

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

Villes de
ASSE-LE-BOISNE
FRESNAY-SUR-SARTHE

Z.P.P.A.U.P.



REGLEMENT DE LA Z.P.P.A.U.P.
DE FRESNAY-SUR-SARTHE

- 22 Octobre 2004 -

Chargés de mission :

Anne-Thérèse DAZELLE - Isabelle KIENTZ-REBIERE,
Architectes D.P.L.G., Architectes du Patrimoine

Pierre GRELIER - ATELIER HORIZONS
Paysagiste D.P.L.G.

REGLEMENT DE LA Z.P.P.A.U.P.

DE

FRESNAY-SUR-SARTHE

**Commune de Fresnay-Sur-Sarthe
Direction des Affaires Culturelles des Pays de la Loire**

SOMMAIRE

I. Dispositions générales applicables à tous les secteurs	P. 5
II. Règlement applicable au secteur 1	P. 11
Article 1 : Implantations des constructions	p. 12
1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	p. 12
1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p. 12
Article 2 : Hauteur des constructions	p. 13
Article 3 : Aspect extérieur des constructions	p. 14
3.1. Volumes et terrassements	p. 14
3.2. Toitures et couvertures	p. 15
3.3. Élévations et façades	p. 17
A- Les façades	p. 17
B- Les ouvertures	p. 18
C- Menuiseries extérieures	p. 18
D- Coloration des façades	p. 19
E- Devantures de magasin	p. 21
Article 4 : Les clôtures	p. 22
4.1. Clôtures sur rue	p. 22
4.2. Limites séparatives	p. 22
Article 5 : Les ouvrages techniques	p. 22
Article 6 : Les espaces libres de plantation	p. 23
Article 7 : Les anciens remparts	p. 24
III. Règlement applicable au secteur 2	P. 25
Article 1 : Implantations des constructions	p. 26
1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	p. 27
1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p. 27
Article 2 : Hauteur des constructions	p. 28
Article 3 : Aspect extérieur des constructions	p. 28
3.1. Volumes et terrassements	p. 29
3.2. Toitures et couvertures	p. 29

3.3. Élévations et façades	p. 31
A- Les façades	p. 31
B- Les ouvertures	p. 32
C- Menuiseries extérieures	p. 33
D- Coloration des façades	p. 34
E- Devantures de magasin	p. 35
Article 4 : Les clôtures	p. 36
4.1. Clôtures sur rue	p. 36
4.2. Limites séparatives	p. 36
Article 5 : Les ouvrages techniques	p. 37
Article 6 : Les espaces libres de plantation	p. 37
IV. Règlement applicable au secteur 3	P. 39
Article 1 : Implantations des constructions	p. 40
Article 2 : Hauteur des constructions	p. 40
Article 3 : Aspect extérieur des constructions	p. 41
3.1. Volumes et terrassements	p. 41
3.2. Toitures et couvertures	p. 42
3.3. Élévations et façades	p. 44
A- Les façades	p. 44
B- Les ouvertures	p. 45
C- Menuiseries extérieures	p. 46
D- Coloration des façades	p. 47
E- Devantures de magasin	p. 48
Article 4 : Les clôtures	p. 49
4.1. Clôtures sur rue	p. 49
4.2. Limites séparatives	p. 49
Article 5 : Les ouvrages techniques	p. 50
Article 6 : Les espaces libres de plantation	p. 50
V. Règlement applicable au secteur 4	P. 51
<i>I- Réglementation architecturale et urbaine</i>	<i>p. 52</i>
Article 1 : Implantations des constructions	p. 52
Article 2 : Hauteur des constructions	p. 52
Article 3 : Aspect extérieur des constructions	p. 52
3.1. Volumes et terrassements	p. 52
3.2. Toitures et couvertures	p. 53

3.3. Élévations et façades	p. 54
A- Les façades	p. 54
B- Les ouvertures	p. 55
C- Menuiseries extérieures	p. 55
D- Coloration des façades	p. 56
Article 4 : Les clôtures	p. 57
4.1. Clôtures sur rue	p. 57
4.2. Limites séparatives	p. 57
<i>II- Prescriptions paysagères</i>	<i>p. 58</i>
1- Les bords de Sarthe	p. 58
2- Le Collège	p. 58
V. Règlement applicable au secteur 5	P. 59
<i>I- Réglementation architecturale et urbaine</i>	<i>p. 60</i>
<i>II- Prescriptions paysagères</i>	<i>p. 60</i>

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES **applicables à tous les secteurs**

ARTICLE 1

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans le cadre de la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, ainsi que de la sauvegarde du patrimoine et des sites, conformément au Code du Patrimoine et aux décrets n°84.304 et 305 du 25 avril 1984.

ARTICLE 2

Conformément à l'article 3 du décret n° 84.304 du 25 avril 1984, modifié par décret n°99-78 du 5 février 1999, ces prescriptions sont *« des règles générales et particulières qui lui sont applicables dans sa totalité ou dans certaines de ses parties en ce qui concerne la protection des paysages, l'architecture et l'urbanisme »*

ARTICLE 3

Comme le permis de construire, le permis de démolir, la déclaration de travaux, l'autorisation pour travaux divers, les demandes pour enseigne et publicité, d'une manière générale, toute modification de l'espace public ou privé, sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 4

L'article 7 de la loi 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes, a interdit toute publicité dans les sites classés, inscrits, et dans les abords des monuments historiques. La loi relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement a étendu cette interdiction aux ZPPAUP.

Les enseignes sont, dans la ZPPAUP, soumises à l'autorisation du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, ceci conformément à l'article 17 de la loi de 1979 et aux articles de 8 à 13 inclus du décret 82.211 du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes.

ARTICLE 5

L'annexion au document d'urbanisme des dispositions de la ZPPAUP en tant que servitude d'utilité publique est effectuée en application des articles L126-1 et R 126-1 du code de l'urbanisme .

Les dispositions de la ZPPAUP sont conformes aux dispositions instituées par la Loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages (la LOI PAYSAGE N° 93 - 24 du 8 janvier 1993) en particulier les directives territoriales d'aménagement (article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme)

Article R 111-21 pour les perspectives remarquables

Article L. 130-1 pour la protection des arbres

Article L. 142-1 relatif aux espaces naturels sensibles du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - SITES ET MONUMENTS PROTÉGÉS

Les édifices protégés au titre des Monuments Historiques situés sur le territoire de la commune de FRESNAY-SUR-SARTHE sont les suivants :

- L'« Eglise Notre Dame », classée parmi les Monuments Historiques le 11 décembre 1912, à l'exception des deux chapelles modernes de l'abside.
- Les « Restes de l'ancien Château », inscrits à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 9 décembre 1926.
- La « Cave du Lion », (cad. AI 172) Inscription en totalité par arrêté du 14 juin 2002.

Les sites protégés sont les suivants :

- L'ensemble constitué par « le Pont et le Château », site inscrit le 29 février 1944.
- « L'ensemble urbain du Bourgneuf », site inscrit le 30 janvier 1975.

