposer 6 points d'apports volontaires (containers) pour une collecte sélective volontaire (verres, carton, plastique).

La Communauté de Communes des Alpes Mancelles dispose d'une déchetterie située à la sortie de Fresnay-sur-Sarthe sur la route de Saint-Victor. Les différentes bennes mises en place permettent d'effectuer un tri sélectif. A noter la présence d'une benne pour les gravats.

Il n'y a pas de collecte des Déchets Industriels Banals (D.I.B). Les entreprises font appel à services spécialisés ou déposent une partie de leur DIB à la déchetterie

Rappel :

Communauté de Communes des Alpes Mancelles : 12 communes (Assé-le-Boisne, Douillet-le-Joly, Moitron-sur-Sarthe, Fresnay-sur-Sarthe, Saint-Aubin-de-Locquenay, Saint-Léonard-des-Bois, Saint-Paul-le-Gaultier, Saint-Georges-le-Gaultier, Saint-Ouen-de-Mimbré, Saint-Victor, Sougé-le-Ganelon, Saint-Germain-sur-Sarthe) = 7935 habitants

La Commune de Fresnay-sur-Sarthe possède un très bon niveau d'équipements. Les équipements scolaires, sportifs et socioculturels de la commune répondent largement à ses besoins et rayonnent largement dans le canton. L'étude du Schéma Directeur d'Assainissement a permis de définir le développement de l'assainissement collectif sur la commune. Cette étude a également mis en avant des insuffisances capacitaires du réseau pluvial.

I-III-4 Enjeux et besoins répertoriés

La commune de Fresnay-sur-Sarthe est la plus peuplée du canton, comptant 2363 habitants au RGP INSEE 1999.

Elle occupe une position stratégique.

Historiquement : verrou entre le Maine et la Mayenne

Tourisme : passage obligé

Économiquement : influence sur le nord ouest de la Sarthe.

En plus des enjeux de territoire que la commune doit maîtriser, vient s'ajouter la prise en compte des orientations naturelles de développement durable et de la Charte du Parc Normandie – Maine dont fait partie la commune.

I-III-4.1 Une richesse historique importante

Le patrimoine architectural de la commune est important. Il couvre des périodes historiques très larges correspondant à l'occupation humaine du site (du 9^{ème} au 20^{ème} siècle). Si la majorité de ce patrimoine architectural est concentré dans le centre de Fresnay, autres habitations sont également porteuses d'histoire.

La mise en valeur de ce patrimoine, dont certains éléments sont classés monuments historiques, s'est bien réalisée.

Enjeux et besoins

Il convient de maintenir des prescriptions architecturales sur le bâti dense de la cité, afin de lui garder cette unité historique. Ces prescriptions ne doivent cependant pas bloquer tout développement inhérent à un centre actif et de commerces.

I-III-4.2 Développement de l'urbanisation et développement de la population

Le développement historique de Fresnay s'est cantonné à l'ouest de la Sarthe, d'abord en continuité immédiate de la cité, puis au sud-ouest vers la voie ferrée, et puis au nord-ouest (terrains Moulinex). En dehors des quelques constructions des tanneurs du 19^{ème} le long de la route vers Sillé-le-Guillaume, le franchissement de la Sarthe s'est fait récemment avec le lotissement de La Madelaine.

L'évolution de la population montre un vieillissement des habitants, et dans une certaine mesure une baisse de la population.

Enjeux et besoins

L'ouverture de terrains à l'urbanisation sur la commune ne peut se faire qu'à l'est en complétant le secteur de La Madelaine, ou au sud-ouest sur 'Les prés de la Gare'. La réflexion à mener est de prévoir le renouvellement de la population qui a déjà commencé. Le vieillissement de la population doit amener une réflexion sur des opérations de logements différentes de simples opérations lotissement.

Par ailleurs, même si elle dispose déjà d'un fort parc locatif social, la commune doit également prévoir des terrains pour accroître ce parc.

I-III-4.3 Équipements

- **Équipements scolaires**

- **Enseignement du premier degré**

La commune dispose d'équipements scolaires du 1^{er} degré permettant de couvrir les besoins de scolarisation de sa population et pour partie des habitants des communes voisines.

- **Enseignement secondaire**

La commune permet la scolarité sur son territoire jusqu'au collège.

Il n'y a pas de lycée ni de lycée technique sur la commune. La scolarisation de ces élèves se fait sur Sillé-le-Guillaume, Le Mans, et Alençon.

Les transports scolaires du Conseil Général assurent des liaisons quotidiennes pour permettre la scolarisation en lycée

Enjeux et besoins

La pérennité et le développement des installations scolaires sont étroitement liés aux variations de la population. L'ouverture à l'urbanisation de terrains susceptibles d'accueillir de nouveaux élèves doit se faire en tenant compte des capacités d'accueil scolaire, notamment la petite école et les garderies.

Le développement de zones d'habitation en limite communale, sur les autres communes intéresse également Fresnay-sur-Sarthe.

- **Équipements sportifs**

La commune dispose d'un nombre important d'équipements sportifs. Ces équipements ont un rayonnement qui dépasse largement les limites communales.

La présence sur le territoire communal de tous ces équipements sportifs permet la pratique de nombreux sports comme en témoignent la liste des clubs : clubs d'athlétisme, d'équitation, de football, de gymnastique, de hand-ball, de judo, de randonnée, de tennis de table, de yoga, etc.

Enjeux et besoins

Les équipements en place correspondent aux besoins de la population. L'accueil de nouveaux habitants doit leur permettre également une pratique sportive variée.

- **Équipements socioculturels**

Culture loisirs

La culture tient une place importante au sein de la commune. Malgré le coût de fonctionnement de ces équipements, la commune a investi dans un service public, et afin de répondre à la demande.

La vie associative sur la commune est très forte, et est encouragée. Ainsi en 2003, la commune comptait près de 50 associations.

Sanitaires et sociaux

En tant que chef lieu de canton, la commune dispose d'infrastructures sanitaires et sociales importantes.

Enjeux et besoins

Les équipements en place correspondent aux besoins de la population.

Dans un souci de développer l'accès à la culture, la commune envisage un projet de médiathèque.

Selon le développement de la population, les équipements sanitaires et sociaux devraient être développés.

- **Équipements touristiques**

L'attrait touristique de la Commune est important et développé. Le tourisme mis en place est essentiellement un tourisme historique. Situé aux portes des Alpes Mancelles, l'Office de tourisme de la ville permet d'orienter les visiteurs selon leur demande.

La commune dispose d'un camping municipal 3 étoiles avec nombre d'équipements.

Enjeux et besoins

Il faut permettre le maintien et le développement des activités touristiques existantes. Ceci passe notamment par une adaptation du camping aux nouveaux besoins des touristes (bungalows, etc.).

Les prescriptions architecturales sur le patrimoine bâti contribuent à maintenir une attractivité visuelle et historique.

- **Équipements infrastructures eau assainissement déchets**

- **Traitement déchets**

Les déchets ménagers sont collectés par la Communauté de Communes des Alpes Mancelles au porte à porte, deux fois par semaine. La collecte sélective se fait aux points d'apports volontaires ou à la déchetterie Intercommunale.

Il n'y a pas de collecte des Déchets Industriels Banals (D.I.B.).

Enjeux et besoins

Le développement de la population et de zones urbanisées doit s'accompagner de nouveaux points d'apport volontaire.

- **Eau potable**

La distribution est gérée par SAUR à partir des stations de pompage se situant sur Saint-Ouen-de-Mimbré.

Enjeux et besoins

Les capacités actuelles permettent de faire face à une augmentation de population. Dans l'attente de la réalisation d'une réelle protection des captages par une étude prenant notamment en compte les caractéristiques géologiques, il est nécessaire de préserver les de la pollution par un périmètre de protection fixé arbitrairement.

- **Assainissement**

« La quasi-totalité de la commune de Fresnay-sur-Sarthe est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Il existe quelques habitations du centre ancien qui bien que raccordables ne sont pas raccordées.

Seul sont concernés par l'assainissement non collectif l'habitat situé hors du zonage collectif de l'agglomération, soit :

La déchetterie et la maison immédiatement au sud

Les quelques habitations à l'ouest du Creusot et rue des Rochers

La maison isolée de la Coursure.

Ce choix retenu du non collectif se justifie par des contraintes techniques amenant un coût élevé. Les caractéristiques environnementales de ces terrains permettent l'assainissement individuel. »

Enjeux et besoins

L'étude de zonage d'assainissement a défini les capacités d'évolution du réseau actuel. La bonne gestion des zones d'urbanisation future passe par une anticipation sur les besoins en assainissement, ceci surtout du fait des délais de mise en œuvre.

- **Eau pluviale**

Le mode de collecte des eaux pluviales est mixte. Le centre-ville est assaini en mode unitaire, alors que la périphérie est assainie en mode séparatif.

Il existe de nombreuses insuffisances capacitaires pouvant entraîner des désordres importants.

Enjeux et besoins

La prise en compte de la topographie de la commune et de la présence de la Sarthe en contrebas sont important pour traiter les eaux de ruissellements.

Les points de dysfonctionnements liés à des insuffisances de collecteurs doivent être résolus.

