

Commune de

Fresnay sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	27/06/2003	28/11/2007	29/12/2007	Actualisée le 01/09/2009
élaboration	POS	18/05/1979	25/05/1984	06/07/1984	

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application territorial du PLU :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Fresnay-sur-Sarthe.

Enumération des Occupations et Utilisations du sol soumises à autorisation

Les clôtures (art. L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les constructions (art. L.421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les lotissements (art. L.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les installations classées pour la protection de l'environnement, carrières y comprises (loi du 19 juillet 1976, et loi du 04 janvier 1993).

Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs (art. R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (art. R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les démolitions (art. L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol :

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan

Les articles L.111-9, L.111-10 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer

Les articles L.130.1 et L.130.2 du Code de l'Urbanisme

L'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme

L'article L.111-3 du Code Rural

L'article L.611-1 et suivants du Code du Patrimoine

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol dont une liste est jointe en annexe du document

Les lois suivantes nonobstant les dispositions du PLU :

Loi sur l'eau n°92-3 du 03 janvier 1992

Loi sur la protection et mise en valeur des Paysages n°93-24 du 08 janvier 1993

Loi sur le Renforcement de la protection de l'environnement n°95-101 du 02 février 1995

Rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

Article L.111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.130-1 : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et II du titre 1er livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier

;

- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Article L. 130-2 : Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L.421-6 : Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

Rappel des articles du Code Rural applicables sur le territoire de la commune.

Article L.III-3 : Lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à un usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existants.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

Article 3 Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones désignées comme suit :

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » (UA, UB, UC, UCe, UZa, UZb)
- Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par « AU » (AU, AUZ)
- Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N » (N, Nh, Ni, Nt)

Le Plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme
- des Espaces Verts Protégés (art L.123.1-7 et R.123.11-h du Code de l'Urbanisme). Des Espaces Cultivés Protégés (art. L.131-1-9 du Code de l'Urbanisme).
- les éléments de patrimoine bâti de caractère à protéger ou à mettre en valeur (art. L.123.1.1 du Code de l'Urbanisme)
- les bâtiments agricoles ayant un intérêt patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art.L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
- les éléments de patrimoine naturel ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur (art. L.123.1.1 du Code de l'Urbanisme) (haies, futaies, arbres)
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, répertoriés en annexe

Article 4 Adaptations mineures :

Sauf pour les interdictions, les servitudes et les dispositions des articles 1 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard des dites règles.

Article 6 Construction détruite par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par les présents règlements sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les prescriptions définies à l'article 2 restent applicables.

Article 7 Ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords est applicable.

Disposition d'articles identiques à toutes les zones :

Article UA.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

II Réseau d'assainissement

Eaux pluviales

Les rejets éventuels aux fossés départementaux devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable.

Disposition d'articles identiques à toutes les zones, sauf la zone UA, et sauf aux EVP et ECP, hors zone N :

Article 13 et article 13.1 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

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. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées pour les besoins de l'exploitation agricole (bois de chauffage, clôtures), conformément au statut du fermage et selon les usages locaux.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisées pour la préservation des paysages du Parc Naturel Régional Normandie Maine à savoir :



Arbres et arbustes de Normandie-Maine

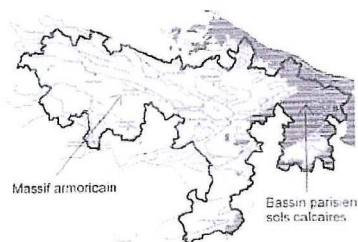
Essences préconisées pour la plantation de haies champêtres

Nom français	Nom latin	Feuillage	Taille	Forme possible	Acidité du sol			Humidité				Valorisation		Remarques		
					Cépeé	Têtard	Acide	Neutre	Calcaire	Humide	San	Séchant	Superficiel		Bois d'œuvre	Bois énergie
Ajonc d'Europe	Ulex europaeus	P	PA													
Aubépine épineuse	Crataegus laevigata	C	A													FB
Aubépine monogyne	Crataegus monogyna	C	A													FB
Aulne glutineux	Alnus glutinosa	C	A													
Bouleau pubescent	Betula pubescens	C	A													
Bouleau verruqueux	Betula verrucosa	C	A													
Bourdaine	Frangula alnus	C	PA													
Charme	Carpinus betulus	M	A													
Châtaignier	Castanea sativa	C	HJ													
Chêne pédonculé, rouvre	Quercus robur = pedunculata	M	HJ													
Chêne sessile	Quercus petraea = sessiliflora	M	HJ													
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	C	PA													Calc.
Cytise	Laburnum sp.	C	A													Calc.
Eglantier	Rosa canina	C	PA													
Erable champêtre	Acer campestre	C	A													Calc.
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus	C	HJ													
Fragon	Ruscus aculeatus	P	PA													
Frêne	Fraxinus excelsior	C	HJ													
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	C	PA													Calc.
Genêt à balais	Cytisus scoparius	P	PA													
Hêtre	Fagus sylvatica	M	HJ													
Houx (Persistant)	Ilex aquifolium	P	A													
Merisier	Prunus avium	C	HJ													
Néflier	Mespilus germanica	C	A													
Noisetier	Corylus avellana	C	A													
Noyer commun	Juglans regia	C	HJ													
Orme résista			A													
Peuplier tremble	Populus tremula	C	HJ													
Poiriers	Pyrus sp. (variétés locales)	C	A													
Pommiers	Malus sp. (variétés locales)	C	A													
Prunellier	Prunus spinosa	C	PA													
Saule blanc	Salix alba	C	A													
Saule des vanniers, osier	Salix viminalis	C	A													
Saule marsault	Salix caprea	C	A													
Saule roux	Salix atrocinerea	C	PA													
Sorbier des oiseaux	Sorbus aucuparia	C	A													
Sureau noir	Sambucus nigra	C	A													
Troène	Ligustrum vulgare	P	A													Calc.
Viorne obier	Viburnum opulus	C	PA													

Feuillage : C : caduc Taille : HJ : haut-jet Calc. : limite aux terrains neutres et calcaires
 M : marescent A : arbuste
 P : Persistant PA : petit arbuste FB : plantation interdite en Pays de la Loire en raison de la sensibilité au Feu bactérien

N.B. : Ces essences sont préconisées pour une utilisation en mélange. Dans un souci de cohérence paysagère et afin d'éviter la propagation d'éventuelles maladies, les haies monospécifiques (de *Thuja*, *Chamaecyparis*, *X Cupressocyparis leylandi*, *Cupressus*, *Prunus laurocerasus*, etc.) sont à proscrire.

Renseignements : Parc naturel régional Normandie-Maine
 Tel. : 02 33 81 75 75



Commune de

Fresnay sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	27/06/2003	28/11/2007	29/12/2007	Actualisée le 01/09/2009
élaboration	POS	18/05/1979	25/05/1984	06/07/1984	

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 9 ha et englobe le centre patrimonial. Les constructions sont pour beaucoup alignées et contiguës.

Cette ne est concernée par les servitudes de protection des monuments historiques.

Cette zone est concernée par les servitudes du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation des communes de la vallée de la Sarthe amont

Cette zone est concernée par des risques naturels identifiés de mouvements de terrain.