ARTICLE 7 - ARCHÉOLOGIE

Pour l'ensemble des communes concernées, s'appliquent :

1 - Les articles L531-14 à L531-16 du Titre III du Livre V du Code du patrimoine relatives aux découvertes fortuites :

Art. L. 531-14 - *« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »*

2 - Le Titre I du Livre I du code du patrimoine portant sur la protection des biens culturels :

« toute atteinte portée à des vestiges archéologiques est sévèrement sanctionnée par les dispositions des articles 322-1 et 322-2 du Code pénal. »

3 - En matière d'archéologie préventive :

Le Titre II du Livre V du Code du Patrimoine,

Et les textes suivants :

• La loi n° 2003-707 du 1er avril 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001

• Décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ; saisine systématique de la Direction régional des Affaires Culturelles pour les dossiers d'urbanisme concernant les lotissements et les ZAC d'une surface supérieure à 3 ha et mise en place de zones de saisine archéologique à l'intérieur desquels tous les dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

• Article R.111-3-2 du code de l'urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve des prescriptions spéciales quand un aménagement est susceptible de porter atteintes à des vestiges archéologiques. »

ARTICLE 8 - ÉNERGIES RENOUVELABLES

• De façon générale pour l'ensemble de la ZPPAUP et pour les constructions anciennes, tout demandeur devra proposer un projet prenant en compte, d'une part la qualité architecturale du bâtiment, sa préservation et son intégration, d'autre part, les dispositifs permettant l'apport d'énergies renouvelables : exemple panneaux à énergie solaire.

• Les lignes électriques, pylones et éoliennes sont interdits dans l'emprise de la ZPPAUP.

ARTICLE 9 – ACTIVITÉS DE CAMPING

Tout nouveau camping est interdit dans l'emprise de la ZPPAUP, à l'exception de celui existant dans la zone S3.

ARTICLE 10 – SECTEURS DE LA Z.P.P.A.U.P.

La ZPPAUP est divisée en cinq secteurs, c'est-à-dire :

- Le secteur 1 : la ville ancienne, le secteur médiéval

- rue de la Panneterie
- rue de la Basse Cour
- rue du Crochet
- Grande Rue
- rue de l'Eglise
- rue Jacques Hochin
- ruelle du Lion
- ruelle du Cygne
- rue de la Beslière
- rue Gambetta
- rue Bailleul
- rue de Josaphat
- rue Abel Fautrard
- rue de la Riboterie
- avenue Victor Hugo
- Place de la République
- rue du Bourgneuf
- rue de la Folletière
- rue du Clos de Paris
- rue du docteur Horeau

- Le secteur 2 : les secteurs du XIXe, hors les murs d'enceinte de la cité médiévale

- l'Avenue Victor Hugo

- rue du Haut Ary
- rue de la Poterne
- rue Spilsby
- place Saint Sauveur
- rue Charles de Gaulle
- Allée de la Paix
- rue Paul Doumer
- Place Pasteur
- Place Carnot
- rue Aristide Briand
- rue Auguste Cheminais
- rue Ambroise de Loré
- rue Hatton
- rue du docteur Horeau
- rue des Promenades
- rue Richard
- avenue de la Gare
- allée des Tennis
- rue des Rochers

- **Le secteur 3 : la ville contemporaine, les XIXe et XXe siècles**
 - avenue Charles de Gaulle
 - rue Beauverger
 - rue Spilsby
 - rue de l'abbé Lelièvre
 - avenue de la Gare
 - rue Georges Durand
 - rue Paul Doumer
 - petite Rue
 - rue de la Madeleine
 - rue de l'Europe
 - rue de la Course

- **Le secteur 4 : les zones humides de Fresnay-sur-Sarthe**

- **Le secteur 5 : le méandre de la Sarthe à Fresnay-sur-Sarthe**
 - le parc des Alpes-Mancelles
 - les coteaux de Fresnay-sur-Sarthe non urbanisés

**Les périmètres des secteurs 1, 2, 3, 4 et 5 sont reportés sur les plans
PERIMETRES DE LA ZPPAUP, N° 1 et 2**

REGLEMENT du SECTEUR 1
de la ZPPAUP de
FRESNAY-SUR-SARTHE

Préambule :

La cité médiévale est étroitement liée à l'édification du château fort sur l'éperon rocheux, un espace stratégique, qui domine la Sarthe. Elle se développe à l'intérieur de l'enceinte fortifiée, avec ses ruelles parallèles aux remparts.

A l'extérieur de la ville, un habitat particulier s'est installé à flanc de coteau et le long de la Sarthe. Ces maisons sont très anciennes et constituent une entité architecturale. Le Bourgneuf offre des qualités patrimoniales très intéressantes.

Cela correspond au secteur 1.

ARTICLE 1 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les orientations de constructibilité sont données par le parcellaire existant. Il résulte des divisions parcellaires successives, mais surtout de l'organisation urbaine de la ville intra muros, surplombant les méandres de la Sarthe.

Le tracé des voies et le parcellaire, imposent généralement des alignements et le gabarit des constructions.

1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'alignement par rapport aux voies est défini comme constituant la limite de fait des façades des bâtiments ou des clôtures. En l'absence de limite matérielle, la limite est celle qui sépare le domaine public et le domaine privé.

La construction à l'alignement peut être imposée dans le cas général, assurant la continuité du bâti existant notamment lorsque la parcelle à construire se trouve insérée entre deux parcelles déjà construites et où le bâti se situe à l'alignement de la voie.

1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, ou à 3 m, quelle que soit la profondeur de la parcelle.

Des adaptations peuvent être autorisées pour des motifs d'ordre architectural, comme par exemple :

- des raccords de toitures ;
- des raccords d'alignement ;
- ou des adaptations à la pente des couvertures existantes.

Ces adaptations devront faire l'objet d'une concertation préalable et seront à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le respect des contraintes et ambiances urbaines donne des orientations de constructibilité, des volumes, des gabarits et d'échelles.

2.1- IMMEUBLES EXISTANTS

Les surélévations doivent satisfaire aux principes suivant :

Quand un immeuble ancien bas se trouve entre 2 immeubles plus hauts, il peut être surélevé dans les conditions suivantes :

- l'immeuble existant ne doit pas être dénaturé par la surélévation ;
- la construction surélevée doit être obligatoirement raccordée en volume aux héberges des immeubles voisins contigus existants ;
- l'aspect de la rue ne doit pas être sensiblement modifié ;
- la construction doit s'adapter à la topographie des lieux.

Pour des raisons de découvertes archéologiques et architecturales, il est possible que sa hauteur soit supérieure de 0,50m à l'égout des constructions voisines :

par exemple, pour la reconstruction d'une tourelle d'escalier.

Des dérogations peuvent être envisagées pour :

- *des motifs architecturaux ;*
- *des lucarnes ;*
- *des escaliers hors œuvres à l'intérieur des tourelles*
- *des tours anciennes ;*
- *les anciens remparts ;*
- *des murs en maçonnerie ;*
- *des murs de soutènement ;*
- *des faîtages de couverture ;*
- *des cheminées monumentales.*

Elles sont laissées à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2 - CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS

Les constructions neuves doivent assurer avant tout la continuité urbaine.

La hauteur des constructions en bordure de la voie publique ne peut pas dépasser le gabarit général de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions.

Ces hauteurs peuvent faire l'objet d'une adaptation ne dépassant pas 0,50m à l'égout, lorsque la rue est en pente.

Si un immeuble est à reconstruire à l'identique et si sa hauteur est supérieure de +0,50m à l'égout des constructions voisines, il déroge à cette prescription.

2.3 - BATIMENTS ANNEXES

La hauteur d'un bâtiment annexe ne peut pas dépasser celle du bâtiment principal.