Maintenir la qualité architecturale des constructions de qualité du centre	Préserver la qualité architecturale du bâti ancien en plus des monuments inscrits ou classé	L'article L-121-1 impose notamment la sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains remarquables.
Préserver de nombreux bâtiments de la commune	Recenser tout le bâti d'intérêt patrimonial sur le territoire communal.	
Adapter les prescriptions architecturales	Application des réflexions menées dans la ZPPAUP	

II-I-3 Mettre en valeur et préserver le patrimoine naturel de la commune

Les choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	Les explications compte tenu des objectifs de la Commune	Les explications par rapport à l'article L-121-1 du Code de l'Urbanisme
Valoriser les espaces verts urbains	Les espaces verts urbains de qualité sont à préserver, de même que les jardins potagers	L'article L-121-1 préconise une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et ruraux. L'article L-123-1-7 permet d'identifier et localiser les éléments de paysage à mettre en valeur et permet de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection L'article L-123-1-7 permet d'identifier et localiser dans les zones urbaines les terrains cultivés à protéger et permet de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection
Respecter et prendre en compte les orientations ou directives que sont la charte du Parc Normandie-Maine, les sites classés naturels, les recommandations de la ZPPAUP, les ZNIEFF, etc.	Respecter les grands équilibres des espaces naturels. Mettre en valeur et préserver ce patrimoine naturel Préserver le 'cachet' paysager de la commune	
Préserver le patrimoine naturel rural	Bien que peu présent, le paysage de la commune dispose de haies qu'il faut préserver.	

II-I-4 Le tourisme : une histoire importante.

Les choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	Les explications compte tenu des objectifs de la Commune	Les explications par rapport à l'article L-121-1 du Code de l'Urbanisme
Développement du tourisme de loisirs	Permettre le développement des infrastructures existantes, mais dans le respect de l'environnement. Adapter les infrastructures touristiques à la demande	L'article L-121-1 préconise la préservation des sites et paysages naturels et la sauvegarde du patrimoine bâti. L'article L-123-1-h permet d'identifier et localiser les
Préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune	Mettre en place des prescriptions architecturales. Préserver le patrimoine boisé de la commune, et réglementer son entretien, et son exploitation	

	Application des réflexions menées dans la ZPPAUP	éléments de paysage à mettre en valeur et permet de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection
--	--	---

II-I-5 Développer Fresnay-sur-Sarthe AVEC les habitants

Les choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	Les explications compte tenu des objectifs de la Commune	Les explications par rapport à l'article L-121-1 du Code de l'Urbanisme
Registre de doléance	Permettre à tous de faire des propositions d'aménagement pour la commune.	La loi SRU et la loi UH posent le principe de démocratie et de décentralisation pour associer davantage les citoyens à la définition des politiques d'urbanisme
Réunion publique de présentation	Faire connaître au plus grand nombre le diagnostic de la commune, base des réflexions d'aménagement.	
Les choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	Les explications compte tenu des objectifs de la Commune	Les explications par rapport à l'article L-121-1 du Code de l'Urbanisme

II-II Traduction PADD en zonage et règlement / Explication

II-II-1 Renforcer l'urbanité de la ville, en développant l'urbanisation et en aménageant les zones urbaines

Les choix du PADD	Traductions réglementaires dans le PLU	Les explications des choix
Un développement de l'urbanisation	Zonage Classement en zone U, et en zone AU de terrains libres de constructions Règlement Disposition visant à permettre l'accueil de nouvelles constructions	Permettre l'accueil de nouveaux habitants. Le règlement permet également la réalisation d'équipements publics, de commerces et de services.
Un aménagement du centre : Aménagement d'espaces urbains et de voirie Modification paysagère	Zonage / Règlement Mise en place d'Emplacement Réservé Mise en place	Renforcer la circulation dans le centre bourg impose d'aménager et de calibrer les voiries.
Compléter la zone commerciale existante	Zonage Classement en zone UZ et AUZ de terrains pour les activités commerciales Règlement Disposition visant à permettre l'accueil de nouvelles constructions commerciales	Permettre l'extension limitée de la zone commerciale existante
Réalisation de nouveaux équipements publics	Règlement Disposition visant à permettre l'accueil de nouveaux équipements publics	Permettre la réalisation de nouveaux équipements publics pour répondre à la demande de la population
Le maintien et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement	Zonage Adapter les secteurs en fonction des prescriptions architecturales à mettre en place selon monuments inscrits / classés et ZPPAUP. Repérage sur le plan graphique des Espaces Verts Urbains (EVP) et des Jardins Potagers (ECP) à protéger. Règlement Mise en valeur du patrimoine EVP : préserver complètement ces espaces verts. ECP : préserver complètement le caractère de ces jardins potagers.	

II-II-2 Histoire et architecture : un patrimoine à continuer de préserver et de valoriser

Les choix du PADD	Traductions réglementaires dans le PLU	Les explications des choix
Maintenir la qualité architecturale des constructions de qualité du centre Préserver de nombreux bâtiments de la commune	Zonage Repérage sur le plan graphique. Règlement Les différentes zones mentionnent des restrictions d'entretien, d'usage et de préservation de ce patrimoine architectural	La mise en place de prescriptions architecturales permet de préserver le patrimoine architectural.
Adapter les prescriptions architecturales	Zonage Différenciation des zones en fonction des prescriptions architecturales (UA, UB, UC, etc.). Règlement Prescriptions architecturales différentes selon les zones en fonction de la richesse architecturale et de l'utilisation de la zone	Adapter le règlement en fonction du patrimoine architectural, de l'occupation de la zone, et de l'impact paysager sur le reste de la commune.

II-II-3 Mettre en valeur et préserver le patrimoine naturel de la commune

Les choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	Traductions réglementaires dans le PLU	Les explications des choix
Valoriser les espaces verts urbains et les Jardins Potagers	Zonage Classement en Espaces Protégés Règlement Le classement en EVP sans interdire les constructions oblige la mise en valeur des boisements existants, et leur relevé Le Classement en ECP protège la caractéristique de jardins potagers	Les articles L.123.1-7 et -9 du Code de l'Urbanisme permettent cette protection.
Respecter et prendre en compte les orientations ou directives que sont la charte du Parc Normandie-Maine, les sites classés naturels, les recommandations de la ZPPAUP, les ZNIEFF, etc.	Règlement Les différentes zones mentionnent des restrictions d'entretien et d'usage	La protection de ces éléments naturels est obligatoire

Préserver le patrimoine naturel rural	Zonage Repérage sur le plan graphique. Règlement Les différentes zones mentionnent des restrictions d'entretien et d'usage de ce patrimoine naturel.	La protection de ces éléments naturels permet de maintenir les haies existantes.
---------------------------------------	---	--

II-II-4 Le tourisme : une histoire importante

Les choix du PADD	Traductions réglementaires dans le PLU	Les explications des choix
Développement du tourisme de loisirs	Zonage Délimiter les secteurs concernés avec un zonage adapté Règlement Le règlement en NT permet le développement seul des activités de tourisme et de loisir	Permettre le développement des infrastructures existantes, mais dans le respect de l'environnement. Adapter les infrastructures touristiques à la demande.
Préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune	Zonage Repérage sur le plan graphique. Règlement Les différentes zones mentionnent des restrictions d'entretien et d'usage de ce patrimoine.	La protection de patrimoine communal (bâti et naturel) est le moyen le plus sûr de perdurer l'attrait de la commune et le tourisme vert qui en découle.

II-III Principales caractéristiques des différentes zones

Secteur ou Zone	ZONES URBAINES		
	UA	UB	UC
	le centre patrimonial	Tissu urbain du 19^{ème} siècle	les extensions contemporaines
Caractère			Le secteur UC : correspond aux habitations Le secteur UCe : correspond à des terrains pour des équipements scolaires, socioculturels, et sportifs.
Ce qui est interdit	Les défrichements, Les carrières, Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, piste de karting, Les dépôts non couverts, ou non liés à une activité existante, Les lotissements d'activités,		
	Les terrains de campings et de caravaning, et le stationnement isolé non couvert de caravanes, Les plans d'eau, et les piscines,		Les terrains de campings et de caravaning et le stationnement non couvert de caravanes, sauf ce qui est autorisé sous condition
		Les constructions à usage commercial, agricole, industriel et d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions Les creusements, affouillements et exhaussements du sol sauf ceux autorisées sous conditions :	
	Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt, Les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nuisantes (bruyantes, à risques et malodorantes) pour les riverains,		Les constructions nouvelles à usage de garages collectifs de caravanes, Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,
Ce qui est admis sous conditions	Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur. les constructions à usage d'habitation, les équipements publics, et les équipements commerciaux et de service, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous conditions - l'extension des constructions liées aux activités existantes autorisées, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des carrières), - les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs. - la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre, - les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,		
	Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. - les annexes,	- les annexes sous conditions - les abris de jardin sous conditions	
		- le stationnement isolé non couverts de caravanes à la condition d'une seule par foyer, sur la même unité foncière, et d'être situé à moins de 100m de la résidence principale,	- les abris de jardin sous conditions
Superficie minimale des terrains constructibles	Sans objet		
Implantation / emprises publiques	à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.		- 5m de l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