Article UA.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les défrichements,

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravaning, et le stationnement isolé non couvert de caravanes,

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 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 installations et travaux divers de types parcs d'attractions, piste de karting, Les lotissements d'activités, Les plans d'eau, et les piscines,

Les constructions à usage commercial, agricole, industriel et d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UA.2

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UA.2

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol sauf ceux autorisées sous conditions à l'article UA.2.

Article UA.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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 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. Ceci est également applicable dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

Nonobstant les dispositions de l'article UA.1 sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements publics,
- les équipements commerciaux et de service, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles,
- 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), à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.
- les annexes,
- 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,

Article UA.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Toute opération doit comporter un seul accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

II Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux engins de secours et aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

Article UA.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

Sauf contrainte technique et d'usage évident, les réseaux seront séparatifs.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II Réseau d'assainissement

Eaux usées

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage par un bassin de rétention, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.

III réseaux divers - électricité - téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, les réseaux seront intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions, de préférences souterrains. Les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

Article UA.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UA.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

En cas de rupture groupée d'au moins trois immeubles par rapport à cet alignement général, la construction de l'un d'entre eux, hors extrémités du groupement, devra respecter le recul ou l'avancée voisine afin de ne pas provoquer d'effet de rupture, sauf impossibilité technique justifiée.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction doit être :

- soit contiguë aux deux limites latérales
- soit implantée sur une des limites latérales à condition que l'espace restant par rapport à l'autre limite latérale soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière ne doivent pas être à une distance l'une de l'autre inférieure à 4 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Article UA.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UA.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur du faîtage.

Les constructions nouvelles assureront la continuité urbaine.

La hauteur des constructions en bordure de la voie publique ne peut dépasser le gabarit général de la rue.

Les annexes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- 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 annexes dissociées autorisées :
3,50m au faîtage pour permettre un RDC+ des combles
- pour les bâtiments techniques autorisés :
10m au faîtage

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.), ni aux édifices de culte,
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet de révision du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- en cas de 'dent creuse' dans l'alignement du tissu bâti sur rue, le volume de la construction nouvelle s'inscrira dans l'épannelage général avec tolérance de plus ou moins 0,80 m.

Article UA.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conditions Générales

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à l'environnement urbain existant.

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou similaire, ou en bois.

Les ossatures des vérandas doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiment sur lequel elle est accolée.

I Façades

Les façades des constructions seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les décors architecturaux en pierre seront mis en valeur ainsi que les encadrements et chaînes de pierre appareillées.

Les pierres d'encadrement d'ouverture existantes seront gardées en l'état naturel, celles à remplacer le seront à l'identique.

L'emploi de bardage métallique, comme en bois, n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiment dans l'environnement, notamment en excluant le blanc vif, et en favorisant les teintes foncées.

L'enduit des façades sera exécuté au mortier de chaux ou avec des enduit prêt à l'emploi. Il sera brossé ou légèrement gratté. Il sera en général de teinte claire excluant le blanc vif, souvent de ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

La brique comme matériau de façade sera réservée aux seules constructions l'ayant déjà utilisée.

Toute nouvelle construction devra chercher l'harmonisation et la cohérence avec les façades avoisinantes déjà existantes.

II Toitures et polychromie

La toiture de la construction principale sera au minimum à deux versants.

La restauration des toitures se fera au mieux de leurs dispositions originelles.

Les toitures originellement revêtues de tuiles devront être conservées dans ce matériau avec des tuiles de couleur patinée. Il sera autant que possible utilisé de la tuile de réemploi.

Les toitures originellement revêtues d'ardoises devront être conservées dans ce matériau. Il sera autant que possible utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit

La couverture des annexes et des extensions sera identique ou similaire à celle de la construction principale, sauf pour les vérandas où le verre est autorisé.

Les toitures des constructions anciennes conserveront leurs pentes originelles.

Les toitures des annexes et constructions autorisées devront avoir la même pente à 5% près que la construction principale de l'unité foncière.

L'usage de l'ardoise, de la tuile et des bardeaux en bois posés sur les murs de façades et les pignons est interdit, sauf dans le cas d'un bardage ancien déjà réalisé.

Les matériaux autorisés pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- La tuile en terre cuite plate
- L'ardoise naturelle à pureau droit
- Le zinc ou le cuivre
- le bardeau de châtaignier refendu
- Le verre

Le débordement des toitures nouvelles sur pignon ne dépassera pas l'épaisseur d'un chevron.

Sont interdites :

- les toitures en terrasse.

III Clôtures

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée.

Les nouvelles clôtures constituées en mur le seront :

- soit de pierres naturelles hourdées à la chaux aériennes
- soit en matériaux contemporains à condition de ceux-ci soit revêtus d'un enduit

Les joints et enduits seront réalisés au mortier de chaux et sable en harmonie avec l'existant

L'entretien ou la rénovation des murs anciens respectera les conditions ci-dessus énumérées.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou teintés à la masse, et de couleur foncée.

Les balustrades seront :

- soit en PVC teintés dans la masse et de couleur foncée.
- soit en bois traitée, ou peintes dans des couleurs foncées.

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures sur Rue

Pour les constructions en retrait de voie, des clôtures assureront l'alignement de la voie.

Les nouvelles clôtures donnant sur le domaine public seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,40 m de hauteur, rehaussé d'un grillage rigide ou d'une balustrade (pvc, bois peint ou bois traité), l'ensemble devant être compris entre 1,20m et 1,80m de hauteur.
- soit d'un mur plein compris entre 1,20m et 1,80m de hauteur, enduit de la même couleur que la façade de la construction,

Les clôtures sur rue en grillage, plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou canisses sont interdites.

Clôtures Séparatives

Les clôtures séparatives entre riverains seront constituées d'un mur surmonté d'une grille ou d'un grillage rigide ou seulement d'un grillage, la hauteur totale n'excédant pas 1,80m de hauteur.

IV Ouvertures

Les proportions des fenêtres et ouvertures seront plus hautes que larges, sauf pour les vitrines des magasins à la condition d'être en rez-de-chaussée.

V Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de la même couleur que le support sur lequel elles reposent. Leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique.

Les capteurs solaires sont interdits, sauf s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.

VI Divers

Les souches anciennes de cheminées seront restaurées à l'identique.

Les vérandas en façade sur le domaine public sont interdites et leurs couvertures conformes à l'article 11. Les menuiseries des vérandas seront de teinte nuancée.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de la teinte du mur ou en zinc, et seront conçues et placées de façon discrète.

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans le mur de façade ou dans la clôture.

Article UA.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée,

Des aires de stationnement facilement accessibles pour les deux roues motorisées ou non devront être aménagées pour toute occupation foncière autre que de l'habitat.

De plus, pour les équipements scolaires, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves afin de s'assurer de la sécurité des riverains et de celle des enfants.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous de une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Article UA.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Article UA. 13.1

Obligations générales

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.

Les plantations qui accompagnent les nouvelles opérations d'habitats collectifs couvriront au moins 30% du terrain libre concerné.