ARTICLE 3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule :

Les époques médiévales, celles des XVIII, XIX et XXe siècles ont apporté des réponses urbaines et architecturales différentes.

Il peut être demandé de restituer, à partir de détails architecturaux encore visibles, l'aspect d'origine ou, de préserver le bâti qui témoigne d'un passé riche d'histoire, comme par exemple :

- des fenêtres à meneau et traverse*
- une boutique médiévale*

3.1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les éléments bâtis ajoutés à l'existant doivent en constituer le prolongement architectural, privilégiant l'unité d'aspect (la volumétrie) et les matériaux de hautes qualités, compatibles avec l'harmonie du site urbain.

Les volumes des extensions des maisons existantes et des constructions d'annexes (garages, celliers) :

- doivent être simples et s'intégrer dans le milieu environnant,
- doivent s'adapter au relief du terrain et non l'inverse, ainsi qu'à la végétation existante.

Dans tous les cas, une haute qualité de matériaux en façade sera recherchée.

3.2 - TOITURES ET COUVERTURES

1- Les toitures du ou des volumes principaux seront à deux versants, ou plusieurs versants suivant la configuration de la parcelle.

2- Dans le cas d'un appentis adossé au volume principal de la construction, sa toiture continuant ou non un des versants principaux, pourra avoir, dans certains cas, une pente plus faible que celle de ce versant.

3- Les petits côtés d'un bâtiment pourront être à pignon ou à pans coupés.

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

4- Nature des couvertures

Les matériaux suivants sont autorisés :

- La tuile terre cuite, plate, 60 tuiles par m², de couleur rouge brun ou flammé ; de dimensions (largeur x hauteur en cm) : 13x23, 14x24, 16x27 ou 17x28.

- L'ardoise naturelle, à pureau droit, de format 20x30, ou de petit format pour la pose gironnée ;

- Le zinc ou cuiivre ;

- Le bardeau de châtaignier refendu ;

- Le polycarbonate blanc ou transparent est à exclure ;
Le bac acier et la couverture en tôle sont exclus.

5- Traitement des rives

La couverture ne doit pas dépasser du pignon ; le dépassement d'un chevron d'épaisseur est toléré.

Les "tuiles de rives" sont prosrites sur les toitures principales et les lucarnes.

6- Souches de cheminée :

La conservation des souches de cheminée peut être imposée.

Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies en ce qui concerne les couronnements.

Les souches de cheminée doivent être massives (30x60 minimum) et se situer le plus près possible du faîtage.

Les boisseaux de faibles dimensions sont interdits.

Les couronnements en béton sont interdits.

7- Lucarnes et châssis de toit :

La conservation des lucarnes existantes peut être imposée.

Les lucarnes à créer devront être limitées en nombre, et leurs dimensions devront être compatibles avec le volume de la toiture.

Les châssis de toit peuvent être proscrits s'ils sont visibles des espaces publics.

Pour les toitures non visibles de la rue, les châssis de toit doivent être encastrés et tous identiques, axés sur les pleins et les vides de l'élévation et être situés le plus près possible de l'égout et à 1,90m de chez le voisin (*cf code civil*), de largeur maximum 80 cm.

8- Antennes :

Les antennes radio et les antennes paraboliques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les antennes paraboliques, blanches ou très claires, posées sur les façades et sur les toitures ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. Elles peuvent être posées à terre.

La parabole peut être de couleur sombre et non brillante, s'il est impossible de la disposer dans un endroit non visible depuis les espaces publics.

Les antennes rateau doivent être de préférence dissimulées dans les combles.

3.3 - ELEVATIONS ET FACADES

A - LES FACADES

1- LES RESTAURATIONS

La restauration d'un bâtiment ancien doit tenir compte des éléments constructifs initiaux :

- l'emplacement des percements et les proportions des ouvertures ;
- les modénatures et encadrements des baies ;
- les chaînes d'angles ;
- le dessin des menuiseries (épaisseurs, moulures, dessins des montants et traverses) ;
- la qualité des enduits à la chaux naturelle ou des badigeons colorés ;
- les colombages ;
- les fers forgés.

L'utilisation des matériaux traditionnels peut être imposée.

2- LES EXTENSIONS

Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils seront mis en oeuvre simplement avec le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes.

L'utilisation des matériaux traditionnels peut être imposée.

3- LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Une construction neuve peut, par sa qualité et son originalité, ne pas faire référence aux règles architecturales anciennes; mais elle doit s'intégrer au mieux à l'esprit urbanistique du lieu considéré, en prenant en compte :

- des volumes construits existants ;
- de l'unité de la rue et le rythme des façades ;
- de la structure parcellaire existante.

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourage des baies, chaînages d'angles identiques sur toutes les façades et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc.).

De même, les constructions annexes devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration).

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux de haute qualité, pourra être imposé (matériaux pérennes et faciles à entretenir).

B - LES OUVERTURES :

1 - LES RESTAURATIONS

Les dispositions particulières des baies, comme les linteaux, les encadrements de baies en pierres, les linteaux cintrés, les traverses et les meneaux en pierre, les chanfreins ou les moulures, ou tout autre disposition historique, seront impérativement conservées ou restituées à l'identique.

2 - LES NOUVEAUX PERCEMENTS

- Les percements devront respecter l'ordonnance et le rythme vertical des baies des constructions composant l'alignement des façades des rues.

- Les proportions des nouveaux percements devront tenir compte des ouvertures anciennes. Ils seront plus hauts que larges (hauteur/largeur = 1,5).

- Les débords des appuis de fenêtre, saillants de part et d'autre de l'encadrement, seront peu saillants ; Seront autorisés les appuis traités avec l'encadrement de la baie, en continuité du dessin et avec le même matériau (briques ou pierre) ; Seront proscrits les appuis en béton.

- Les encadrements peuvent être marqués, en pierre, brique ou en enduit ; Les modénatures simples, sans coloration vive, seront acceptées.

- L'emploi de baguette d'angle en PVC ou similaire ou en aluminium, est proscrit.

3 - LES PROPORTIONS

Toutes les fenêtres anciennes sont plus hautes que larges (hauteur/largeur = 1,5) ; ce principe doit être maintenu pour les restaurations et les constructions neuves.

C - LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Les menuiseries des portes et fenêtres, seront refaites en bois, aux mesures de la baie.

- Les moulurations, le profil des petits bois, le nombre de carreaux, tous ces éléments d'origine seront conservés ou restitués.

- Les menuiseries en PVC ou similaire sont proscrites. Toutefois,

celles-ci peuvent faire l'objet d'un accord :

- si le caractère architectural du bâtiment ne présente pas un intérêt remarquable (cf *PLAN DE QUALIFICATION DU BATI*),
- si la pose de ces menuiseries PVC n'altère pas la vision générale de la rue, et
- si celles-ci restent strictement conformes dans leur aspect à la menuiserie précédente. En tout état de cause, ces menuiseries PVC seront imposées de qualité.

- Les menuiseries en fer ou en aluminium peuvent être autorisées.

- Les ouvertures extérieures seront munies de volets pleins ou persiennés, selon l'époque de construction ; Les maisons ayant des volets pleins au rez de chaussée et des volets persiennés à l'étage conserveront, lors d'une restauration, ce principe de fermeture.

- Les volets roulants sont proscrits.

- La couleur, blanc pur, est proscrite.