Implantation / limites séparatives	- soit contiguë aux deux limites latérales - soit implantée sur une des limites latérales à condition que l'espace restant = H/2 et >4m. distance par rapport au fond de parcelle = H/2 et >4m		- en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance = H/2 et >4m - en limite séparative si la construction : <3,50m de hauteur à l'égout du toit et 20m² de superficie - ou s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1m la hauteur de cette construction.
Emprise au sol	Pas de coefficient		
Hauteur maximum	- pour les annexes dissociées autorisées : 3,50m au faîtage - pour les bâtiments techniques autorisés : 10m au faîtage		
	- pour les constructions à usage d'habitation et les annexes accolées : 9m au faîtage pour permettre un RDC + un étage + des combles aménageables	- pour les constructions à usage d'habitation et les annexes accolées : 10m au faîtage pour permettre un RDC + un étage + des combles aménageables - pour les abris de jardins : 2,80m au faîtage	
Espaces verts	Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public. Les plantations qui accompagnent les nouvelles opérations d'habitats collectifs couvriront au moins 30% du terrain libre concerné.		
	Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même essence. Toutes les haies vives existantes devront être conservées et entretenues. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Pour les aires de stationnement, le choix des plantations se portera sur un arbre de haute tige pour 50m² de terrain.	Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Les aires de stationnement réalisées dans l'emprise de la voirie des lotissements doivent être plantées, à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Des efforts spécifiques dans le traitement paysager et la réalisation des plantations seront apportés dans cette zone Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans le Titre 1.	
EVP	Ces espaces sont inscrits au plan au titre des articles L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme. Sur les terrains portant au plan l'indication d'un EVP, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces protégés. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l' EVP et maintient ou améliore son unité et son caractère. La disparition ou l'altération (accidentelle ou intentionnelle) des arbres situés dans un EVP ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et supprimer la servitude qui le grève. Pour tout projet concernant un terrain portant au plan l'indication d'un EVP, le relevé des arbres existants sur le terrain devra apparaître au dossier de la demande d'autorisation de travaux.		
Coefficient d'Occupation du sol	Néant		

Secteur ou Zone	UZ	
Caractère	Zone urbaine réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, ou de dépôt.	
	Le secteur UZa : correspond à un secteur situé au nord-est de la commune, englobant notamment la zone d'activité du Pré aux Moines	Le secteur UZb : correspond à un secteur situé au sud-ouest de la commune, sur les délaissés de l'ancienne gare ferroviaire.
Ce qui est interdit	Les carrières, Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public, Les terrains de campings et de caravanning, et le stationnement, même isolé, de caravanes, sauf ceux autorisés sous conditions Les dépôts non couverts de quelque nature qu'ils soient visibles depuis la rue, sauf ceux autorisés sous conditions Les dépôts d'ordures, sauf ceux autorisés sous conditions Les constructions à usage d'habitation, sauf les extensions autorisées sous conditions Les constructions à usage agricole, Les équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs, sauf ceux autorisés sous conditions Les creusements, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés sous conditions	
Ce qui est admis sous conditions	- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées. - les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs. - les équipements publics, et les équipements commerciaux et de service, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous conditions - l'extension des constructions liées aux activités existantes autorisées, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des carrières) - les déchetteries et leurs activités annexes sont autorisées sous conditions - la reconstruction à l'identique de bâtiment en cas de sinistre, sauf pour les habitations. - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous conditions - les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs. - les dépôts nécessaires aux activités autorisés sous conditions	- les activités commerciales, - les activités culturelles et de loisirs, - le stationnement de caravanes à usage d'habitation sous conditions
Superficie minimale des terrains constructibles	Sans Objet	
Implantation / emprises publiques	25 m de l'axe des Routes Départementales 10 m de l'axe pour les autres voies	
Implantation / limites séparatives	à = H/2 et > 5m des limites séparatives - en limite séparative si la construction : < 3,50m de hauteur à l'égout du toit et 20m² de superficie ou s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1m la hauteur de cette construction	
Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Hauteur maximum	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut dépasser 8m au faîtage.	
Espaces verts	Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Les plantations existantes doivent être entretenues. Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Sur chaque unité foncière : au moins 15% de la surface traitée en jardin planté, et un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé en espace vert. A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige. Les espaces libres en bordure des Routes Départementales devront faire l'objet d'un traitement paysage spécifique destiné à valoriser l'entrée de la ville. Des écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m, tant depuis la voie publique que les limites séparatives, doivent être réalisés autour des terrains supportant des dépôts à l'air libre. Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisées pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans le Titre 1. Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.	
Coefficient d'Occupation du sol	néant	

Secteur ou Zone	AU	AUZ
Caractère	Zone d'urbanisation future réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics. L'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements publics et par celle des travaux de viabilisation	Zone d'urbanisation future réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, ou de dépôt. L'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements publics et par celle des travaux de viabilisation
Ce qui est interdit	Les défrichements, Les carrières, Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, piste de karting, garages collectifs de caravanes, Les terrains de campings et de caravanning, et le stationnement, même isolé, de caravanes, sauf ceux autorisés sous conditions Les dépôts non liés à une activité non couverts et de quelque nature qu'ils soient, Les lotissements d'activités, Les plans d'eau de loisirs ouverts au public, Les constructions à usage commercial, agricole, industriel et d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions Les creusements, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisées sous conditions	Les carrières, Les terrains de campings et de caravanning et le stationnement (couvert ou non) de caravanes, Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public, Les dépôts non couverts de quelque nature qu'ils soient visibles depuis la rue,, sauf ceux autorisés sous conditions Les constructions à usage agricole, Les constructions à usage d'habitation, Les équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs, sauf ceux autorisés sous conditions Les creusements, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisées sous conditions
Ce qui est admis sous conditions	- les constructions à usage d'habitation, les équipements publics, et les équipements commerciaux et de services nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous conditions - l'extension des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes dissociées, - les creusements, affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées ci-dessus. - les annexes sous conditions. - les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs. - la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre - les abris de jardin sous conditions:	- les équipements publics, et les équipements commerciaux et de service, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous conditions - l'extension des constructions liées aux activités existantes autorisées, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des carrières), sous conditions - les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées. - les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs. - la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre - les dépôts sous conditions, - les déchetteries sous conditions.
Superficie minimale des terrains constructibles	Sans objet.	Sans objet.
Implantation / emprises publiques	6 m minimum de la limite d'emprise des voies existantes ou futures	- 25m de l'axe des RD et routes à grande circulation (rocade, etc.) - 10m de l'axe des autres voies
Implantation / limites séparatives	- soit implantée sur une des limites latérales à condition que l'espace restant = $H/2$ et $>4m$. - soit implantée à $= H/2$ et $>4m$ des limites latérales. distance par rapport au fond de parcelle = $H/2$ et $>4m$	- implantée à $= H/2$ et $>5m$ des limites séparatives
Emprise au sol	$<$ ou $= 25\%$ de la superficie totale du terrain. $>$ ou $= 70\%$ pour établissement de service public.	$<$ ou $= 60\%$ de la superficie totale du terrain.

Hauteur maximum	- pour les constructions à usage d'habitation et les annexes accolées : 9m au faîtage pour permettre un RDC + un étage + des combles - pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées : 3,5m au faîtage pour permettre un RDC + des combles - pour les abris de jardins : 2,80m au faîtage - pour les bâtiments techniques autorisés : 10m au faîtage	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut dépasser 8m au faîtage.
Espaces verts	A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige. Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans le Titre 1. Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public. Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Les limites parcellaires des voies publiques seront plantées de haies bocagées. Les aires de stationnement réalisées dans l'emprise de la voirie des lotissements doivent être plantées, à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Les plantations qui accompagnent les nouvelles opérations d'habitats collectifs couvriront au moins 30% du terrain, hors parcelles bâties.	Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 10 emplacements de voiture. Sur chaque unité foncière, au moins 15% de la surface doivent être paysagés, et doivent comporter un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé en espace vert. Les espaces libres en bordure des Routes Départementales devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser la commune. Des écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m, tant depuis la voie publique que des limites séparatives, doivent être réalisés autour des terrains supportant des dépôts à l'air libre.
Coefficient d'Occupation du sol	néant	

Secteur ou Zone	ZONES NATURELLES		
	N	NT	Ni
Caractère	Zone naturelle à préserver en raison du caractère naturel des terrains et de leur richesse naturelle, à l'habitat en milieu rural, et aux constructions susceptibles d'être rénovées et réhabilitées pour un usage d'habitation	Le secteur NI : correspond à des terrains permettant l'accueil limité de nouvelles constructions pour un usage d'habitation, sous réserve d'une intégration paysagère	Le secteur NI : correspond à des terrains permettant l'accueil limité de nouvelles constructions pour un usage d'habitation, sous réserve d'une intégration paysagère
Ce qui est interdit	Les carrières, Les terrains de campings et de caravanning et le stationnement (couvert et non couvert) de caravanes, sauf ce qui est autorisé sous condition, Les dépôts et stockage de toute nature même couverts autres que ceux autorisés sous conditions, Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions		
Ce qui est admis sous conditions	- les constructions anciennes à usage d'habitation peuvent être restaurées, - les constructions liées directement à la Sarthe (quais, lavoirs, préau, mur, etc.) seront entretenues, - le changement d'affectation et la rénovation de locaux existants pour un usage d'habitation sous réserve que ledit bâtiment ait été spécifiquement désigné, - la construction d'annexes sous conditions - les travaux (rénovation, changement d'affectation) concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sous conditions, - l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU - les affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone, - les affouillements et les exhaussements du sol pour la création de plans d'eau seront limités à 1 m, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation des stations de lagunage et d'épuration, - les dépôts ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la valorisation des déchets verts, - les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, - les abris de jardin sous conditions - les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux conditions		- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, - les affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone,
Superficie minimale des terrains constructibles	une superficie minimale de 2000m² Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des superficies différentes pourront être autorisées, sous conditions Lors de la vente d'un bâtiment existant à usage d'habitation ou en cas de changement d'affectation, un terrain de 1500m² minimum sera nécessaire pour la mise en place de l'assainissement tel que définit par l'étude de sol réalisée.		
Implantation / emprises publiques	15m par rapport axe des Routes Départementales. 5m par rapport à l'axe pour les autres voies.		
Implantation / limites séparatives	- soit implantée sur une des limites latérales à condition que l'espace restant = H/2 et >4m. - soit implantée à = H/2 et >4m des limites latérales.		
Emprise au sol	Pas de coefficient		