Pour les aires de stationnement, le choix des plantations se portera sur un arbre de haute tige pour 50m² de terrain.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Article UA. 13.2

Espaces Verts Protégés (EVP)

Ces espaces sont inscrits au plan au titre de l'article 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 1' 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.

Article UA.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Commune de

Fresnay sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	27/06/2003	28/11/2007	29/12/2007	Actualisée le 01/09/2009
élaboration	POS	18/05/1979	25/05/1984	06/07/1984	

Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 22,5ha et englobe les tissus urbains du 19^{ème} siècle.

Cette zone est concernée par les servitudes de protection des monuments historiques.

Cette zone est concernée par les servitudes du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation des communes de la vallée de la Sarthe amont

Article UB.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les défrichements,

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravanning et le stationnement non couvert de caravanes, et de stationnement de mobil-homes, sauf ce qui est autorisé sous condition à l'article UB.2

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 plans d'eau,

Les piscines,

Les constructions à usage commercial, agricole, industriel et d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UB.2

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UB.2

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol sauf ceux autorisées sous conditions à l'article UB.2.

Article UB.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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.

Nonobstant les dispositions de l'article UB.1 sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements publics,
- les équipements commerciaux et de service, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles,
- 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), à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,

* les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

- leur emprise au sol doit être inférieure à 15m²,
 - leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m au faîtage
 - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
 - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois
 - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
 - Couleur : le blanc est proscrit
 - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,
- 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 constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre

Article UB.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieur à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

II Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Elles doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

Article UB.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, à l'exception des annexes.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II Réseau d'assainissement

Eaux usées

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage par un bassin de rétention, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.

III réseaux divers - électricité - téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, les réseaux seront intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions, de préférences souterrains. Les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

Article UB.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UB.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

La façade sur rue de tout nouvel édifice doit être parallèle à la voie bordant le terrain d'implantation.

Pour l'extension d'une construction existante des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

En cas de rupture groupée d'au moins trois immeubles par rapport à cet alignement général, la construction de l'un d'entre eux, hors extrémités du groupement, devra respecter le recul ou l'avancée voisine afin de ne pas provoquer d'effet de rupture, sauf impossibilité technique justifiée.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction doit être :

- soit contiguë aux deux limites latérales
- soit implantée sur une des limites latérales à condition que l'espace restant par rapport à l'autre limite latérale soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- soit à une distance par rapport aux limites latérales au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions pourront être implantée en limite séparative si la hauteur au faîtage n'excède pas de plus de 1m la hauteur de la construction voisine.

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3mètres

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Article UB.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière ne doivent pas être à une distance l'une de l'autre inférieure à 4 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Article UB.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UB.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage.

Les constructions nouvelles assureront la continuité urbaine.

La hauteur des constructions en bordure de la voie publique ne peut dépasser le gabarit général de la rue.

Les annexes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, de services, et les annexes accolées :
10m au faîtage pour permettre un RDC + un étage + des combles aménageables
- 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

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.), ni aux édifices de culte,
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet de révision du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

Article UB.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conditions Générales

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à l'environnement urbain existant.

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou en bois.

Les ossatures des vérandas doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiment sur lequel elle est accolée.

I Façades

Les façades des constructions seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Toute nouvelle construction d'esprit contemporain devra chercher l'harmonisation et la cohérence avec les façades avoisinantes déjà existantes en particulier au niveau des couleurs d'enduits utilisées.

Les décors architecturaux en pierre seront mis en valeur ainsi que les encadrements et chaînes de pierre appareillées.

Les pierres d'encadrement d'ouverture existantes seront gardées en l'état naturel, celles à remplacer le seront à l'identique.

L'enduit des façades sera exécuté au mortier de chaux ou avec des enduit prêt à l'emploi. Il sera brossé ou légèrement gratté. Il sera en général de teinte claire excluant le blanc vif, souvent de ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

La brique comme matériau de façade sera réservée aux seules constructions l'ayant déjà utilisée.

L'emploi de bardage métallique, comme en bois, n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiment dans l'environnement, notamment en excluant le blanc vif, et en favorisant les teintes foncées.

II Toitures et polychromie

La toiture de la construction principale sera au minimum à deux versants.

Les toitures des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles.

Le faitage sera toujours parallèle à la plus grande longueur du volume couvert.

Les matériaux autorisés pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- la tuile en terre cuite plate
- l'ardoise naturelle à pureau droit
- le zinc ou le cuivre
- le verre
- le bardeau de châtaignier refendu

La couverture des annexes et des extensions sera dans des matériaux similaires ou identiques à ceux de la construction principale, sauf pour les vérandas où le verre est autorisé.

Pour les abris de jardin, la couverture devra simplement être de couleur identique ou similaire à celle de la construction principale.

Le débordement des toitures nouvelles sur pignon ne dépassera pas l'épaisseur d'un chevron

Les toitures des constructions anciennes conserveront leurs pentes originelles.

Les pentes des constructions nouvelles, annexes comprises, seront comprises entre 15 et 45°, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

III Clôtures

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne.

Les nouvelles clôtures constituées en mur le seront :

- soit de pierres apparentes, jointoyés au nu du mur
- soit en matériaux contemporains à condition de ceux-ci soit revêtus d'un enduit

Les joints et enduits seront réalisés au mortier de chaux et sable en harmonie avec l'existant L'entretien ou la rénovation des murs anciens respectera les conditions ci-dessus énumérées.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur foncée.

Les balustrades seront :

- soit en PVC teintées dans la masse et de couleur foncée.
- soit en bois traitée, ou peintes dans des couleurs foncées.

Les clôtures sur rue en grillage, plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou canisses, seront prohibées.

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures sur Rue

Les nouvelles clôtures sur rue assureront la continuité urbaine, et leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Les nouvelles clôtures donnant sur le domaine public seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,40 m de hauteur, rehaussé d'un grillage rigide ou d'une balustrade (pvc, bois peint ou bois traité), l'ensemble devant être compris entre 1,20m et 1,80m de hauteur.

- soit d'un mur plein compris entre 1,20m et 1,80m de hauteur, enduit de la même couleur que la façade de la construction,

- soit d'une grille ou d'un grillage rigide de couleur foncée, ou une balustrade (pvc, bois peint ou bois traité), d'une hauteur devant être comprise entre 1,20m et 1,80m de hauteur.

Clôtures Séparatives

Les clôtures séparatives seront constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage galvanisé, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m,

- soit d'un grillage métallique rigide d'une hauteur de 1,80m maximum, doublé ou non d'une haie,

IV Ouvertures

Les proportions des fenêtres et ouvertures seront plus hautes que larges, sauf pour les vitrines des magasins à la condition d'être en rez-de-chaussée.

Sauf en façade sur le domaine public où ils sont interdits, les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré, de préférence, ou alors masqué par un bandeau décoratif de la teinte du mur ou en zinc. Pour les vitrines commerciales en rez-de-chaussée les volets roulants sont autorisés dans les conditions ci-dessus énumérées.

V Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de la même couleur que le support sur lequel elles reposent. Leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique. Sauf impossibilité technique, elles ne devront pas être visible des voies principales.