D – LA COLORATION DES FACADES

Préambule :

Suivant les époques, des couleurs prédominent :

- à l'époque médiévale, époque gothique jusqu'à la Renaissance, on trouve des rouges éteints, tonalité rouge brun de toutes les variétés de "sang de bœuf". Les colombages étaient peints. Les poutres, à l'intérieur des maisons étaient également peintes décorées.

- à la Renaissance : introduction de tonalités ocre jaune sombre en plus des bruns rouges.

- au XVIIème siècle : on employait des gris, des verts pâles et bleu vert (sulfate de cuivre)

- au XVIIIème siècle : les gris deviennent plus bleu et le bleu de Prusse apparaît.

- au XIXème siècle : le vert " wagon " fait son apparition avec le chemin de fer. les menuiseries des fenêtres sont ocre pâle (ton pierre), et celles des portes en faux bois. Les gris foncés persistent.

- Au XXème siècle, la coloration participe à la conception architecturale. Les constructions contemporaines sont tout en nuance de gris, de blanc.

1- LES ENDUITS

L'enduit naturel composé de chaux aérienne et de sable, offre une bonne protection contre les intempéries. La coloration des façades est donnée par la couleur des sables locaux associés à la chaux aérienne.

- La couleur de l'enduit doit être choisie sur place, en regardant les teintes dominantes de la rue et en considérant l'aspect même de la maison.
- Les colorants naturels devront être privilégiés.
- Choisir le sable, sa granulométrie se rapprochant le plus de l'existant pour une restauration.
- Choisir la teinte du sable en regardant les teintes dominantes des ensembles bâtis pour une construction neuve.
- Les enduits à pierre vue sont possibles pour les dépendances et les murs de clôture. Les joints doivent affleurer la face extérieure avec des pierres avec le mortier prescrit.
- Lorsqu'il y a des encadrements de pierre autour des baies, l'enduit doit affleurer les pierres, sans venir en surépaisseur.
- Les maisons en pierres apparentes d'origine pourront rester en l'état.
- La finition des enduits sera talochée, brossée ou lavée.
- Les enduits au ciment pur, lissé, à la tyrolienne ou revêtu d'une peinture plastique sont proscrits.

2- LA COLORATION DES MENUISERIES

- Les menuiseries devront être peintes, ou huilées pour les menuiseries anciennes.
- En aucun cas les bois des menuiseries des XIXe et XXe siècles seront laissés apparents.
- Les volets pourront être peints de teintes claires* ou foncées, mais toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.
(*jamais blanc)

E – LES DEVANTURES DE MAGASIN

1- DEVANTURE A CREER

- Les façades commerciales, y compris tout dispositif des devantures et d'enseignes, ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée de l'immeuble.
- Lorsque le même commerce occupe plusieurs immeubles contigus, il importe que chaque immeuble conserve son individualité architecturale liée à la trame du parcellaire ancien.
- Dans les immeubles anciens, il y aura lieu, avant l'établissement de tout projet, de s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous les coffrages ajoutés ultérieurement. En règle générale, il s'avère indispensable de procéder à tous sondages et mise à nu nécessaires avant l'établissement des projets.
- La composition du projet doit tenir compte des vestiges découverts.
- Les vitrines anciennes présentant un caractère architectural intéressant devront être conservées et restaurées à l'identique.
- Les façades des devantures seront limitées au Rez-de-Chaussée.
- Les vitrines seront faites de préférence avec des proportions verticales et en laissant apparaître les piles latérales de l'immeuble.
- Les retraits de vitrine pourront être refusés ; seront privilégiées les devantures en bois peints, moulurées et en applique (dans l'esprit du XIXe siècle). La restauration des corniches d'immeubles sera demandée.

3 - LES ENSEIGNES

- La pose d'enseigne est soumise à autorisation*
- Les caissons lumineux éclairés par l'intérieur seront interdits.
- Les lettrages seront sobres ; Les polices de lettrage seront de caractère ancien, dans les rues anciennes.
- Seront privilégiées les lettres peintes.

** si les élus souhaitent imposer une réglementation différente de la réglementation nationale, ils devront passer par un groupe de travail nommé par le Préfet [article L581-10 du code de l'environnement].*

ARTICLE 4 : LES CLÔTURES

4-1 CLÔTURES SUR RUE

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, pour assurer la continuité urbaine existante et dans le respect des prescriptions architecturales précitées.

Dans le cas de nouvelles clôtures, l'usage de matériaux traditionnels (pierres naturelles hourdées à la chaux naturelle) pourra être imposé. Elles devront assurer la continuité urbaine.

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

4-2 LIMITES SEPARATIVES

Si des murs de clôtures en pierre existent, ils seront conservés et restaurés.

Les nouvelles clôtures seront :

- Soit constituées d'un mur bahut avec un parement de pierres naturelles surmonté d'une grille ou d'un grillage galvanisé, peint en vert. La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,60m.
- Soit des haies végétales mono spécifiques et taillées ne devant pas excéder une hauteur de 1,60m. Le choix des essences se fera en respectant le cahier des prescriptions paysagères.
- Les haies de conifères sont strictement prosrites (voir liste des végétaux)

ARTICLE 5 : LES OUVRAGES TECHNIQUES

Les coffrets et compteurs (EDF, GDF, FT, vidéo communication...) seront encastrés dans les maçonneries des façades ou clôtures, et seront dissimulés.

Tout appareil de comptage en applique sur façade, apparent, est interdit.

ARTICLE 6 : LES ESPACES LIBRES DE PLANTATION

La végétation présente sur ce secteur sera maintenue. :
par exemple les arbres sur l'espace public (place de la République et place de Bassum) et ceux du domaine privé qui ont un impact visuel sur le domaine public, par exemple avenue Victor Hugo.

Pour les plantations sur l'espace public, on privilégiera une palette végétale adaptée au contexte (sol, hauteur, port), dans le respect de la végétation voisine si elle existe et dans un souci de continuité avec les caractéristiques paysagères en place.

Pour les plantations d'accompagnement d'aires de stationnement, on retiendra des arbres de hautes tiges à raison d'un arbre pour 50m² de terrain, en puisant dans une palette végétale adaptée au contexte (sol, hauteur, port), dans le respect de la végétation voisine si elle existe.

Pour les plantations des espaces verts et pour les fleurissements la recherche d'une sobriété, d'une harmonie générale est à privilégier.

Le mobilier urbain devra s'intégrer au site
Les matériaux choisis seront le bois traité à coeur, la pierre, le métal.
Ce mobilier sera homogène.
Les résines, et PVC, seront proscrits.

Toute plantation est strictement interdite sur les terrasses et aux abords directs des remparts.

ARTICLE 7 : LES ANCIENS REMPARTS

Les anciens remparts devront être conservés. Aucun travaux ne devront être réalisés sans autorisation préalable, délivrée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Références cadastrales : Section AD numéro des parcelles :

272- 273-219- 262- 261- 79- 218- 343- 78- 80- 217- 82- 83- 327-
216- 87- 328- 92- 215- 88- 91- 94-214- 95- 96- 97- 213- 98- 100-
103- 212- 104- 105- 102- 210- 106- 107- 108- 207- 110- 111-
226- 370- 227- 369- 334- 368- 235- 234- 324- 368- 255- 254-
257- 260- 259- 195- 197- 189- 327- 277- 276- 206- 222- 221- 220

REGLEMENT du SECTEUR 2
de la ZPPAUP de
FRESNAY-SUR-SARTHE

Préambule :

La configuration du site, la présence de la Sarthe, ont permis l'implantation de maisons, d'ateliers qui avaient besoin de l'eau de la rivière, pour leurs activités, hors les murs d'enceinte de la ville fortifiée. Ces regroupements offrent des caractéristiques urbaines et architecturales particulières. Ce sont le Creusot, le Haut Ary.