Hauteur maximum	- pour les constructions à usage d'habitation : 7m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables - pour les annexes autorisées : 3,5m au faîtage - pour les abris de jardins : 2,80m au faîtage - pour les constructions destinées à abriter les animaux : 2,80m à l'égout du toit, et 4m au faîtage - pour les bâtiments techniques autorisés : 8m à l'égout du toit	Dans le secteur Nt, pour une bonne intégration au site et à l'environnement naturel, les constructions ne devront pas dépasser 4m au faîtage pour permettre un rez-de-chaussée.	- pour les bâtiments techniques autorisés : 8m à l'égout du toit
Espaces Verts	Les zones classées « espaces boisés classés » sont rigoureusement inconstructibles. Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Les espaces boisés, les arbres isolés et les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être entretenus et protégés. A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige. Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans le Titre 1. Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.		
EVP	Ces espaces sont inscrits au plan au titre des articles L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme. Sur les terrains portant au plan l'indication d'un EVP, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces protégés. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l' EVP et maintient ou améliore son unité et son caractère. La disparition ou l'altération (accidentelle ou intentionnelle) des arbres situés dans un EVP ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et supprimer la servitude qui le grève. Pour tout projet concernant un terrain portant au plan l'indication d'un EVP, le relevé des arbres existants sur le terrain devra apparaître au dossier de la demande d'autorisation de travaux.		
ECP	Ces espaces sont inscrits au plan au titre de l'article L.123.1-9 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont des jardins potagers. Sur les terrains portant au plan l'indication d'un ECP, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces cultivés. La modification de l'état de ces terrains n'est pas admise. Seuls les abris de jardins sont tolérés, dans la limite d'une construction par parcelle cultivée.		
Coefficient d'Occupation du sol	Néant		

Commune de Fresnay-sur-Sarthe Carte de synthèse des surfaces des principales zones



II-IV Explication des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

Limitations d'utilisation du sol fixées par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Explications / justifications du règlement
1°) Limitations instaurées pour des raisons de sécurité		
Les accès sur les RD Interdiction des accès directs sur les Routes Départementales Autorisation sous conditions des accès sur les voiries importantes sur toute la commune	Toutes les zones	Permettre une traversée sécurisée de la commune. Protection des personnes
2°) Limitations destinées à mieux gérer les conflits d'usage du sol		
Les habitations au sein des zones d'activités Interdictions des constructions à usage d'habitation sauf celles de fonction et celles nécessaires à la sécurité.	UZ AUZ	Eviter aux habitations les nuisances liées à l'activité des la zone d'activité
Les activités au sein ou à proximité immédiate de l'habitat Interdictions Les carrières, Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt, Les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles pour les riverains, Les lotissements d'activités,	UA, UB, UC, AU	Maîtriser l'implantation des activités nuisantes en zone urbaine d'habitation
Prescriptions Superficie minimale d'espaces verts exigés	UZ, AU, AUZ Autres zones si lotissement	Eviter des espaces urbains périphériques trop denses.
Limitation de la hauteur Règles de stationnement	Toutes les zones	Gérer l'espace.
3°) Limitations pour la protection du patrimoine bâti		
Autorisation sous conditions Les travaux concernant les bâtiments existants ou lors de la réalisation de nouvelles constructions sont autorisés à condition qu'ils ne	UA, UB, UC, N	Volonté stricte de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.

portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.		
Prescriptions sur l'aspect architectural des constructions Aspect extérieur des constructions, pentes des toits, matériaux de constructions, etc.	Toutes les zones	Protéger le patrimoine architectural Avoir une cohérence des constructions dans de grandes unités bâties. Respecter le caractère de la région Utiliser des matériaux qui participent à l'identité de la commune
4°) Limitations pour la protection du patrimoine naturel		
Prescriptions Entretien des éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage Utiliser des essences locales pour les plantations	Toutes les zones	Volonté de préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel
EVP (Espaces Verts Protégés) Ces espaces sont inscrits au plan au titre des articles L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Sur les terrains portant au plan l'indication d'un EVP, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces protégés.	UA, UB, UC, N	Volonté de préserver le patrimoine naturel urbain dont les essences étrangères font la qualité et la spécificité
EVJP – Jardins potagers Ces espaces sont inscrits au plan au titre des articles L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme. Sur ces terrains toute construction ou installation devra liée au jardins potagers et contribuer à la mettre en valeur..	N	Volonté de préserver le patrimoine naturel urbain dont les essences étrangères font la qualité et la spécificité
5°) Limitations pour créer ou préserver une forme urbaine		
Limitation des constructions à usage d'habitat	UA, UB, UC, AU	Permettre une unité et une reconnaissance des noyaux urbains.
Implantation des constructions par rapport aux limites d'emprise publique Alignement	UA, UB	Garder les caractéristiques de front bâti
Instauration d'un retrait minimum des constructions	AU	Favoriser un urbanisme aéré en AU, instaurer une limite à la densité admise, et réserver les emprises éventuelles pour des élargissements de voirie
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Eviter les constructions trop imposantes en limite de propriété

Limitation de la hauteur des constructions admises en limite séparative.	Toutes les zones	
Instauration d'un retrait minimum des constructions	UA, UB, UC, AU	Favoriser un urbanisme aéré,
Aspect architectural des constructions Prescriptions Enduit au mortier de chaux, restriction sur le type de matériau de couverture, etc.	Toutes les zones	Respecter les prescriptions architecturales liées aux monuments classés/inscrits Prendre en compte le travail de réflexion de la ZPPAUP Utiliser des matériaux qui participent à l'identité de la commune.
Autoriser les constructions 'd'architecte' et contemporaines	UC, AU	Ne pas bloquer une évolution du bâti dans des secteurs bien définis.
Règles de stationnement Stationnement à prévoir en fonction de l'utilisation de la construction et de la parcelle	Toutes les zones	Inciter à prendre en compte l'utilisation finale de la construction et à libérer le domaine public.
Espaces verts Préservation du patrimoine naturel urbain et non urbain Haies et boisements de caractère et d'importance répertoriés pour une meilleure protection Interdire les conifères en façade sur rue pour éviter les 'murs verts'	Toutes les zones	Volonté stricte de préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel.
Espaces Verts Protégés Préservation du patrimoine naturel urbain	N	Volonté stricte de préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel.
Espaces Cultivés Protégés Préservation du patrimoine naturel urbain cultivés représentés ici par les jardins potagers.	N	Volonté stricte de préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel.

II-V Évolution des caractéristiques réglementaires

Zones du PLU	Surfaces (hectares)	Ancienne Classification POS	Principales évolutions du règlement	Observations
UA	8,8	UA UB	<u>Evolution commune :</u> - Protection patrimoniale adaptée à la réflexion menée dans le cadre de la ZPPAUP - Traitement paysager adapté avec la préservation des Espaces Verts Urbains (EVP). <u>Evolution par rapport à UB :</u> - prescriptions architecturales plus fortes.	Clarification de l'occupation du sol Mise en valeur du patrimoine bâti et naturel
UB	20,77	UB	- Protection patrimoniale adaptée à la réflexion menée dans le cadre de la ZPPAUP - Traitement paysager adapté aux orientations du Parc Naturel Régional Normandie Maine, avec en plus la préservation des Espaces Verts Urbains (EVP).	Clarification de l'occupation du sol Mise en valeur du patrimoine bâti et naturel
UC	Centre : 28,15 Limite Saint-Aubin de Locquenay : 2,1 Quartiers ouest La Coursure / La Madelaine : 11,4	UC NAa	<u>Evolution commune :</u> - Protection patrimoniale adaptée à la réflexion menée dans le cadre de la ZPPAUP - Traitement paysager adapté aux orientations du Parc Naturel Régional Normandie Maine, avec en plus la préservation des Espaces Verts Urbains (EVP). <u>Evolution par rapport à NAa :</u> - prise en compte de l'urbanisation existante	Clarification de l'occupation du sol Mise en valeur du patrimoine naturel
UCe	Terrain foot 2,1 Collège Abbé Lelièvre : 2,85	UB UC 2ND	<u>Evolution commune :</u> - prescriptions adaptée à l'usage de la zone - suppression de la possibilité d'habitat - prescriptions	Volonté de rationaliser le secteur UCe afin d'en faire une véritable zone destinée aux équipements scolaires et aux équipements publics

	Piscine municipale : 1,15		architecturales adaptées à la réflexion menée dans le cadre de la ZPPAUP - Traitement paysager adapté aux orientations du Parc Naturel Régional Normandie Maine <u>Evolution par rapport à UB et UC :</u> - 'spécialisation' de l'utilisation de la zone. <u>Evolution par rapport à 2ND :</u> - la zone n'est plus prévue exclusivement pour le tourisme et les activités liées.	
UZa	Site Moulinex / Super U : 10,5 Limite Saint-Ouen + autre : 1,05	UZ UC	<u>Evolution commune :</u> - prescriptions adaptée à l'usage de la zone - suppression de la possibilité d'habitat - prescriptions architecturales adaptées à la réflexion menée dans le cadre de la ZPPAUP - Traitement paysager adapté aux orientations du Parc Naturel Régional Normandie Maine <u>Evolution par rapport à UC :</u> - habitations interdites. - changement d'utilisation du sol	Volonté de préserver et renforcer l'activité existante et le développement amorcé.
UZb	Quartier Gare : 4,5	UCa	- habitations interdites. - changement d'utilisation du sol - prescriptions, architecturales notamment, adaptées à l'usage de la zone - suppression de la possibilité d'habitat sauf des caravanes - Traitement paysager adapté aux orientations du Parc Naturel Régional Normandie Maine	Prise en compte de l'occupation du sol spécifique du Cirque. Prise en compte des activités commerciales existantes.