Les capteurs solaires sont autorisés. Ils sont interdits en façade. Ceux posés en toiture seront affleurant à la toiture.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

VI Divers

Les vérandas en façade sur le domaine public sont interdites. Les menuiseries des vérandas seront de teinte nuancée, de préférence d'une teinte se rapprochant de l'enduit de façade du bâtiment principal, et la couverture conforme à l'article 11

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les souches anciennes des cheminées seront conservées (si techniquement possible) et restaurées à l'identique.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de la teinte du mur ou en zinc, et seront conçues et placées de façon discrète.

Les boîtes aux lettres seront encastrées ou intégrées à la clôture de façon discrète et harmonieuse.

Article UB.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public, sauf contrainte technique justifiée, et sauf pour les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée,.

De plus, pour les équipements scolaires, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves afin de s'assurer de la sécurité des riverains et de celle des enfants.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous de une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Article UB.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Article UB. 13.1 Obligations générales

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres, etc.) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments seules les coupes d'entretien sont autorisées.

Les plantations qui accompagnent les nouvelles opérations d'habitats collectifs couvriront au moins 30% du terrain libre concerné.

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.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Sauf pour les EVP, 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.

Des efforts spécifiques dans le traitement paysager et la réalisation des plantations seront apportés dans cette zone afin de valoriser l'entrée de la ville, et afin de limiter l'impact visuel des constructions.

Article UB. 13.2 Espaces Verts Protégés (EVP)

Ces espaces sont inscrits au plan au titre de l'article 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 1' 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.

Article UB-14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Commune de

Fresnay sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	27/06/2003	28/11/2007	29/12/2007	Actualisée le 01/09/2009
élaboration	POS	18/05/1979	25/05/1984	06/07/1984	

Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 39,5ha. Elle concerne les quartiers des extensions contemporaines

Cette zone est découpée en 2 secteurs :

Le secteur UC : correspond aux habitations

Le secteur UCe : correspond à des terrains pour des équipements scolaires, socioculturels, et sportifs.

Cette zone est concernée par les servitudes de protection des monuments historiques.

Cette zone est concernée par les servitudes du "Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation des communes de la vallée de la Sarthe amont

Article UC.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les défrichements sans autorisation,

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravanning et le stationnement non couvert de caravanes, sauf ce qui est autorisé sous condition à l'article UC.2

Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, piste de karting,

Les constructions nouvelles à usage de garages collectifs de caravanes,

Les dépôts non liés à une activité, non couverts et de quelque nature qu'ils soient,

Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt,

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 à l'article UC.2

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UC.2

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisées sous conditions à l'article UC.2

Article UC.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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.

Par la réalisation de plans de masse opérationnels, on recherchera un effet de groupement des constructions.

Les annexes autorisées devront être accolées à la construction principale ou à moins de 20m.

Nonobstant les dispositions de l'article UC.1, sont autorisées :

- 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, sont autorisées à condition d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune.

- 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) sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune, et sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées.

- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,

- * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

- leur emprise au sol doit être inférieure à 15m²,

- leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m au faîtage

- le toit doit être à 2 pentes, ou alors à un pente pour les annexes accolées

- le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois

- le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

- Couleur : le blanc est proscrit, les teintes sombres seront privilégiées

- une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

- la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre

Dans le secteur UCe, sont seuls autorisés :

- les équipements publics, les équipements sportifs, les équipements sanitaires et sociaux, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.) et avec un aménagement interne et externe de la zone.

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs,

- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,

Article UC.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieur à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

II Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront en aucun cas être inférieure à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Elles doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

Article UC.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II Réseau d'assainissement

Eaux usées

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage par un bassin de rétention, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.

III réseaux divers - électricité - téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, les réseaux seront intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions, de préférences souterrains. Les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

Article UC.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UC.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de l'axe des voies d'au moins :

- 35m s'il s'agit d'habitation et 25m pour les autres constructions par rapport à l'axe des Routes Départementales.
- 5m par rapport à l'axe pour les autres voies.

Pour l'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieur à 4m.

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 3,50m de hauteur à l'égout du toit et 20m² de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1m la hauteur de cette construction.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Article UC.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre jamais inférieure à 4 mètres.

Les abris de jardin, et autres annexes autorisées, devront être accolés à la construction principale ou à moins de 20m.

Article UC.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UC.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage.

Les constructions nouvelles assureront la continuité urbaine.

La hauteur des constructions en bordure de la voie publique ne peut dépasser le gabarit général de la rue.

Les annexes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- 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 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

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.), ni aux édifices de culte,
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet de révision du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

Article UC.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conditions Générales

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à l'environnement urbain existant.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou similaire, ou en bois.

Toutes les constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles.

I Façades

Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux. Les pierres d'encadrement d'ouverture seront gardées en l'état naturel.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Toute nouvelle construction d'esprit contemporain devra chercher l'harmonisation et la cohérence avec les façades avoisinantes déjà existantes en particulier au niveau des couleurs d'enduits utilisées.

L'enduit des façades sera de teinte claire excluant le blanc vif.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les constructions principales en bois sont autorisées. Les teintes autorisées dans ce cas seront foncées dans leur ensemble ou en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les bardages métalliques, les habillages des bâtiments réalisés en bois ou en métal seront de teinte foncée dans leur ensemble, et ce afin d'en diminuer l'impact visuel général.

II Toitures et polychromie

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

Le faîtage sera toujours parallèle à la plus grande longueur du volume couvert.

Les matériaux autorisés pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- la tuile en terre cuite plate
- l'ardoise naturelle à pureau droit
- le zinc ou le cuivre
- le verre

Les couvertures des annexes et des extensions doivent être dans matériaux similaires ou identiques que ceux de la construction principale, sauf pour les abris de jardin, où la couverture pourra être de couleur identique ou similaire à celle de la construction principale.

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront comprises entre 20 et 45%, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet de révision du PLU, sans toutefois aggraver la situation existante.

III Clôtures

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne.

Les nouvelles clôtures seront constituées :

- soit d'un muret bahut d'une hauteur variant entre 0,40 et 1m, et édifié en pierres ou en parpaings enduits, et surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m,
- soit d'un grillage métallique rigide d'une hauteur de 1,60m maximum, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte.

Les grilles et grillages utilisés pour les clôtures seront galvanisés ou plastifiés et de couleur foncée.

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

Les clôtures sur rue en plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannisse, seront prohibées.

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de la même couleur que le support sur lequel elles reposent. Leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique.

Les capteurs solaires sont autorisés. Ils sont interdits en façade. Ceux posés en toiture seront affleurant à la toiture.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

V Divers

Les menuiseries des vérandas seront de teinte nuancée.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront placées de façon discrètes et masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de la teinte du mur ou en zinc, et seront conçues et placées de façon discrète.

Les boîtes aux lettres doivent être agréées et encastrées dans le mur de façade ou dans la clôture.

Article UC.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée,.

Pour toute occupation foncière autre que de l'habitat, des aires de stationnement facilement accessibles pour les deux roues motorisées ou non devront être aménagées.

De plus, pour les équipements scolaires, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves afin de s'assurer de la sécurité des riverains et de celle des enfants.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous de une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Article UC.13.1 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Article UC. 13.1 Obligations générales

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres, etc.) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments seules les coupes d'entretien sont autorisées.