La cité se développe au-delà des remparts vers le XVII^e siècle dans les anciens fossés qui deviendront le boulevard Victor Hugo. Les maisons se construisent le long des voies qui prolongent les rues du bourg.

Puis les extensions au XIX^e siècle se concentrent vers la gare, les Torrentins.

La ville au XIX^e siècle s'est développée, la structure urbaine, avec de larges avenues, a contourné la cité médiévale.

Le secteur S2 s'identifie à l'urbanisation très étendue du XIX^e siècle.

ARTICLE 1 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

préambule :

Les orientations de constructibilité sont données par le parcellaire existant. Les maisons sont pratiquement toutes mitoyennes et forment un front bâti. Les jardins sont situés derrière les maisons.

Le tracé des voies et le parcellaire imposent généralement des alignements et le gabarit des constructions.

Toute construction nouvelle devra s'approcher des caractéristiques et des implantations des édifices déjà existants.

1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'alignement par rapport aux voies est défini comme constituant la limite de fait des façades des bâtiments ou des clôtures. En l'absence de limite matérielle, la limite est celle qui se définit comme étant la ligne de séparation du domaine public et du domaine privé.

La construction à l'alignement peut être imposée dans le cas

général, assurant ainsi la continuité du bâti existant notamment lorsque la parcelle à construire se trouve insérée entre deux parcelles déjà construites et où le bâti se situe à l'alignement de la voie.

1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, ou à 3m, quelle que soit la profondeur de la parcelle.

Des adaptations peuvent être autorisées pour des motifs d'architecture, comme par exemple :

- des raccords de toitures ;
- des raccords d'alignement ;
- ou des adaptation à la pente des couvertures existantes.

Ces adaptations devront faire l'objet d'une concertation préalable et seront à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le respect des contraintes et ambiances urbaines donne les orientations de constructibilité, des volumes, des gabarits et d'échelles.

2.1- IMMEUBLES EXISTANTS

Les surélévations doivent satisfaire aux principes suivants :

Quand un immeuble ancien bas se trouve entre 2 immeubles plus hauts, il peut être surélevé dans les conditions suivantes :

- l'immeuble existant ne doit pas être dénaturé par la surélévation ;
- la construction surélevée doit être obligatoirement raccordée en volume aux héberges des immeubles voisins contigus existants.
- l'aspect de la rue ne doit pas être sensiblement modifié

Des dérogations peuvent être envisagées pour:

- *des motifs architecturaux*
- *des lucarnes*
- *des tours anciennes*
- *les anciens remparts*
- *des murs en maçonnerie*
- *des murs de soutènement*

- des faîtages de couverture
- des cheminées monumentales

Elles sont laissées à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2 - CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS

Les constructions neuves doivent assurer avant tout la continuité urbaine.

La hauteur des constructions en bordure de la voie publique ne peut pas dépasser le gabarit général de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions.

Ces hauteurs peuvent faire l'objet d'une adaptation ne dépassant pas 0,50m à l'égout, lorsque la rue est en pente.

La construction doit s'adapter à la topographie des lieux.

Si un immeuble est à reconstruire à l'identique et si sa hauteur est supérieure de +0,50m à l'égout des constructions voisines, il déroge à cette prescription,

2.3 - BATIMENTS ANNEXES

La hauteur d'un bâtiment annexe ne peut pas dépasser celle du bâtiment principal.

ARTICLE 3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule :

Les époques des XIX et XXe siècles ont apporté des réponses urbaines et architecturales adaptées aux nouveaux modes de vie.

*Il peut être demandé de restituer, à partir de détails architecturaux encore visibles, l'aspect d'origine ou, de préserver le bâti qui témoigne d'un passé riche d'histoire ;
par exemple :*

- les modénatures en tuffeau, pilastres, chaînes d'angles, corniches, frises, etc..
- les portes, fenêtres, des anciens ateliers de tisserands

3.1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

1- Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant le milieu environnant.

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

- Les volumes doivent s'adapter au terrain naturel ainsi qu'à la végétation existante.

2- Les éléments bâtis ajoutés à l'existant doivent en constituer le prolongement architectural, privilégiant l'unité d'aspect (la volumétrie) et les matériaux de hautes qualités, compatibles avec l'harmonie du site urbain.

Les volumes des extensions des maisons existantes et des constructions d'annexes (garages, celliers) :

- doivent être simples et s'intégrer dans le milieu environnant,
- doivent s'adapter au relief du terrain et non l'inverse.

3.2 - TOITURES ET COUVERTURES

1- Les toitures du ou des volumes principaux seront à deux versants, ou plusieurs versants suivant la configuration de la parcelle.

2- Les toitures terrasses sont autorisées, à titre exceptionnel, si elles s'adaptent au terrain et si elles établissent une continuité architecturale avec le bâti existant.

3- Les petits côtés d'un bâtiment pourront être à pignon ou à pans coupés.

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

5- Nature des couvertures

Les matériaux suivants sont autorisés:

- La tuile terre cuite, plate, de couleur rouge brun ou flammé ; le nombre de tuile sera de 60 tuiles par m², pour les bâtiments présentant un intérêt architectural, et répertorié comme tel sur le plan de *QUALIFICATION DU BÂTI*.

- L'ardoise naturelle, à pureau droit, de format 20x30, ou de petit

format pour la pose gironnée ;

- Le zinc ou cuivre ;

- Le verre ;

Les vérandas sont autorisées sous réserve de ne pas être vues du domaine public ou, dans le cas contraire, en respectant les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Le bardeau de châtaignier refendu ;

- Le polycarbonate blanc ou transparent est à exclure ; Le bac acier et la couverture en tôle sont exclus.

6- Souches de cheminée :

La conservation des souches de cheminée peut être imposée.

Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies en ce qui concerne les couronnements.

Les souches de cheminée doivent être massives et se situer le plus près possible du faîtage.

Les boisseaux de faibles dimensions sont interdits.

Les couronnements en béton sont interdits.

7- Lucarnes et châssis de toit :

La conservation des lucarnes existantes peut être imposée.

Les lucarnes à créer devront être limitées en nombre et leurs dimensions devront être compatibles avec le volume de la toiture.

Les châssis de toit peuvent être proscrits s'ils sont visibles depuis les espaces publics.

Les châssis de toit doivent être encastrés et tous identiques, axés sur les pleins et les vides de l'élévation et être situés le plus près possible de l'égout et à 1,90m de chez le voisin, (cf code civil), de largeur maximum 80cm.

8- Antennes :

Les antennes radio et les antennes paraboliques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les antennes paraboliques, blanches ou très claires, posées sur les façades et sur les toitures ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. Elles peuvent être posées à terre.

La parabole peut être de couleur sombre et non brillante s'il est impossible de la disposer dans un endroit non visible depuis les espaces publics.

Les antennes rateau doivent être de préférence dissimulées dans les combles.

3.3 -ELEVATIONS ET FACADES

A - LES FACADES

1- LES RESTAURATIONS

La restauration d'un bâtiment ancien doit tenir compte des éléments constructifs initiaux :

- emplacement des percements et proportions des ouvertures ;
- modénatures et encadrements des baies ;
- chaînes d'angles ;
- trame des menuiseries (épaisseurs, moulures, dessins des montants et traverses) ;
- qualité des enduits à la chaux naturelle et badigeon coloré ;
- fers forgés.