Partie 3 – les incidences du PLU sur l’environnement et la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l’environnement

III-I Etat initial du site et de son environnement

III-I-1 Les facteurs physiques

III-I-1-1 Géologie

« la commune présente une géologie variée :

prédominance de roches anciennes

des recouvrements par des formations du secondaire

et par des dépôts liés à la Sarthe.

(...)

l'assise générale est assurée par les schistes et calcaires du cambrien. A l'affleurement, il s'agit de roches dures.

(...)

de part et d'autre de la petite dépression au sud correspond une formation du calcaire du Bajo-bathonien, 'les calcaires du Saosnois'.

En bordure nord-est, il est fait état des Marnes du Chevain (Callovien).

Ces formations confèrent à toute la zone concernée des sols aux caractéristiques physico-chimiques nettement différentes du reste de la commune.

(...)

des dépôts alluviaux ont jadis opérés par la Sarthe sur ce qui sont actuellement des points hauts.

Au niveau des buttes, les formations précédemment décrites se trouvent ainsi recouvertes par des terrasses anciennes ».

Extrait rapport Schéma Directeur d'Assainissement – Aster.

III-I-1-2 Relief

Tout le relief est articulé autour du passage de la Sarthe, qui crée ici des encaissements marqués.

Cette topographie marquée offre des vues intéressantes sur la ville (quartier La Madelaine) ainsi que sur le paysage alentour (la terrasse du château, des échappées visuelles dans la ville).

Commune de
Fresnay-sur-Sarthe

Carte des BASSINS VERSANTS

Légende

ligne de crête

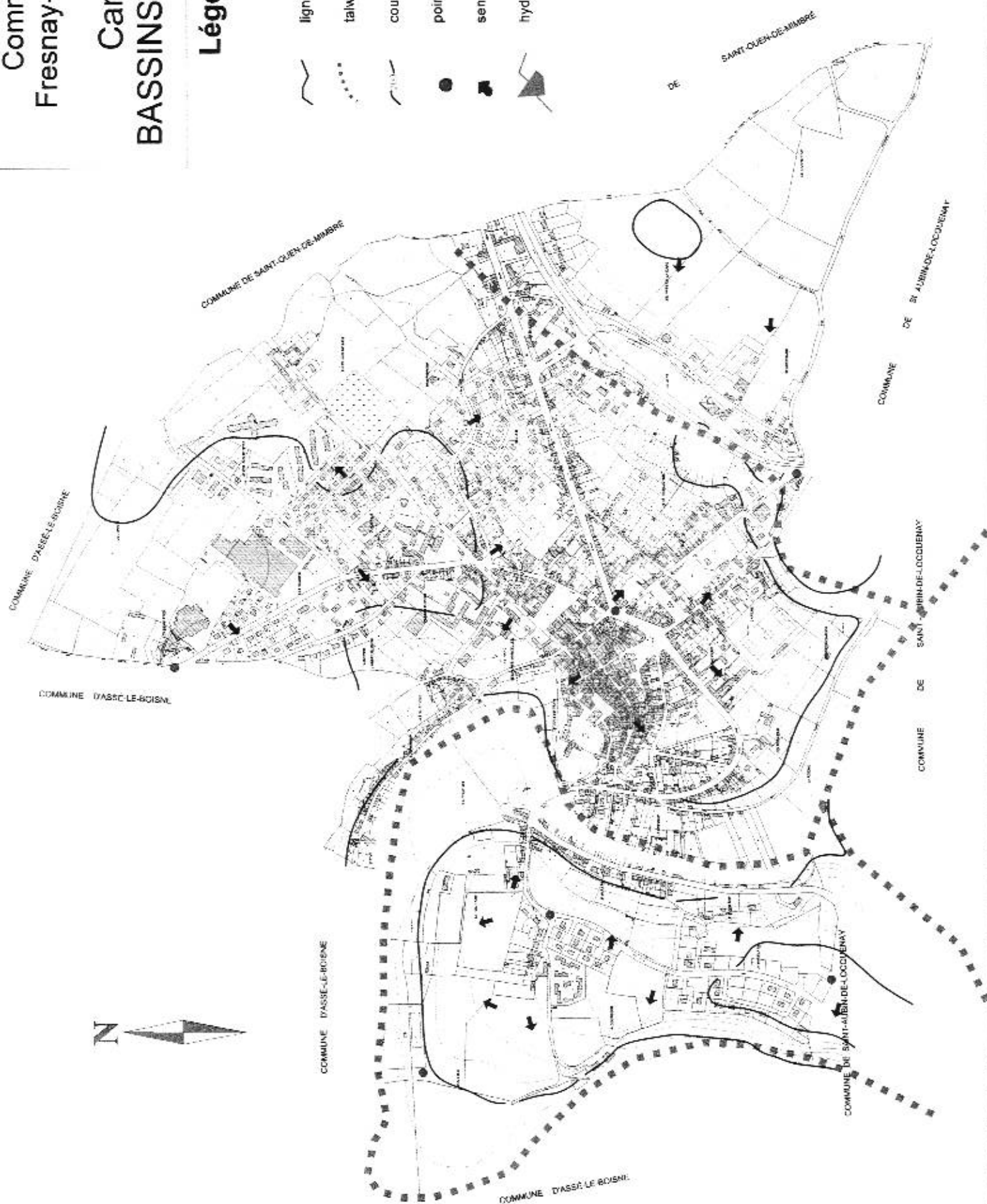
talwegs

courbes de niveau

point haut

sens d'écoulement des eaux

hydrographie



échelle : 1cm=65m

III-1-2 Le milieu humain

III-1-2-1 Occupation et utilisation du sol

Avec une superficie de seulement 210 ha, la commune est une commune de petite taille.

L'occupation du sol se divise en des terrains bâtis, de fortes pentes non bâties, et des terrains inondables et partiellement cultivés encaissés en vallée de la Sarthe.

III-1-2-2 Intégration urbaine des populations

La majeure partie de l'agglomération est en rive gauche de la rivière en position de butte qu'elle occupe en totalité – parties hautes, versants marqués et enfin bordure de la Sarthe.

En rive droite, le secteur de Beaulieu est également en situation de butte à l'intérieur d'un méandre presque fermé.

Les limites communales et le relief marqué sont des limites au développement de l'urbanisation.

- **Le développement historique**

L'occupation du site de Fresnay-sur-Sarthe date certainement de l'époque gallo-romaine.

Le développement de l'histoire de la ville commence réellement au 9^{ème} siècle lors des invasions normandes et bretonnes dans le Maine avec la construction du château. La topographie du site en éperon rocheux au-dessus de la Sarthe est à l'origine de la fondation de la ville. L'histoire de France et des rivalités régionales avec les Normands puis les Anglais a amené le développement de remparts. Ceci a longtemps maintenu la ville dans une configuration urbaine de moyen âge, regroupée autour de l'éperon rocheux.

Le développement de l'industrie toilière (chanvre et lin) du 17^{ème} au 19^{ème} a amené un développement urbain à la périphérie de la ville, avec la création de nouveaux quartiers aux activités spécifiques. Les opérations d'urbanisme ont pu se faire au 18^{ème} siècle suite à l'ordonnance de Louis XVI ordonnant la destruction de la muraille de la ville.

Au 20^{ème} siècle, l'économie de l'électroménager et de l'agroalimentaire relayent les ateliers de tissage et amène un développement sur le plateau, gagnant sur les terres agricoles limitrophes.

- **Le centre médiéval**

« La cité de Fresnay s'étendait du Sud à l'Est du château, de manière concentrique depuis l'enceinte de la basse cour. Un système de ruelles formant des îlots divisés en parcelles étroites, caractéristiques des villes médiévales. Quelques maisons à pignons sur rue, en pan de bois subsistent. Au fur et à mesure des incendies et destructions, les maisons étaient reconstruites aux mêmes emplacements ». extraits ZPPAUP.

- **Les premières extensions hors remparts**

Dès le 15^{ème} siècle, la paix revenue, les fortifications et le château sont devenus inutiles. Les habitations sont reconstruites en pierre de roussard et calcaire. L'aspect défensif des constructions est abandonné au profit de l'esthétique et de la lumière.

De cette période nous retiendrons quelques réalisations architecturales remarquables :

La cave du Lion : de la fin du 12ème siècle, cette cave a été conservée lorsqu'une maison a été reconstruite dessus à la fin du 15ème siècle.

L'hôtel de Chervy : dite aussi la maison de La Grande Cour. De la reconstruction du 16ème siècle reste l'aile perpendiculaire caractéristique de cette période avec des baies à meneaux de pierre encadrées par des pilastres ornés de moulures venus d'Italie. (extrait ZPPAUP).

- **Le tissage du lin**

Les quartiers des Tisserands

Si le tissage du lin est apparu dès la fin du 15^{ème} siècle, il ne s'est développé réellement qu'au 16^{ème} siècle. La proximité de l'eau étant nécessaire, deux quartiers se sont développés : Le Bourg Neuf et Le Creusot.