Les plantations qui accompagnent les nouvelles opérations d'habitats collectifs couvriront au moins 30% du terrain libre concerné.

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 paysage et la réalisation des plantations seront apportée dans cette zone afin de valoriser l'entrée d'agglomération.

Sauf pour les EVP, 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.

Article UC.13.2 Espaces Verts Protégés (EVP)

Ces espaces sont inscrits au plan au titre de l'article 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 F 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.

Article UC.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Commune de

Fresnay sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	27/06/2003	28/11/2007	29/12/2007	Actualisée le 01/09/2009
élaboration	POS	18/05/1979	25/05/1984	06/07/1984	

Dispositions applicables à la zone UZ

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, ou de dépôt.

Cette zone est découpée en 2 secteurs :

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.

Article UZ.1 Occupations et utilisations du sol interdites

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 caravaning, et le stationnement, même isolé, de caravanes, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article UZ.2,

Les dépôts non couverts de quelque nature qu'ils soient visibles depuis la rue, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article UZ.2,

Les dépôts d'ordures, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article UZ.2,

Les constructions à usage d'habitation, sauf les extensions autorisées à l'article UZ.2,

Les constructions à usage agricole,

Les équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article UZ.2,

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article UZ.2

Article UZ.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article UZ.1, sont autorisées :

- 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, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune.
- 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), à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.
- 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 déchetteries et leurs activités annexes sont autorisées à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur

- la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre, sauf pour les habitations.

- les dépôts nécessaires aux activités autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) après extension ne dépasse pas 150m². Dans tous les cas, la superficie du logement doit être inférieure à l'ensemble des constructions à usage d'activité auxquelles l'habitation est liée. Le ratio à respecter est le suivant :

SHON constructions habitation + annexes doit être inférieure ou égale à 0,5 SHON bâtiment(s) d'activité.

Dans le secteur UZb sont seuls autorisés :

- les activités commerciales, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune

- les activités culturelles et de loisirs, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune

- le stationnement de caravanes à usage d'habitation n'est autorisé qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes exerçant sur site les activités autorisées et mentionnées ci-dessus.

- 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.

Article UZ.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Il ne devront en aucun cas être inférieur à 6 mètres de large, stationnement non compris.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

II Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront en aucun cas être inférieure à 5 mètres de large, stationnement non compris.

Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Elles doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

Article UZ.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordée aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

Les constructions devront se trouver à moins de 200 m par les voies praticables d'un poteau d'incendie ou d'un point d'aspiration aménagé pour les services d'incendie et de secours. De plus pour les établissements présentant un risque particulier d'incendie, un débit minimum ou une réserve complémentaire pourra être demandé après étude.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées industrielles et, plus généralement, de toutes eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage par un bassin de rétention, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.

III réseaux divers - électricité - téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, les réseaux seront intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions, de préférences souterrains. Les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

IV collecte des déchets

Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des déchets, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés, et ils devront s'intégrer au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article UZ.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UZ.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante doit être implantée à une distance minimale de l'axe des voies d'au moins :

- 25 m pour les Routes Départementales.
- 10m pour les autres voies.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une plan d'ensemble le justifiant.

Pour l'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Article UZ.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction ou installation doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 3,50m de hauteur à l'égout du toit et 20m² de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1m la hauteur de cette construction.

Pour l'extension des constructions, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Article UZ.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 5m.

Article UZ.9 Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UZa :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le secteur UZb :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UZ.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut dépasser 10m au faîtage.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés en raison d'impératifs techniques reconnus.

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet de révision du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

Article UZ.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement urbain.

I Façades

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes sur l'unité foncière.

Les habillages des bâtiments réalisés en bois ou en métal auront des couleurs excluant le blanc vif.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Dans le secteur UZb sont également autorisés :

- Les constructions de type barnum, sans restriction particulière de couleurs.

II Toitures et polychromie

La coloration des matériaux de couverture privilégiera les teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général.

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

Les bardages métalliques doivent avoir des coloris de teinte foncée dans leur ensemble, et ce afin d'en diminuer l'impact visuel général. Le blanc est exclu.

Les matériaux interdits pour les couvertures des constructions sont :

- le Shingle
- les tôles galvanisées non teintées
- les plaques fibrociment non teintées

Les pentes des constructions seront comprises entre 15 et 45°, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,
- en cas d'extension d'une construction principale existante à la date d'approbation du projet de révision du PLU dont la pente de toiture est différente de celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

Dans le secteur UZb sont également autorisés :

Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux caravanes, ni aux constructions de type barnum autorisées.

III Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 2m,
- soit d'un grillage métallique rigide d'une hauteur de 2m maximum, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte.

Les clôtures sur rue en plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannisse, seront prohibées.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur foncée.

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit

IV Divers

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les capteurs solaires sont autorisés.

Les vérandas en façade sur le domaine public sont interdites.

Les menuiseries des vérandas seront de teinte nuancée.

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet roulant est encastré.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

Article UZ.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le portail donnant accès aux constructions sera dimensionné suffisamment large et implanté suffisamment en recul à l'intérieur de l'unité foncière afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, même provisoire, des véhicules se rendant sur cette unité foncière.

Le stationnement des véhicules doit être assurés en dehors du domaine public, sur l'unité foncière.

Le portail devra avoir une largeur minimale de 5m.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

Ces espaces doivent permettre l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

- logement de fonction : deux places de stationnement par logement, dont une couverte et attenante au bâtiment principal,
- bureau ou services : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- commerces : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente,
- artisanat : une place de stationnement par poste de travail, ou dans le cas d'un établissement recevant du public, une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'accueil du public,
- équipements publics ou d'intérêt collectif :

établissements assurant une formation : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher hors d'œuvre affectée aux salles de cours

autres équipements publics : nombre de place fixée selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation,

Des aires de stationnement facilement accessibles pour les deux roues motorisées ou non devront être aménagées pour toute occupation foncière autre que de l'habitat.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous de une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Article UZ.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

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 paysages, et doivent comporter 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 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.

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.

Article UZ.14 Coefficient d'occupation du sol Néant

Commune de

Fresnay sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	27/06/2003	28/11/2007	29/12/2007	Actualisée le 01/09/2009
élaboration	POS	18/05/1979	25/05/1984	06/07/1984	

Dispositions applicables à la zone AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une 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 (réservoirs d'eau, stations de traitement, protection contre des risques) et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement pluvial, eau, électricité). Elle recouvre une superficie d'environ 15,5ha, et correspond aux terrains situés en continuité d'urbanisation.

Cette zone comprend un sous-secteur AUp : il s'agit de terrains situés sur des crêtes et pour lesquels sont imposés des prescriptions paysagères.