L'utilisation des matériaux traditionnel peut être imposée.

2- LES EXTENSIONS

Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils seront mis en oeuvre simplement avec le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes.

L'utilisation des matériaux traditionnels peut être imposée.

3- LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Une construction neuve peut, par sa qualité et son originalité, ne pas faire référence aux règles architecturales anciennes ; mais elle doit s'intégrer au mieux à l'esprit urbanistique du lieu considéré , en prenant compte :

- des volumes construits existants ;
- de l'unité de la rue et le rythme des façades ;

- de la structure parcellaire existante.

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourage des baies, chaînages d'angles identiques sur toutes les façades et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc..) .

De même, les constructions annexes devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration).

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux de haute qualité, pourra être imposé (matériaux pérennes et faciles à entretenir).

B - LES OUVERTURES

1 -LES RESTAURATIONS

Les dispositions particulières des baies, comme les linteaux, les ouvertures ayant comporté des encadrements en pierre de tuffeau, ou en briques, ou tout autre disposition historique, seront impérativement conservées ou restituées à l'identique.

2 - LES NOUVEAUX PERCEMENTS

- Les percements devront respecter l'ordonnance et le rythme vertical des baies des constructions composant l'alignement des façades des rues.

- Les proportions des nouveaux percements devront tenir compte des ouvertures anciennes. Ils seront plus hauts que larges (hauteur / largeur =1,5).

- Les appuis de fenêtre, en débord de part et d'autre de l'encadrement, seront peu saillants ; Seront autorisés les appuis traités avec l'encadrement de la baie, en continuité du dessin et avec le même matériau (brique, ou pierre) ; Seront proscrits les appuis en béton de faible épaisseur.

- Les encadrements peuvent être réalisés en pierre, brique ou en enduit lissé (bande de 18cm de large)

Les modénatures simples, sans coloration vive, seront acceptées.

- L'emploi de baguette d'angle en PVC ou similaire, ou bien en aluminium, est proscrit.

3 - LES PROPORTIONS

Toutes les fenêtres anciennes sont plus hautes que larges (hauteur / largeur = 1,5) ; ce principe doit être maintenu pour les restaurations et les constructions neuves.

C - LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Les menuiseries des portes et fenêtres, seront refaites en bois, aux mesures de la baie, et réalisées par un menuisier.
- Les moulurations, le profil des petits bois, le nombre de carreaux, d'origine, seront conservés ou restitués. Le châssis est divisé en trois ou quatre carreaux.
- Les menuiseries en PVC ou similaire sont proscrites. Toutefois, celles-ci peuvent faire l'objet d'un accord :
 - o si le caractère architectural du bâtiment ne présente pas un intérêt remarquable (cf *PLAN DE QUALIFICATION DU BATI*),
 - o si la pose de ces menuiseries PVC n'altère pas la vision générale de la rue, et
 - o si celles-ci restent strictement conformes dans leur aspect à la menuiserie précédente. En tout état de cause, ces menuiseries PVC seront imposées de qualité.
- Les menuiseries en fer ou en aluminium peuvent être autorisées.
- Les ouvertures extérieures seront munies de volets pleins ou persiennés, selon l'époque de construction.
- Les volets roulants à caisson sont proscrits sur les façades sur rue.
- Le volet roulant sera encastré derrière un linteau, et ne sera pas vu de l'extérieur.
- La couleur, blanc-pur, est proscrite.

D – LA COLORATION DES FACADES

1- LES ENDUITS

L'enduit naturel, composé de chaux aérienne et de sable offre une bonne protection contre les intempéries. La coloration des façades est donnée par la couleur des sables locaux associés à la chaux aérienne.

- La couleur d'enduit doit être choisie sur place, en regardant les teintes dominantes de la rue et en considérant l'aspect même de la maison.
- Les colorants naturels devront être privilégiés.
- Choisir le sable, sa granulométrie se rapprochant le plus de l'existant pour une restauration.
- Choisir la teinte du sable en regardant les teintes dominantes des ensembles bâtis pour une construction neuve.
- Les enduits prêts à l'emploi sont autorisés. La palette des couleurs d'enduit industriel est importante.
- Les enduits à pierre vue sont possibles pour les dépendances et les murs de clôture. Les joints doivent effleurer la face extérieure des pierres avec le mortier prescrit.
- Lorsqu'il y a des encadrements de pierres autour des baies, l'enduit doit effleurer les pierres, sans venir en surépaisseur.
- Les maisons en pierres apparentes d'origine pourront rester en l'état.
- La finition des enduits sera talochée ou brossée, et à la chaux aérienne.
- Les enduits au ciment pur, lissé, à la tyrolienne ou revêtu d'une peinture plastique sont proscrits.

2- LA COLORATION DES MENUISERIES

- Les menuiseries devront être peintes.
- En aucun cas les bois des menuiseries des XIXe et XXe siècles seront laissés apparents.
- Les volets pourront être peints de teintes claires ou foncées, mais toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

E - LES DEVANTURES DE MAGASIN

1- DEVANTURE A CREER

- Les nouvelles devantures devront être composées avec l'ordonnancement des percements de la façade.
- Les façades commerciales, y compris tout dispositif des devantures et d'enseignes, ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée de l'immeuble.
- Lorsque le même commerce occupe plusieurs immeubles contigus, il importe que chaque immeuble conserve son individualité architecturale liée à la trame du parcellaire ancien.
- Dans les immeubles anciens, il y aura lieu, avant l'établissement de tout projet, de s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous les coffrages ajoutés ultérieurement. En règle générale, il s'avère indispensable de procéder à tous sondages et mise à nu nécessaires avant l'établissement des projets.
- La composition du projet doit tenir compte des vestiges découverts.
- Les vitrines anciennes présentant un caractère architectural intéressant devront être conservées et restaurées à l'identique.
- Les façades des devantures seront limitées au Rez-de-Chaussée.
- Les vitrines seront faites de préférence avec des proportions verticales et en laissant apparaître les piles latérales de l'immeuble.
- Les retraits de vitrine pourront être refusés ; seront privilégiées les devantures en bois laqués, moulurées et en applique (dans l'esprit du XIXe siècle). La restauration des corniches d'immeubles sera demandée.

2 - LES ENSEIGNES

- La pose d'enseigne est soumise à autorisation.*
- Les caissons lumineux éclairés par l'intérieur seront interdits.
- Les lettrages seront sobres. Les polices de lettrage seront de caractère ancien, dans les rues anciennes.
- Seront privilégiées les lettres peintes.

** si les élus souhaitent imposer une réglementation différente de la réglementation nationale, ils devront passer par un groupe de travail nommé par le Préfet [article L581-10 du code de l'environnement].*

ARTICLE 4 : LES CLOTURES

4-1 CLOTURES SUR RUE

La clôture sur rue doit assurer la continuité urbaine. Elle est soumise à autorisation.

Sa conception doit tenir compte de l'architecture située en retrait de celle-ci. L'espace intermédiaire fera l'objet d'un projet végétal en lien étroit avec le bâtiment .

Tous les murs de clôtures en pierre existants seront conservés et restaurés.

Dans le cas de nouvelles clôtures, celles-ci respecteront également la continuité d'alignement et l'utilisation de matériaux locaux (pierres naturelles hourdées à la chaux aériennes) pourra être imposé.