La croissance liée à l'industrie du lin amène le développement de la ville. Les fossés disparaissent. Les constructions continuent dans le prolongement des rues du bourg.

Les rues des quartiers nommés ci-dessus sont les témoins architecturaux de cette époque avec leurs maisons organisées verticalement : l'atelier du tisserand dans une pièce semi-enterrée accessible depuis la rue, la logement accessible par l'escalier de pierre extérieur, et un comble utilisé en chambre ou grenier.

Les belles demeures

La richesse de commerçants ou tisserands les amène à bâtir de belles demeures dans les nouveaux quartiers périphériques à la ville médiévale.

De cette période nous retiendrons quelques réalisations architecturales remarquables :

Une maison place de Bassum : bâtie vers 1767 sur le rempart nord, presbytère depuis 1873.

Une maison de 1771, place Thiers : la caractéristique de cette construction est un appareillage polychrome en alternance de grès de roussard et de granit.

- **Les extensions du 20^{ème} siècle**

Après le déclin de l'industrie textile lié à l'apparition du tissage mécanique, la nouvelle activité qui se développe au début du 20^{ème} siècle est le tourisme.

Cependant il faut attendre l'époque contemporaine avec l'installation de l'usine Moulinex à la fin des années 1960 pour assister à un réel développement urbain dans les lotissements au nord-est de la ville.

III-1-3 Les réseaux et la santé publique

III-1-3-1 Les réseaux

- **Voirie**

La commune de Fresnay-sur-Sarthe est traversée par :

- la RD 310 qui relie Sillé-le-Guillaume à Mamers
- la RD 15 de Fresnay-sur-Sarthe à Villaines-la-Juhel (53)
- la RD 39 Fresnay-sur-Sarthe à Beaumont-sur-Sarthe

La RD 282 et la RD 19, situées au sud – ouest, ont peu d'impact sur la commune.

Au contraire, la RD 311 qui traverse la commune d'ouest en est dans sa partie nord a un impact sensible sur le développement de l'urbanisation notamment.

Le trafic sur cette route est de plus de 4300 véhicules/jour avec environ plus de 10% de poids lourds.

Le trafic sur cet axe routier est relativement important et occasionne des nuisances.

La principale nuisance créée par cette RD 311, c'est qu'elle coupe littéralement la commune. La facilité de liaison avec Alençon a amené un développement spontané le long ou à proximité de cet axe.

- **Eau**

L'alimentation de la commune se fait à partir de deux ressources situées sur la commune de Saint-Ouen-de-Mimbré, l'une au lieu-dit « La Corbinière », l'autre à la station de Mimbré.

Le réseau de distribution est en fonte et PVC. Le renouvellement du réseau se fait progressivement. Une partie du réseau du centre ville a déjà été refait.

Le traitement de l'eau se fait au niveau des stations de pompage et est adapté à une adduction sans traitement sur plusieurs kilomètres.

- **Assainissement**

« La quasi-totalité de Fresnay-sur-Sarthe est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

C'est ce qu'indiquent les résultats du recensement de la population (RGP 1999) avec 1016 résidences principales raccordées (sur les 1043 existantes, soit 97,4%).

Dans le bâti ancien du centre ville il a été signalé des habitations raccordables mais non raccordées.

Les principales caractéristiques de ce réseau collectif sont les suivantes :

Réseau de caractère mixte, à dominante séparatif

STEP à boues activées à moyenne charge, dimensionnée pour 4500 Habitants, 1980

Gestions du réseau et de la station par la Lyonnaise des Eaux

Les boues produites sont épandues par deux agriculteurs. »

Extrait de l'étude du Zonage d'Assainissement – rapport Aster

III-I-3-2 Traitement des déchets

- **La collecte et le traitement des ordures ménagères**

Les déchets ménagers sont collectés par la Communauté de Communes des Alpes Mancelles qui délègue à la Société SNN.

La ville de Fresnay-sur-Sarthe est collectée au porte à porte. Le ramassage se fait deux fois par semaine.

Le traitement et l'enfouissement des déchets se font au centre technique de Ségrie (SMIRGEOM), avec un broyage pour une extraction des matières fermentescibles qui sont transformées en compost de moyenne qualité. Le reste est enfoui dans des casiers.

- **Tri sélectif par containers**

Il n'y a pas de collecte sélective en porte à porte. Des containers de tri sélectif (verres, carton, plastique) sont mis à disposition pour une démarche volontaire de habitants. La commune a fait disposer 6 points d'apports volontaires pour une collecte sélective.

- **La déchetterie point d'apport volontaire pour les ordures encombrantes**

La Communauté de Communes des Alpes Mancelles dispose d'une déchetterie située à la sortie de Fresnay-sur-Sarthe sur la route de Saint-Victeur.

Les différentes bennes mises en place permettent d'effectuer un tri sélectif. A noter la présence d'une benne pour les gravats.

- **Les Déchets Industriels Banals (D.I.B)**

Il n'y a pas de collecte des Déchets Industriels Banals (D.I.B).

Les entreprises font appel à services spécialisés ou déposent une partie de leur DIB à la déchetterie

Rappel :

Communauté de Communes des Alpes Mancelles : 12 communes (Assé-le-Boisne, Douillet-le-Joly, Moitron-sur-Sarthe, Fresnay-sur-Sarthe, Saint-Aubin-de-Locquenay, Saint-Léonard-des-Bois, Saint-Paul-le-Gaultier, Saint-Georges-le-Gaultier, Saint-Ouen-de-Mimbré, Saint-Vicleur, Sougé-le-Ganelon, Saint-Germain-sur-Sarthe) = 7935 habitants

III-I-3-3 Risques naturels

Les principaux risques naturels sont des risques d'inondations.

Les inondations possibles liées à une saturation du réseau pluvial sont répertoriées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Les risques d'inondations liées à la Sarthe font l'objet d'un PPRNI encore en cours de réalisation.

A noter aussi des risques d'éboulement des falaises rocheuses en bord de la Sarthe.

III-I-3-4 L'air

Il n'y a pas de problèmes liés à la qualité de l'air.

La traversée de la ville par les camions crée certaines nuisances sans pour autant être problématique pour la santé.

III-I-3-5 Nuisances sonores

Les infrastructures de transports terrestres occasionnent des nuisances sonores importantes liées à la fréquentation des ces différents axes.

Ces nuisances affectent les maisons construites en bordure immédiate de la route. Le non respect des limitations de vitesse augmente cette nuisance sonore.

III-I-4 La ressource naturelle en eau

III-I-4-1 Hydrographie

Le principal cours d'eau communal est La Sarthe : elle coupe la commune en deux et s'écoule d'ouest en est. Elle est encaissée dans toute sa traversée de la commune.

Caractéristiques générales de la Sarthe :

- Longueur sur la commune : environ 3km
- Largeur : 25 m environ au droit du Creusot
- Profondeur :
- Altitude à l'entrée de la commune : 71,8 m
- Altitude au sortir de la commune : 69,3 m
- Qualité de l'eau :
 - 2^{ème} catégorie piscicole
 - qualité physico-chimique : qualité 1B – bonne
 - nitrates : qualité mauvaise
 - phosphore : qualité moyenne

- Végétation et occupation du sol : la Sarthe est encaissée en contrebas de l'éperon rocheux sur lequel est installé le site historique de Fresnay-sur-Sarthe. Le cours d'eau traverse des prairies inondables.
- Remarque : la Sarthe dans sa traversée de la commune est globalement de bonne qualité. A noter cependant de fortes teneurs en nitrates.

La commune dispose également d'un petit ruisseau plus ou moins pérenne affluent de la Sarthe : le ruisseau de l'Arche. Ce ruisseau vient de la Bassesse

Il y a un seul plan d'eau présent sur la commune. Il est situé au nord : étang de Villepeinte.

Le réseau pluvial est unitaire. Il existe de nombreuses insuffisances hydrauliques pouvant entraîner des désordres importants. Ces fortes insuffisances capacitaires sont :

Sur le cours aval du ruisseau de l'Arche, de la Gare jusqu'à la Sarthe. Certaines parties canalisées accueillent tout juste le débit bimensuel.

Certains collecteurs des quartiers Epinettes, Bel air, des rues P Doumet, A Briand, et Chalets présentent des insuffisances de capacité, notamment dans en cas de pluie décennale.

III-I-4-2 Activités par rapport à l'eau – pêche

- Les plans d'eau

Il y a un seul plan d'eau sur la commune : l'étang de Villepeinte. Cet étang est plus proche d'une mare agricole. Situé en contrebas nord de la partie urbaine de la ville, ce plan d'eau est sujet à la pollution de surface.

- La Sarthe

La Sarthe est dans sa traversée de la commune un cours de 2^{ème} catégorie piscicole. Les caractéristiques du cours sont intéressantes pour la reproduction et le refuge du poisson.

Les écoulements diversifiés permettent le maintien d'un peuplement piscicole riche

Les arbres morts présents dans le cours d'eau, et les systèmes racinaires offrent de nombreuses zones de refuge pour le poisson

Une attention particulière doit être portée pour éviter l'eutrophisation de l'eau et maintenir les qualités piscicoles de la Sarthe.

III-I-5 Les boisements et la trame végétale

III-I-5-1 Boisements

Les fortes pentes encaissées de la vallée de la Sarthe sont souvent couvertes de taillis et de buissons. Bien que de faible valeur sylvicoles et paysagères, cette couverture végétale permet d'abriter une faune variée.