Article AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

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 caravaning, et le stationnement, même isolé, de caravanes, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article UZ.2,

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 à l'article AUa2

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article AUa2

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisées sous conditions à l'article AUa2

Article AU.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article AU.1, sont autorisées :

- 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 réserve :

- Qu'ils fassent partie d'une opération de 4 logements au moins, ou que les équipements commerciaux présentent une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale d'au moins 400 m², ou que les équipements publics présentent une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale d'au moins 200 m², ou qu'elle intéresse la totalité de la zone, ou que l'opération intéresse le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 4 lots
 - Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc...), et avec un aménagement interne et externe de la zone.
 - l'extension des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes dissociées,
 - les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées ci-dessus.
 - les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
- * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
- leur emprise au sol doit être inférieure à 15m²,
 - leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m au faîtage
 - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
 - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale
 - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
 - Couleur : le blanc est proscrit
 - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.
 - les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.
 - la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre

Dans le sous-secteur AU_p :

Les constructions autorisées devront être traitées en vue d'une intégration paysagère, et de la prise en compte d'une co-visibilité avec le château de Fresnay-sur-Sarthe.

- les constructions principales, sauf les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sont interdites.

Article AU.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les unités foncières desservies uniquement par des cheminements piétonniers doivent être situées à une distance maximale de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Il ne devront en aucun cas être inférieur à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Toute opération de construction doit comporter un accès sur les voies publiques. Dans le cas d'une opération de 4 logements au moins, ou intéressant la totalité de la zone, ou en cas d'impossibilité technique, il sera possible avec l'accord du gestionnaire de comporter deux accès sur la voie publique.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

II Voirie nouvelle

La réalisation des voiries nouvelles devra respecter les principes de dessertes de la zone tels que définis.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront en aucun cas être inférieure à 6m de large, stationnement non compris.

Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

Article AU.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordée aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées gravitairement ou par l'intermédiaire d'une pompe de relevage.

L'évacuation des eaux usées industrielles et, plus généralement, de toutes eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

III réseaux divers - électricité - téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, les réseaux seront intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions, de préférences souterrains. Les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

Article AU.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante doit être implantée à une distance minimale de l'axe des voies d'au moins :

- 25m pour les Routes Départementales et les routes à grande circulation (rocade, etc.).
- 10m pour les autres voies.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées :

- si cela participe à une meilleure conception de l'espace urbain, pourront être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (angle d'attache, façade ...) et aux parcelles situées à l'angle de 2 voies,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif de faible dimension (transformateur, etc.), ou quand leurs caractéristiques l'imposent,

Article AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit contiguë à une limite latérale, à condition que l'espace restant par rapport à l'autre limite latérale soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres des limites latérales.

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Article AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre jamais inférieure à 4m.

Les abris de jardin, et autres annexes autorisées, devront être accolés à la construction principale ou à moins de 20m.

Article AU.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, hors annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Cette emprise peut être portée à 70% de la superficie totale pour y permettre l'installation ou l'extension d'un établissement de service public.

Article AU.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- 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

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

Dans le sous-secteur AUp :

Les constructions autorisées devront être traitées en vue d'une intégration paysagère, et de la prise en compte d'une co-visibilité avec le château de Fresnay-sur-Sarthe.

Les dépassements de hauteur sont strictement interdits.

Article AU.II Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou similaire.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les maisons contemporaines et celles dites 'd'architecte' sont autorisées.

Les ossatures des vérandas doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiment sur lequel elle est accolée.

Les constructions à ossatures bois, hors constructions typiques de type chalets, sont autorisées.

Dans le sous-secteur AUp :

Les constructions autorisées devront être traitées en vue d'une intégration paysagère, et de la prise en compte d'une co-visibilité avec le château de Fresnay-sur-Sarthe.

I Façades

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes. Elle devra être traitée dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre ou en bois.

L'enduit des façades sera brossé ou légèrement gratté. Il sera en général de teinte claire excluant le blanc vif, souvent de ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiment dans l'environnement, notamment en excluant le blanc vif, et en favorisant les teintes foncées.

La brique comme matériau dominant de façade est interdite.

II Toitures et polychromie

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront comprises entre 15 et 55%, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

Le débordement des toitures nouvelles ne dépassera pas l'épaisseur d'un chevron et ne devra pas être couvert.

Les matériaux autorisés pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- la tuile en terre cuite plate
- l'ardoise naturelle à pureau droit
- le zinc ou le cuivre
- le verre

Pour les abris de jardin, la couverture pourra être simplement de couleur identique ou similaire à celle de la construction principale.

Les couvertures des annexes (hors abris de jardin) et des extensions devront être traitée dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre.

Sont interdites :

- les toitures en terrasse sauf si elles ne sont pas visibles depuis l'extérieur de la propriété concernée.

III Clôtures

Pour les constructions en retrait de voie, des clôtures assureront l'alignement de la voie.

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

Les plaques en béton en façade sur le domaine public sont interdites.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur foncée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures sur Rue

Les nouvelles clôtures sur rue assureront la continuité urbaine, et leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée.

Les murs seront principalement constitués de matériaux traditionnels (pierres naturelles hourdées à la chaux aériennes).

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique rigide, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m,
- soit d'un mur plein d'une hauteur n'excédant pas 1,60m,
- soit d'un grillage métallique rigide d'une hauteur de 1,60m maximum, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur verte.

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

Les clôtures sur rue en grillage, plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannis, seront prohibées.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives ne devront pas excéder 1,80m de hauteur.

V Divers

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré, de préférence, ou alors masqué par un bandeau décoratif de la teinte du mur ou en zinc.

Les capteurs solaires sont autorisés.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

Les menuiseries des vérandas seront de teinte nuancée, en harmonie avec l'aspect général de la construction à laquelle elles s'accrochent.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

Article AU. 12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée,.

Le portail sera implanté suffisamment en retrait à l'intérieur de la parcelle pour permettre le stationnement de deux véhicules légers entre la voie et l'entrée sur la parcelle.

De plus, pour les équipements scolaires, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves afin de s'assurer de la sécurité des riverains et de celle des enfants.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous de une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Article AU.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

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. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées selon les usages locaux.

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 libre concerné, hors parcelles bâties.

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

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 les dispositions générales.

Des efforts spécifiques dans le traitement paysager et la réalisation des plantations seront apportés afin de valoriser les entrées de la ville.

Article AU.14 Coefficient d'occupation du sol Sans objet

Commune de

Fresnay sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	27/06/2003	28/11/2007	29/12/2007	Actualisée le 01/09/2009
élaboration	POS	18/05/1979	25/05/1984	06/07/1984	

Dispositions applicables à la zone AUZ

Caractère de la zone

Il s'agit d'une 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 (réservoirs d'eau, stations de traitement, protection contre des risques) et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement pluvial, eau, électricité).

Elle recouvre une superficie de près de 5ha, et correspond aux terrains situés au nord-est de la commune, en continuité de la zone commerciale et d'activité existante.

Article AUZ.1 Occupations et utilisations du sol interdites

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 à l'article AUZ.2,

Les constructions à usage agricole,

Les constructions à usage d'habitation,

Les équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article AUZ.2,

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article AUZ.2

Article AUZ.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article AUZ.1, sont autorisées :

- 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, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune.
- 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), à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.
- 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 nécessaires aux activités autorisées, à condition de ne pas être visible depuis le domaine public, et de ne présenter aucune nuisance pour l'environnement et les constructions avoisinantes,

- les déchetteries, sous réserve de correspondre à un besoin local de la population, d'être conforme avec la législation en vigueur, et que leur implantation et leur plan d'aménagement créent un minimum de nuisances pour la population.