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

4-2 LIMITES SEPARATIVES

Si des murs de clôtures en pierre existent, ils seront conservés et restaurés.

Les nouvelles clôtures pourront êtres constitués :

- Soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage galvanisé, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60m.
- Soit d'un grillage métallique d'une hauteur de 1,50 maximum.
- Soit d'une haie simple mono spécifique ou mixte.
- Soit d'un grillage métallique d'une hauteur de 1,50 maximum doublé d'une haie d'un seul côté ou de chaque côté.

Les clôtures végétales seront privilégiées dans le respect d'une palette adaptée au contexte local (voir fascicule des prescriptions paysagères).

ARTICLE 5 : LES OUVRAGES TECHNIQUES

Les coffrets et compteurs [EDF,GDF,FT, vidéo communication,...] seront encastrés dans les maçonneries des façades ou clôtures, et seront dissimulés .

Tout appareil de comptage en applique sur façade, apparent, est interdit.

ARTICLE 6 : LES ESPACES LIBRES DE PLANTATION

La végétation présente sur ce secteur sera conservée car elle participe pleinement à l'esprit des lieux :

le Creusot avec cette mosaïque de jardins, potagers ou d'agrément, clos de murs.

Pour toutes les nouvelles plantations, on privilégiera une palette végétale adaptée au contexte (sol, hauteur, port), (se référer au fascicule des prescriptions paysagères).

Il est demandé de préserver (ou de prévoir le remplacement), autant que possible, la végétation présente sur ce secteur, les arbres dans les jardins privés et ceux présents sur le domaine public , avenue Victor Hugo, avenue Charles de Gaulle.

Pour les plantations et le fleurissement d'espaces publics qui sont le moyen de mettre en valeur le patrimoine existant, la recherche d'une harmonie générale est à privilégier.

Les places Carnot et Pasteur notamment, devront faire l'objet de projets de plantation, tenant compte particulièrement du contexte architectural et urbain existant.

Le mobilier urbain devra s'intégrer au site.

Les matériaux autorisés sont le bois , la pierre, le fer forgé.

Le mobilier sera homogène.

REGLEMENT du SECTEUR 3
de la ZPPAUP de
FRESNAY-SUR-SARTHE

Préambule :

A la fin du XXe siècle, deux lotissements se sont installés sur la crête d'un coteau surplombant les méandres de la Sarthe, Beaulieu et la Madeleine. Ils sont en relation visuelle avec l'enceinte fortifiée de la cité médiévale et de son château.

Le quartier de l'Abbé Lelièvre est un secteur en covisibilité avec la ville ancienne

Les secteurs de la Maison de Pays, la Bassesse, les Torrentins peuvent être considérés comme des entrées urbaines, entrées de la ZPPAUP.

L'architecture de ce secteur 3 est souvent contemporaine, avec quelques maisons de tisserands intéressantes, et la gare du XIX^e, lieu de rencontre avant d'aller en partance vers les Alpes Mancelles.

ARTICLE 1 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le tracé des voies et le parcellaire imposent généralement des alignements et le gabarit des constructions.

1.1- IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AU RELIEF

On recherchera l'implantation la plus adaptée au terrain naturel

ARTICLE 2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le respect des contraintes et ambiances urbaines donne les orientations de constructibilité, des volumes, des gabarits et des échelles.

2.1- IMMEUBLES EXISTANTS

Les surélévations doivent satisfaire aux principes suivant :

Quand un immeuble ancien bas se trouve entre 2 immeubles plus hauts, il peut être surélevé dans les conditions suivantes :

- l'immeuble existant ne doit pas être dénaturé par la surélévation :
- l'aspect de la rue ne doit pas être sensiblement modifié
- la construction surélevée doit être obligatoirement raccordée en volume aux héberges des immeubles voisins contigus existants.

2.2-CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions neuves doivent assurer avant tout la continuité urbaine.

La hauteur des constructions en bordure de la voie publique ne peut pas dépasser le gabarit général de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions.

Ces hauteurs peuvent faire l'objet d'une adaptation ne dépassant pas 1m à l'égout, lorsque la rue est en pente.

2.3- BATIMENTS ANNEXES

La hauteur d'un bâtiment annexe ne peut pas dépasser celle du bâtiment principal.

ARTICLE 3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule :

Les époques des XIX et XX siècles ont apporté des réponses urbaines et architecturales différentes.

Il peut être demandé de restituer, à partir de détails architecturaux encore visibles, l'aspect d'origine ou, de préserver le bâti qui témoigne d'un passé riche d'histoire ; par exemple :

- des fenêtres et portes des maisons de tisserands ;*
- les boutiques du XIX^e siècle ;*
- les décors de carreaux vernissés pour les maisons du XIX^e siècle ;*
- les décors de tuffeau, pilastres, corniches à modillons.*

3.1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

1- Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant le milieu environnant .

Les constructions actuelles sont toutes parallèles aux voies. Aussi, la façade sur rue du nouvel édifice doit être parallèle à cette voie bordant le terrain d'implantation.

Les volumes doivent s'adapter au terrain naturel ainsi qu'à la végétation existante.

2- Les éléments bâtis ajoutés à l'existant doivent en constituer le prolongement architectural, privilégiant l'unité d'aspect (la volumétrie) et les matériaux de hautes qualités, compatibles avec l'harmonie du site urbain.

Les volumes des extensions des maisons existantes et des constructions d'annexes (garages, celliers) :

- doivent être simples et s'intégrer dans le milieu environnant,
- doivent s'adapter au relief du terrain et non l'inverse.

Dans tous les cas, une haute qualité de matériaux (matériaux pérennes) en façade sera recherchée.

3.2 - TOITURES ET COUVERTURES

1- Les toitures du ou des volumes principaux seront à deux versants, ou plusieurs versants suivant la configuration de la parcelle.

2- Dans le cas d'un appentis adossé au volume principal de la construction, sa toiture continuant ou non un des versants principaux, pourra avoir, dans certain cas, une pente plus faible que celle de ce versant.

3- Les petits côtés d'un bâtiment pourront être à pignon ou à pans coupés.

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

4- Les terrasses plantées sont autorisées pour des extensions de bâtiment existant ou pour de l'architecture contemporaine.

5- Nature des couvertures

Les matériaux suivants sont autorisés:

- La tuile terre cuite, ou mécanique d'aspect plat, de couleur rouge brun ou flammé ; le nombre de tuile sera de 60 tuiles par m², pour les bâtiments présentant un intérêt architectural, et répertorié comme tel sur le plan de *QUALIFICATION DU BÂTI*.

- L'ardoise naturelle, à pureau droit, de format 20x30, ou de petit format pour la pose gironnée

- Le zinc ou cuiivre

- Le verre clair.

- Les couvertures des bâtiments d'activités pourront être de type métallique et de teinte ardoise.

- Le polycarbonate blanc ou transparent est autorisé, s'il est non vu depuis la rue.
- La couverture en tôle est interdite.

6- Souches de cheminée :

La conservation des souches de cheminée en pierre, en briques, peut être imposée.

Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies en ce qui concerne les couronnements.

Les souches de cheminée doivent être massives et se situer le plus près possible du faîtage.

Les boisseaux de faibles dimensions sont interdits.

Les couronnements en béton sont interdits.

7- Lucarnes et châssis de toit :

La conservation des lucarnes existantes peut être imposée.