III-I-5-2 Les espaces verts urbains

- **Espaces verts urbains publics**

Les espaces verts urbains sont importants sur la commune, et possèdent une valeur paysagère visible et importante. Ils participent à rendre le cadre de vie agréable dans la commune.

Le jardin public du château

Le parc des Alpes Mancelles

- **Espaces verts urbains privés**

Espaces Verts Urbains Protégés

Les espaces verts privés intéressants sont des parcs et jardins de constructions du 19^{ème} et début 20^{ème} siècle. Les essences présentes sont essentiellement des essences étrangères.

Espaces Cultivés Protégés

La commune dispose d'un certain nombre de jardins potagers, localisés le long du Ruisseau de l'Arche. La structure en jardins familiaux est pittoresque et mérite d'être conservée.

III-I-5-3 Les Haies

Les haies sont évaluées en fonction de valeurs caractérisant ses principaux rôles que sont : Valeur paysagère, Valeur patrimoniale, Valeur écologique, Valeur sylvicole, Valeur cynégétique, Valeur anti-érosive, Valeur climatique.

Le linéaire total de haies sur la commune est évalué à 20 Km.

Les haies de très bonne qualité représentent environ près de 40% environ du total des haies. Dans ce groupe, les haies ont essentiellement une forte valeur paysagère et/ou patrimoniale.

III-I-5-3 Arbres remarquables

Le territoire est ponctué régulièrement par des arbres remarquables. On peut noter deux catégories d'arbres remarquables :

Ceux qui sont des résidus d'anciennes haies. Ce sont essentiellement des frênes et des chênes. Ils ont été gardés pour fournir de l'ombre au bétail.

Ceux des espaces verts urbains sont des essences étrangères pour la plupart.

III-I-6 Les milieux naturels

L'occupation du sol est essentiellement divisée en urbanisation, puis terrains inondables, et jardins urbains.

Les paysages naturels de la commune peuvent se diviser en quatre :

Les espaces verts urbains

Les espaces cultivés urbains

La vallée de la sarthe

Au sud-est, quelques terrains agricoles.

L'ensemble du territoire communal est compris dans le périmètre du Parc Naturel Régional Normandie Maine.

III-I-6-1 La vallée de la Sarthe

Ce milieu naturel, situé sur la partie ouest de la commune, se situe tout du long de la vallée de la Sarthe avec quelques nuances.

A l'entrée sur la commune, l'encaissement est marqué avec des terrains très pentus et recouverts de taillis et de petits bois.

Puis la vallée s'aplanit un peu, offrant plus de terrains inondables situés en bordure du lit majeur de la Sarthe.

Ces terrains inondables 'lèchent' l'urbanisation qui est descendue historiquement pour des raisons professionnelles (tanneurs, moulins) au bord de l'eau.

Sur le haut de la vallée, la topographie offre des points de vues intéressants, notamment depuis la terrasse du château.

III-I-6-2 Les espaces verts urbains

Les espaces verts urbains sont importants sur la commune, et possèdent une valeur paysagère visible et importante. Ils participent à rendre le cadre de vie agréable dans la commune. Les essences présentes sont essentiellement des essences étrangères. Compte tenu de la forte densité urbaine, ces espaces verts améliorent la qualité de vie.

Les espaces publics sont :

- Le jardin public du château
- Le parc des Alpes Mancelles

Les espaces verts privés intéressants sont des parcs et jardins de constructions du 19^{ème} et début 20^{ème} siècle.

III-I-6-2 Les espaces cultivés urbains

La commune dispose d'un certain nombre de jardins potagers, localisés le long du Ruisseau de l'Arche. La structure en jardins familiaux est pittoresque et mérite d'être conservée. Ces terrains sont fortement humides, et leur utilisation en culture permet de gérer les variations en eau.

III-I-6-4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Qu'est ce qu'une ZNIEFF ?

C'est une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique

ZNIEFF de type 1 : secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables ; ces zones sont particulièrement fragiles et sensibles

ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Identifie un grand ensemble naturel, souvent à forte valeur paysagère, dans lequel toute modification fondamentale des conditions écologiques doit être évitée.

La ZNIEFF permet de :

Avoir une connaissance des espaces naturels (richesse des écosystèmes, recensement des espèces végétales et animales rares et menacées)

Améliorer la prise en compte de l'espace naturel

Prévoir les incidences des projets et des aménagements

La commune est concernée par 2 ZNIEFF de type 1 ancienne génération (n°4090) que sont :

n°40900000 : la butte de Rochatre

n°40910000 : le coteau du Moulin de la Coursure

Des études pour des ZNIEFF nouvelle génération sur la commune sont en cours de validation. Ainsi la commune serait couverte par :

1 ZNIEFF de type 1 nouvelle génération (n°00004090 : la butte de Rochatre)

III-I-7 Le patrimoine historique et culturel

III-I-7-1 Patrimoine bâti

La richesse patrimoniale de la commune est connue, inventoriée et classée.

Enceinte du château (9ème siècle)

Donjon (9ème et 13ème siècles) – CL.M.H 1926

Porte du château (15ème siècle) – CL.M.H 1926

Église Notre-Dame (12ème, 16ème, et 19ème siècle) – CL.M.H 1912

Portail de l'église 1528 - CL.M.H 1912

Chapelle Saint-Léonard (12ème et 20ème siècle) – I.S.M.H 1926

La cave du Lion – CL.M.H 14/06/2002

Croix archaïque en grès de Roussard des 12ème, 13ème et 15ème siècle

Fontaine Saint-Guillaume (15ème siècle) - I.S.M.H 1975

Des habitations du centre ancien :

- Maisons dans la cité médiévale intramuros

Quartier du Bourgneuf (16ème siècle) - I.S.M.H 1975

Hôtel de Chervy

- Maison à soufflet (18ème siècle) rue de la Riboterie

Porte (18ème siècle) – 10 Grande Rue

Anciennes Tanneries (18ème siècle) – jardin du Presbytère

Maison de Vigne (18ème siècle) – coteau des vignes

Maisons de Tisserand (18ème siècle, 1923 et 1924) – rue des tisserands

Moulin du Bourgneuf (18ème et 19ème siècles) – I.S.M.H 1975

Maison (1771) – place Thiers

Echoppe (1841) – rue Jacques Hochin

Maison de Vigne (19ème siècle) – coteau des Vignes

Halles (19ème siècle) – place Bassum et place Thiers

École Primaire (fin 19ème siècle) – rue Saint-Sauveur

Ancien Hôpital (fin du 19ème siècle) – 2 rue Abbé-Lelièvre

Maison (fin 19ème siècle) – rue du Creusot

III-I-7-2 les sites archéologiques

La commune est concernée par 1 site archéologique qui est :

Site EA n°72 138 0001 : château de Fresnay-sur-Sarthe – époque des vestiges : Haut Moyen-Age – Époque Moderne

Ce site se situe sous le jardin du château, et une partie du centre patrimonial.

III-I-8 Le paysage

Une approche paysagère globale du territoire renvoie une image d'une ville urbaine chargée d'histoire où la vallée de la Sarthe marque le paysage.

Le tissu urbain du centre patrimonial et de ses extensions du 19^{ème} siècle est dense avec des constructions serrées. Autour les extensions pavillonnaires ont créé une image particulière en fonction de leur typologie.

La topographie de la commune offre de beaux points de vue

- sur le site du château de Fresnay
- sur l'arrière pays et la campagne environnante

III-I-8-1 Contexte paysager

Fresnay-sur-Sarthe fait partie des communes de la vallée de la Sarthe, aux portes des Alpes Mancelles. La commune est traversée par la vallée de la Sarthe. L'urbanisation historique est en surplomb et permet d'avoir un paysage varié

- tant avec les espaces urbains
- qu'avec le paysage vallonné et la vallée de la Sarthe
- et qu'avec les espaces verts urbains tant les parcs publics et privés que les jardins.

Tout ceci renvoie l'image d'une commune urbaine, avec de nombreux espaces verts, enchâssée dans un paysage de campagne que l'on aperçoit de la terrasse du château comme au sud-est.

III-I-8-1 Identité paysagère

L'identité paysagère de la commune est étroitement liée à son patrimoine historique bâti et à la vallée de la Sarthe qui est son patrimoine naturel.

Les paysages naturels de la commune peuvent se diviser en quatre :

Les espaces verts urbains

Les espaces cultivés urbains

La vallée de la sarthe

Au sud-est, quelques terrains agricoles.

L'ensemble du territoire communal est compris dans le périmètre du Parc Naturel Régional Normandie Maine.

• Perception visuelle

Cette perception visuelle est différente selon le sens d'entrée dans la commune.

- du sud-ouest, en venant par la RD310 de Sillé-le-Guillaume : cette grande ligne droite offre longtemps avant une vue sur le centre patrimonial de Fresnay. Dès l'entrée dans la commune, la route redescend vers la Sarthe pour la longer et permettre de voir les anciennes maisons des tanneurs.
- du nord, en venant par la RD15 de Sougé-le-Ganelon : il y a une rupture visuelle avec le paysage rural. L'entrée dans l'agglomération se fait par 'la zone commerciale' de Fresnay où la recherche architecturale d'intégration paysagère des bâtiments n'est pas la priorité.
- de l'est, en venant par la RD310 de La Hutte : comme de l'autre côté de l'agglomération, cette grande ligne droite offre longtemps avant une vue sur le centre de Fresnay. L'urbanisation linéaire de cette entrée ne donne pas l'impression d'être tout de suite 'en ville'.