Article AUZ.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Il ne devront en aucun cas être inférieur à 6m de large, stationnement non compris.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Toute opération de construction doit comporter un accès sur les voies publiques. Dans le cas d'une opération de 4 lots au moins, ou intéressant la totalité de la zone, ou en cas d'impossibilité technique, il sera possible avec l'accord du gestionnaire de comporter deux accès sur la voie publique.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

Les constructions prenant accès direct sur les Routes Départementales sont interdites.

II Voirie nouvelle

La réalisation des voiries nouvelles devra respecter les principes de dessertes de la zone tels que définis.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

III pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et/ou de chemins piétonniers est exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons inter quartiers. Ces pistes cyclables et chemins piétonniers créés devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

La réalisation de ces pistes cyclables et chemins piétonniers devra respecter les principes de dessertes de la zone tels que définis.

Article AUZ.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordée aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

Les constructions devront se trouver à moins de 200 m par les voies praticables d'un poteau d'incendie ou d'un point d'aspiration aménagé pour les services d'incendie et de secours. De plus pour les établissements présentant un risque particulier d'incendie, un débit minimum ou une réserve complémentaire pourra être demandé après étude.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées industrielles et, plus généralement, de toutes eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

III réseaux divers électricité téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les locaux et installations techniques doivent être intégrés aux volumes bâtis

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

IV collecte des déchets

Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des déchets, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés, et ils devront s'intégrer au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article AUZ.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article AUZ.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de l'axe des voies d'au moins :

- 25m pour les Routes Départementales et les routes à grande circulation (rocade, etc.).
- 10m pour les autres voies.

Ce recul pourra être supprimé pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUZ.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle ou installation doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égales à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 3,50m de hauteur à l'égout du toit et 20m² de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1m la hauteur de cette construction.

Article AUZ.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4m.

Article AUZ.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Article AUZ.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut dépasser 8m au faîtage.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisées en raison d'impératifs techniques reconnus.

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux logements rattachés à ces services et nécessaires à leurs fonctionnement, quand leurs caractéristiques l'imposent.

Article AUZ.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement urbain.

I Façades

A l'occasion de toute nouvelle construction, ou tout remaniements ou extensions sur une construction existante, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain peut être imposée.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les habillages des bâtiments seront réalisés en bois ou en métal auront des teintes foncées dans leur ensemble, et ce afin d'en diminuer l'impact visuel général. Des couleurs vives seront possibles sur des surfaces de faibles importances (< 5% de la surface de la façade par côté de bâtiment).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'enduit des façades sera brossé ou légèrement gratté et de teinte claire souvent de ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés, excluant le blanc vif.

II Toitures et polychromie

La coloration des matériaux de couverture privilégiera les teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général.

Les habillages des bâtiments seront réalisés en bois ou en métal de teinte foncée dans leur ensemble, et ce afin d'en diminuer l'impact visuel général. Des couleurs vives seront possibles sur des surfaces de faibles importances.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiment dans l'environnement, notamment en excluant le blanc vif, et en favorisant les teintes foncées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les couvertures des annexes et des extensions doivent être dans des matériaux similaires ou identiques à ceux de la construction principale.

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

Les tôles et plaques en fibrociment ne sont autorisées qu'à la condition d'être teintées à la masse ou en usine.

Les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le shingle

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront comprises entre 15 et 45°, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent.

III Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 2m,
- soit d'un grillage métallique rigide d'une hauteur de 2m maximum, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte.

Les grilles et grillages utilisés pour les clôtures seront galvanisés ou plastifiés et de couleur foncée.

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

Les clôtures sur rue en plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannisse, seront prohibées.

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de la même couleur que le support sur lequel elles reposent. Leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique. Dans tous les cas elles ne seront pas brillantes.

Les capteurs solaires sont autorisés.

V Divers

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

Article AUZ.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le portail donnant accès aux constructions sera dimensionné suffisamment large et implanté suffisamment en recul à l'intérieur de l'unité foncière afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, même provisoire, des véhicules se rendant sur cette unité foncière.

Le stationnement des véhicules doit être assurés en dehors du domaine public, sur l'unité foncière.

Le portail devra avoir une largeur minimale de 5m.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

Ces espaces doivent permettre l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

- logement de fonction : deux places de stationnement par logement, dont une couverte et attenante au bâtiment principal,
- bureau ou services : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- commerces : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente,
- artisanat : une place de stationnement par poste de travail, ou dans le cas d'un établissement recevant du public, une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'accueil du public,
- équipements publics ou d'intérêt collectif :
 - établissements assurant une formation : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher hors d'œuvre affectée aux salles de cours
 - autres équipements publics : nombre de place fixée selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation,

Des aires de stationnement facilement accessibles pour les deux roues motorisées ou non devront être aménagées pour toute occupation foncière autre que de l'habitat. Ces aires de stationnement devront être facilement accessibles et réalisées sur des emplacements aménagés.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous de une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Article AUZ.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

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 paysages, et doivent comporter 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 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.

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.

Article AUZ.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Commune de

Fresnay sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	27/06/2003	28/11/2007	29/12/2007	Actualisée le 01/09/2009
élaboration	POS	18/05/1979	25/05/1984	06/07/1984	

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière.

Cette zone est découpée en 4 secteurs :

Le secteur N : correspond à des terrains à protéger en raison de leur caractère naturel

Le secteur Nt : correspond aux terrains destinés au tourisme. Ce secteur concerne environ 4,7ha.

Le secteur Ni : correspond aux zones inondables en bordure de la Sarthe, et à un périmètre de protection d'un captage d'eau. Ce secteur concerne environ 33ha.

En règle générale, les constructions y sont interdites.

Cette zone est concernée par les servitudes de protection des monuments historiques.

Cette zone est concernée par les servitudes du Vlan de Prévention du Risque Naturel Inondation des communes de la vallée de la Sarthe amont

Cette zone est concernée par des risques naturels identifiés de mouvements de terrain.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

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 à l'article N.2,

Les dépôts et stockage de toute nature même couverts autres que ceux autorisés sous conditions à l'article N.2,

Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article N.2,

Article N.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article précédent N1, sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone, sont autorisés :

- les constructions anciennes à usage d'habitation peuvent être restaurées, à l'exception de celles situées dans le secteur Ni,
- 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,

- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
- * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 15m²,
 - leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m au faîtage
 - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
 - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale
 - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
 - Couleur : le blanc est proscrit
 - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.
- dans les ECP, seuls les abris de jardins sont autorisés,
- les travaux (rénovation, changement d'affectation) concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur,
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU sauf dans le secteur Ni où l'extension des constructions à usage d'habitation est interdite,
- 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 constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
 - leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m à l'égout du toit, et 4m au faîtage,
 - le toit doit être à 2 pentes,
 - les constructions seront closes sur 3 côtés maximum,
 - les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration,
 - de part sa nature, l'usage du bois est recommandé,
 - Sont interdits : la tôle ondulée non teintée à la masse ou en usine, les plaques en fibrociment, et le shingle,
 - de part leur couleur : le blanc est proscrit ; les teintes sombres seront privilégiées,
 - l'unité foncière doit avoir une superficie d'au moins 1 hectare, et ne pas accueillir plus d'une construction par unité foncière.

