

Commune de
FRESNAY-SUR-SARTHE

REVISION
PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

Pièce n°02



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 43.82.42.00 - Fax : 02 43.82 43.42 - Mel : GuillerminetSv@Aol.com

Le P.A.D.D de FRESNAY-SUR-SARTHE

La commune de Fresnay sur Sarthe est un chef lieu de canton comptant environ 2400 habitants en 2004. Positionnée sur un éperon rocheux en dominance de la Sarthe, la ville s'est développée autour du château. Sur un petit territoire de 210 ha, son cadre de vie chargé d'histoire et agréable offre un mélange intéressant de petite ville avec de nombreux équipements et services.

Le projet d'Aménagement et Développement Durable vise à renforcer cette attractivité et à accueillir de nouveaux habitants.

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

L'attractivité de la commune se ressent sur l'immobilier avec une baisse importante du nombre de logements vacants. Les résidences secondaires ont tendance à augmenter notamment avec la présence désormais d'acheteurs britanniques. Néanmoins, un nombre encore important d'immeubles restent inhabités, certains se trouvant même à l'état d'abandon.

La demande est importante tant en achat d'immeubles anciens qu'en achats de terrain à construire.

Le renforcement de l'urbanité impose le respect de certaines directives :

- ⇒ Préservation du caractère de ville de services et de commerces. L'installation ou le maintien de ces activités doivent être encouragés notamment dans le centre-ville ancien.
- ⇒ L'accueil des nouveaux habitants. La ville doit offrir un panel suffisant de services et commerces. En outre, elle doit favoriser le développement des activités culturelles et sportives en adaptant ses infrastructures d'équipements collectifs.

Le Maintien de la population, via la communauté de communes, passe par un développement et le maintien des activités économiques. Fresnay sur Sarthe, ne disposant plus de la surface nécessaire pour ces extensions, celles-ci doivent être réalisées dans les communes voisines et notamment St Ouen de Mimbré.

Le maintien de la population passe aussi par un renforcement des structures de santé et la construction de logements pour personnes âgées. Enfin les moyens de transport doivent permettre aux habitants de se rendre facilement sur Le Mans et Alençon.

L'aménagement des zones urbaines : Hors le centre-ville désormais rénové, les zones urbaines existantes doivent permettre d'améliorer la qualité de vie des habitants notamment dans le domaine de la circulation. Les derniers terrains disponibles sur la Commune doivent être réservés sur le moyen terme à l'aménagement de lotissements.

HISTOIRE ET ARCHITECTURE : Un patrimoine à préserver et valoriser.

Le patrimoine bâti de la commune est important et de qualité. Sa préservation par des prescriptions architecturales permet à la cité d'avoir aujourd'hui le cachet historique recherché.

La réflexion menée dans le cadre de l'élaboration d'une ZPPAUP permet d'envisager d'adapter plus judicieusement les prescriptions architecturales.

PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE

Malgré un territoire restreint, la commune dispose d'un patrimoine naturel remarquable. La ville est dotée de nombreux espaces verts urbains, privés ou publics dont la richesse tient autant aux essences présentes qu'à leur impact paysager. La protection de ces espaces verts est primordiale.

LE TOURISME. UN SECTEUR D'ACTIVITE ESSENTIEL.

De par son patrimoine architectural et paysager, la Sarthe en contrebas et sa situation de porte d'entrée des Alpes Mancelles et du Parc Normandie Maine, la commune est un lieu touristique qui séduit.

La commune dispose d'un camping 3 étoiles et de structures d'accueil privées comme des chambres d'hôtes et un hôtel. Les possibilités de restauration sont suffisantes mais il est encore possible de développer cette activité notamment dans le centre-ville, la commune se chargeant de l'aménagement ad hoc.

La signalétique permettant le cheminement dans la ville doit faire l'objet d'une étude plus poussée. L'aménagement d'espaces de stationnement doit permettre un accès aisé aux différents parcours possibles de la ville. Le désenclavement du centre-ville par la Place Carnot est une priorité.

La préservation des possibilités d'extension du camping est également nécessaire.

DEVELOPPER FRESNAY SUR SARTHE AVEC LES HABITANTS.

Le PADD de la commune est avant tout un projet pour les habitants.

Une réunion d'information auprès des habitants sera organisée afin de présenter les projets d'élaboration du PLU et de la ZPPAUP. Le diagnostic de la commune sera présenté à cette occasion. Les enquêtes publiques suivront.

COHERENCE DES PLU AVEC LES COMMUNES VOISINES

Compte tenu de la superficie peu importante de la commune, le développement urbain se réalise et se réalisera de plus en plus aux abords de la commune. Les aménagements des abords de la commune et les entrées doivent faire l'objet d'une réflexion en concertation avec les communes voisines. La réflexion doit non seulement portée sur le développement urbain mais aussi sur la commodité et la sécurité des voies communicantes.

L'impact paysager doit faire aussi l'objet d'une réflexion. Il doit en outre être tenu compte de l'intégration de la future déviation.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS INTER-COMMUNAUX

Une station d'épuration inter-communale fait actuellement l'objet d'une étude de faisabilité. Il doit être tenu compte des servitudes des réseaux futurs ainsi que des extensions prévisibles sur le long terme.

Il doit en outre être tenu compte des extensions futures aux abords de Fresnay sur Sarthe dans le domaine des eaux pluviales. L'impact de la déviation, des extensions urbaines notamment sur Assé-le-Boisne et Saint-Ouen-de-Mimbré doit être pris en considération afin d'éviter un afflux trop important d'eau pluviale au niveau de la bassesse (réservation de terrains pour d'éventuels bassin de rétention).