- du sud, en venant par la RD39 de Beaumont-sur-Sarthe : la RD39 longe la vallée de la Sarthe, et des terrains agricoles plus ou moins humides. Il y a une rupture visuelle avec le paysage traversé. Sur la gauche le bourg de Saint-Aubin-de-Locquenay montre des caractéristiques de village, tandis que l'entrée dans Fresnay par la rue Paul Doumer plonge le regard dans paysage urbain dense.

Ailleurs, la perception visuelle varie selon le point d'observation sur la commune. La topographie du territoire communal offre de belles perspectives sur les alentours et quelques échappées sur la richesse naturelle de la commune.

- **Ambiance paysagère**

L'ambiance paysagère sur la commune est fortement marquée par 3 'groupes d'identités paysagère' :

- Les zones urbaines

- La vallée de la sarthe

- Les espaces verts urbains (parcs paysagés et jardins potagers)

- **Variation saisonnière**

Les variations saisonnières sur la commune sont essentiellement visibles dans la vallée de la Sarthe, et sur quelques parties des espaces verts urbains.

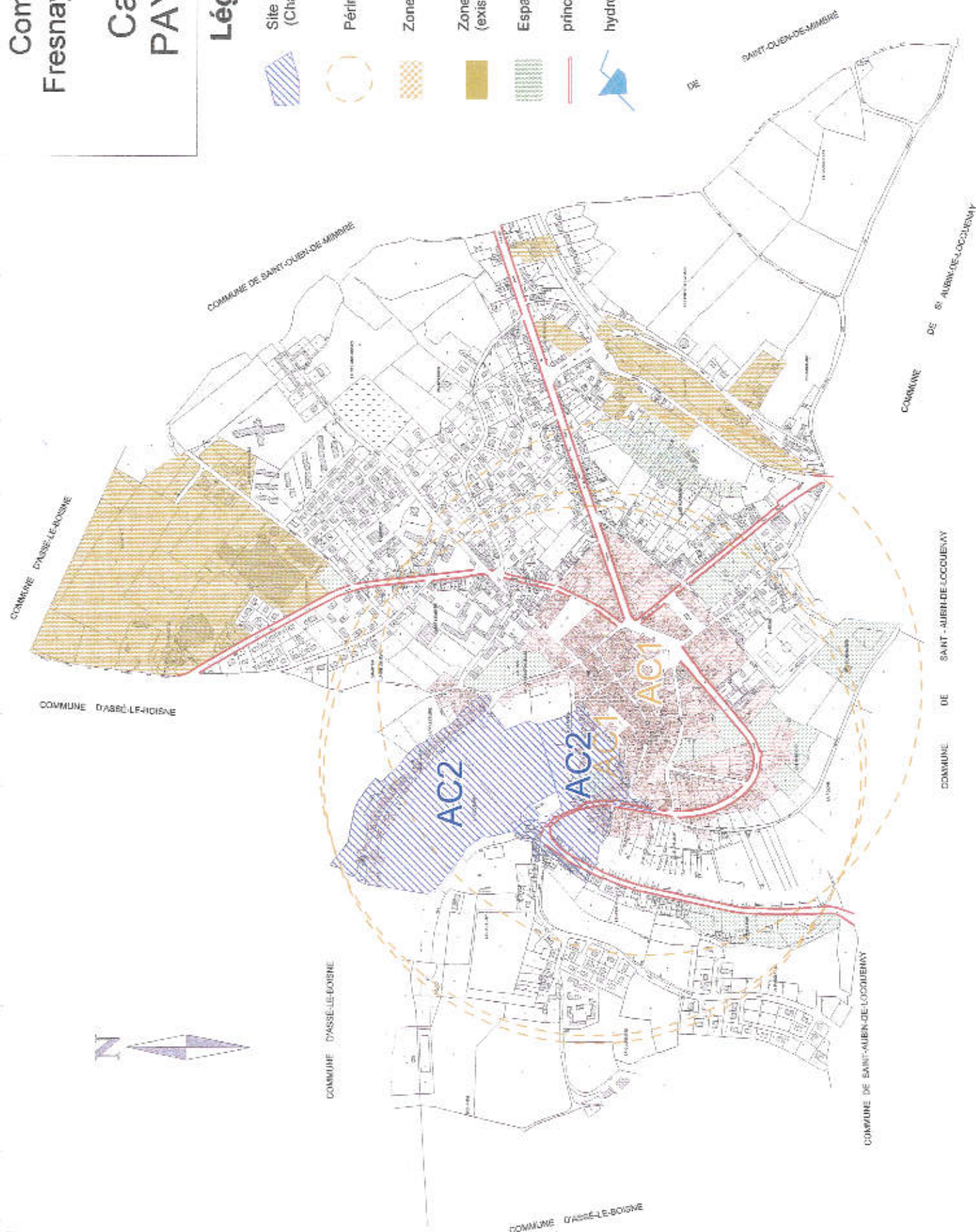
Là où se trouvent des feuillus et des plantes vivaces, les saisons sont perceptibles : le printemps avec l'éclosion des bourgeons, l'été avec des haies qui forment de véritables barrières de feuillage. L'hiver est caractérisé par une absence de feuilles, et un dénuement qui laisse supposer un paysage figé.

Dans les espaces verts urbains, bien souvent, des essences persistantes masquent les variations saisonnières.

Carte du PAYSAGE

Légende

-  Site Naturel inscrit
(Château et Pont, Bourgneuf)
-  Périmètre monuments classés
-  Zone d'habitat historique
-  Zone d'Activités
(existante ou future)
-  Espaces verts urbains
-  principaux axes routier
-  hydrographie



III-II Les incidences du PLU sur l'environnement

La loi SRU, renforcée par la loi UH, s'est donnée pour objectif d'assurer « le développement cohérent des espaces urbains, périurbains et ruraux, qui forment ensemble un même bassin de vie, d'habitat et d'emploi ».

Le contenu du Rapport de Présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa prise en valeur » (article R-123-2 du Code de l'Urbanisme).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable tend à maintenir le patrimoine naturel de la commune, et ceci autant le patrimoine traditionnel (haies, essences locales, etc.) que les jardins privatifs avec leurs essences étrangères, et que les jardins potagers qui à leur manière participent au patrimoine naturel.

Les projets inclus dans la politique de développement communal et présentés au travers des orientations du PAID ne font pas l'objet de documents d'informations complémentaires permettant de définir avec précision les incidences et mesures de ces programmes sur l'environnement. Toutefois les grandes lignes de ces options d'aménagement étant connues, les effets induits sur l'environnement pourront être abordés de manière générale.

Un riche patrimoine naturel à protéger

La commune doit gérer tout le patrimoine naturel de son territoire. Une partie est déjà reconnue, répertoriée et classée (site naturel inscrit/classés, ZNIEFF, Parc Naturel Régional Normandie Maine, projet de ZPPAUP, etc.).

Le reste du patrimoine naturel est urbain, plus discret, et bien souvent ignoré ou peu connu des habitants. La préservation des jardins d'ornements privés, des parcs publics, et des jardins potagers va ces espaces vers urbains participer à la structure générale de la commune.

Bien que peu représentés, les haies, futaies, talus et arbres remarquables constitutifs des espaces verts ruraux vont également bénéficier de prescriptions particulières sur l'entretien et leur gestion.

Aménagement des zones urbaines

L'ouverture de terrains à l'urbanisation se fait sur les terrains disponibles dans le respect des prescriptions étudiées par la ZPPAUP, ainsi que des servitudes.

Un renforcement étudié de l'urbanisation existante va permettre une meilleure gestion des eaux d'assainissement, et augmenter la population tout en conservant l'identité rurale de la commune.

Le renforcement de l'urbanisation dans l'agglomération est prévue de façon limitée, dans une logique de 'dent creuse' ou de densification sur la hauteur.

III-III Les mesures de préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Des mesures compensatoires concernant l'ensemble des projets issus de la politique communale sont nécessaires à leur intégration et à la protection de l'environnement.

L'intégration urbaine des populations

Le principe de mixité permettra de favoriser au mieux l'intégration de toute nouvelle population dans la commune. Espaces verts, équipements, voire commerces et services pourront tous trouver leur place dans les différentes opérations.

Le Patrimoine

L'intégration paysagère passe par la recherche d'une certaine continuité de la trame paysagère et l'insertion du bâti.

Les orientations principales s'articuleront autour de

- la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments
- le traitement des façades
- les espaces verts
- le traitement des aires de stationnement

De nouveaux appels et repères visuels apparaîtront sur le territoire tout en conservant au maximum les champs visuels en direction des éléments patrimoniaux repérés.

Les espaces verts auront une importance majeure par :

- la création d'espaces plantés autour des bâtiments
- le choix d'essences végétales strictement régionales.
- La protection des jardins paysagers et des jardins potagers

La protection et la mise en valeur du patrimoine local participeront pleinement à la qualité paysagère souhaitée.

Les Ressources

Les déblais seront, de façon optimale, utilisés sur place. Les terres végétales décapées et déblayées pourront être utilisées pour des modelés paysagers.

L'augmentation de ruissellements liés aux aménagements de urbains est à compenser.

Les haies, les alignements et les plantations diverses, de qualité, seront conservées autant que faire se peut.

Les jardins urbains d'intérêt sont classés Espaces Verts Protégés (EVP).

Les jardins potagers sont classés Espaces Cultivés Protégés (ECP).

La santé publique

Un traitement adapté des eaux de ruissellement pourra être réalisé pour permettre de retenir une grande partie des charges polluantes éventuelles et de rejet des effluents de qualité acceptable dans le milieu naturel.