Dans le secteur Nt sont seuls autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site :

- les infrastructures et les constructions liées aux activités de tourisme et de loisirs (blocs sanitaires, etc.),
- les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient affectées au logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient attenantes ou intégrées au bâtiment principal à usage d'activité et à raison d'un logement au maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée). Cette construction à usage d'habitation pourra être en bois. La SHON (Surface Hors d'œuvre Nette) ne pourra excéder 150m².
- les infrastructures de loisirs légères,
- les aires de jeux et de loisirs,
- les piscines municipales,
- les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.
- les habitations légères de loisirs, les chalets en bois et les mobil-homes à vocation touristique sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être comprise entre 20m² et 50m²,
 - leur hauteur doit être au plus égale à 2,50m à l'égout du toit,
 - le toit doit être à 2 pentes,
 - les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration,
 - pour les chalets : le bois est obligatoire ; et la toiture sera en tuiles ou en ardoises,
 - de part leur couleur : le blanc est proscrit ; les teintes sombres seront privilégiées,
 - la construction sera limitée à moins de 35% du nombre total d'emplacements du camping.

Dans le secteur Ni sont seuls autorisés sous réserve du respect du caractère naturel, humide, voir inondable de la zone :

- 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,

Article N.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Il ne devront en aucun cas être inférieur à 3 mètres de large, stationnement non compris,

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

Les constructions prenant accès sur les routes départementales sont interdites, sauf accord du gestionnaire de la voie.

II Voirie

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux engins de secours et aux véhicules de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

Article N.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

Les constructions devront se trouver à moins de 200 m par les voies praticables d'un poteau d'incendie ou d'un point d'aspiration aménagé pour les services d'incendie et de secours. De plus pour les établissements présentant un risque particulier d'incendie, un débit minimum ou une réserve complémentaire pourra être demandé après étude.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II Assainissement

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elle est située en zone d'assainissement non collectif.

Eaux usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont déterminés par rapport à la nature du sol, et en conformité avec les normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain garantissant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel. Un traitement pourra être exigé.

III Réseaux divers - électricité - téléphone - vidéocommunication

Les réseaux électriques et de télécommunication seront enfouis.

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

IV Collecte des déchets

Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés, et ils devront s'intégrer au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article N.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2000m², et permettre la mise en place de l'assainissement tel que définit par l'étude de sol réalisée.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des superficies différentes pourront être autorisées, sous réserve d'une étude de sol définissant les caractéristiques de l'assainissement nécessaire et à la condition d'une mise au norme en vigueur de l'assainissement existant.

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.

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante doit être implantée à une distance minimale de l'axe des voies d'au moins :

- 25m pour les Routes Départementales et les routes à grande circulation (rocade, etc.).
- 10m pour les autres voies.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative ou à 1m minimum de la limite séparative en cas d'une haie existante soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m.

Toute extension ou surélévation de construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m.

Article N.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être accolées ou à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 m.

Les annexes autorisées seront accolées à la construction principale ou distante de moins de 20m, sur la même unité foncière.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Néant

Article N.10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de l'égout du toit. Pour les annexes dissociées, la hauteur est calculée au faîtage.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- 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.

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet de révision du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires, ou d'aspect identique ou en bois.

Les constructions à ossatures bois, hors constructions typiques de type chalets, sont autorisées.

A l'exception des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les ossatures des vérandas doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiment sur lequel elle est accolée.

Dans le secteur Nt :

- un plan d'ensemble de l'unité foncière définira une homogénéité des constructions.

I Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit,

L'enduit des façades, taloché, brossé ou légèrement gratté, et les joints seront en général de teinte claire excluant le blanc vif, souvent de ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

L'emploi de bardage (métallique ou bois) n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement, notamment en excluant le blanc vif, et en favorisant les teintes foncées.

II Toitures et polychromie

La couverture des constructions doit être exécutée en ardoise naturelle, ou en tuiles de terre cuite naturelle, plates et de couleur sombre, ou en matériaux similaires par la teinte. La coloration des matériaux de couverture privilégiera les teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général.

Les couvertures des annexes et des extensions doivent être dans le même matériau que celles de la construction principale. L'usage du verre comme matériau de couverture est autorisé.

Pour les annexes dissociées de moins de 20m², la couverture pourra être simplement de couleur identique ou similaire à celle de la construction principale.

Les toitures des constructions principales, anciennes ou restaurées seront revêtues au mieux, en fonction de leur intégration dans leur environnement.

Les toitures des constructions auront une pente régulière comprise entre 30 et 50°. Une adaptation sera possible pour la pente des toitures des bâtiments techniques importants.

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

L'usage de l'ardoise ou de la tuile posée sur les murs de façade est interdit.

III Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret bahut d'une hauteur variant entre 0,40 et 1m, et édifié en pierres ou en parpaings enduits, et surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m,
- soit d'un grillage métallique rigide d'une hauteur de 1,60m maximum, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte.

Les grilles et grillages utilisés pour les clôtures seront galvanisés ou plastifiés et de couleur foncée.

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

Les clôtures sur rue en plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannisse, seront prohibées.

IV Ouvertures

Les proportions des fenêtres et ouvertures seront plus hautes que larges.

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré, de préférence, ou alors masqué par un bandeau décoratif de la teinte du mur ou en zinc.

V Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de la même couleur que le support sur lequel elles reposent. Leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique. Dans tous les cas elles ne seront pas brillantes.

Les capteurs solaires sont autorisés.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

VI Divers

Les citernes seront enterrées sauf contraintes techniques justifiées, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal.

Les souches anciennes de cheminées seront restaurées à l'identique.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de la teinte du mur ou en zinc, et seront conçues et placées de façon discrète.

Les menuiseries des vérandas seront de teinte nuancée.

Article N.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, et correspondre aux besoins des constructions et à l'usage qui en sera fait.

Le portail donnant accès aux constructions sera implanté suffisamment en recul à l'intérieur de l'unité foncière afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, même provisoire, des véhicules se rendant sur cette unité foncière.

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage, et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, notamment végétale.

Des aires de stationnement facilement accessibles pour les deux roues motorisées ou non devront être aménagées pour toute occupation foncière autre que de l'habitat. Ces aires de stationnement devront être facilement accessibles et réalisées sur des emplacements aménagés.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous de une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Article N.13.1 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Article N.13.1 Obligations générales

Les zones classées « espaces boisés classés » sont rigoureusement inconstructibles. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées, conformément au statut du fermage et selon les usages locaux (bois de chauffage, clôtures).

Les espaces boisés, les arbres isolés et les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être entretenus et protégés. Si leur abattage ne peut être évité, notamment pour la réalisation d'une nouvelle construction, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes ou d'essences locales réalisées aux abords de la nouvelle construction.

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.

Article N.13.2 Espaces Verts Protégés (EVP)

Ces espaces sont inscrits au plan au titre de l'article 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 1' 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.

Article N.13.3 Espaces Cultivés Protégés (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.

Article N.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.