Les lucarnes à créer devront être limitées en nombre et leurs dimensions devront être compatibles avec le volume de la toiture.

Les châssis de toit peuvent être proscrits s'ils sont visibles depuis les espaces publics.

Pour les toitures non visibles depuis les espaces publics, les châssis de toit doivent être encastrés.

8- Antennes :

Les antennes radio et les antennes paraboliques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. Elles peuvent être posées à terre.

La parabole peut être de couleur sombre et non brillante, s'il est impossible de la disposer dans un endroit non visible depuis les espaces publics.

3.3 - ELEVATIONS ET FACADES

A - LES FACADES

1- LES RESTAURATIONS

La restauration d'un bâtiment ancien doit tenir compte des éléments constructifs initiaux :

- emplacement des percements et proportions des ouvertures ;
- modénatures et encadrements des baies ;
- chaînes d'angles ;
- trame des menuiseries (épaisseurs, moulures, dessins des montants et traverses) ;
- qualité des enduits à la chaux naturelle et badigeon coloré ;
- fers forgés.

L'utilisation des matériaux traditionnels peut être imposée.

2- LES EXTENSIONS

Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils seront mis en oeuvre simplement avec le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes.

L'utilisation des matériaux locaux peut être imposée.

3- LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Une construction neuve peut, par sa qualité et son originalité, ne pas faire référence aux règles architecturales anciennes; mais elle doit s'intégrer au mieux à l'esprit urbanistique du lieu considéré , en prenant en compte :

- les volumes construits existants ;
- l'unité de la rue et le rythme des façades ;
- la structure parcellaire existante.

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourage des baies, chaînages d'angles identiques sur toutes les façades et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc..) .

De même, les constructions annexes devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration).

B - LES OUVERTURES :

1 -LES RESTAURATIONS

Les dispositions particulières des baies, comme les linteaux, les ouvertures ayant comporté des encadrements en pierre de tuffeau, ou en briques, ou tout autre disposition historique, seront conservées ou restituées à l'identique.

2 - LES NOUVEAUX PERCEMENTS

- Les percements devront respecter l'ordonnance et le rythme vertical des baies des constructions composant l'alignement des façades des rues.
- Les proportions des nouveaux percements devront tenir compte des ouvertures anciennes. Ils seront plus hauts que larges.
- Les appuis de fenêtre, en débord de part et d'autre de l'encadrement, seront peu saillants ; Seront autorisés les appuis traités avec l'encadrement de la baie, en continuité du dessin et avec le même matériau (briques ou pierre) ; Seront proscrits les appuis en béton de faible épaisseur.
- Les encadrements peuvent être marqués en pierre, brique ou en enduit ; Les modénatures simples, sans coloration vive, seront acceptées.
- L'emploi de baguette d'angle, en PVC ou similaire, est proscrit.

3 - LES PROPORTIONS

Toutes les fenêtres anciennes sont plus hautes que larges (hauteur/largeur = 1,5) ; ce principe doit être maintenu pour les restaurations.

Concernant les constructions contemporaines les proportions des ouvertures peuvent y déroger. Les percements doivent respecter un rythme harmonieux, pour toutes les façades.

C – LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Les menuiseries des portes et fenêtres, seront refaites en bois, aux mesures de la baies, pour les maisons anciennes.
- Les petits bois seront conservés ou restitués.
- Les matériaux nouveaux sont autorisés pour les immeubles du XXe et XXI e siècles.
- Les menuiseries en fer ou en aluminium peuvent être autorisées.
- Les menuiseries en PVC seront acceptées sous réserve du respect des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les ouvertures extérieures seront munies de volets pleins ou de persiennes selon l'époque de construction.
- Les maisons ayant des volets pleins au rez de chaussée et des volets persiennés à l'étage conserveront, lors d'une restauration, ce principe de fermeture.
- Les volets roulants sont proscrits sur les façades sur rue, pour les maisons anciennes, repérée comme ayant un intérêt sur le plan de *QUALIFICATION DU BÂTI* : *par exemple pour les anciennes maisons de tisserands, les maisons du XIX et début du XXe siècles.*

Les vérandas :

- Les vérandas à ossature bois, fer, aluminium, sont autorisées.

Les auvents ou marquises :

- Les auvents ou marquises des immeubles du XIXe et XXe siècles, à ossature bois ou fer, devront être restaurés et conservés.

D – LA COLORATION DES FACADES

1- LES ENDUITS

L'enduit naturel, composé de chaux aérienne et de sable offre une bonne protection contre les intempéries. La coloration des façades est donnée par la couleur des sables locaux associés à la chaux aérienne.

- La couleur d'enduit doit être choisie sur place, en regardant les teintes dominantes de la rue et en considérant l'aspect même de la maison.
- Les colorants naturels devront être privilégiés.
- Choisir le sable, sa granulométrie se rapprochant le plus de l'existant pour une restauration.
- Choisir la teinte du sable en regardant les teintes dominantes des ensembles bâtis pour une construction neuve.
- Les enduits à pierre vue sont possibles pour les dépendances et les murs de clôture. Les joints doivent affleurer la face extérieure avec des pierres avec le mortier prescrit.
- Lorsqu'il y a des encadrements de pierres autour des baies, l'enduit doit affleurer les pierres, sans venir en surépaisseur.
- Les maisons en pierres apparentes d'origine pourront rester en l'état.
- La finition des enduits sera talochée, brossée ou lavée.
- Les enduits au ciment pur, lissé, à la tyrolienne ou revêtu d'une peinture plastique sont proscrits.

2- LA COLORATION DES MENUISERIES

- Les menuiseries devront être peintes pour les menuiseries anciennes.
- En aucun cas les bois des menuiseries des XIX^e et XX^e siècles seront laissés apparents.
- Les volets pourront être peints de teintes claires ou foncées, mais toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

E - LES DEVANTURES DE MAGASIN

1- DEVANTURE A SUPPRIMER

- Dans le cas d'un changement d'usage, l'ancienne vitrine pourra être supprimée. Les nouvelles devantures devront être composées avec l'ordonnance des percements de la façade.

2- DEVANTURE A CREER

- Les façades commerciales, y compris tout dispositif des devantures et d'enseignes, ne pourront être établies que dans la hauteur du rez de chaussée de l'immeuble.
- Lorsque le même commerce occupe plusieurs immeubles contigus, il importe que chaque immeuble conserve son individualité architecturale liée à la trame du parcellaire ancien.
- Les vitrines seront faites de préférence avec des proportions verticales et en laissant apparaître les piles latérales de l'immeuble.
- Les vitrines anciennes présentant un caractère architectural intéressant devront être conservées et restaurées à l'identique.
- Les façades des devantures seront limitées au Rez-de-Chaussée.
- Les retraits de vitrine pourront être refusés ; seront privilégiés les devantures en bois laqués, moulurées et en applique (dans l'esprit du XIXe siècle). La restauration des corniches d'immeubles sera demandée.

3 - LES ENSEIGNES

- Les caissons lumineux éclairés par l'intérieur seront interdits.
- Les lettrages seront sobres. Les polices de lettrage seront de caractère ancien, dans les rues anciennes.
- Seront privilégiées les lettres peintes.

ARTICLE 4 : LES CLOTURES

4-1 CLOTURES SUR RUE

Tous les murs de clôtures en pierre existants seront conservés et restaurés.

Dans le cas de nouvelles constructions, les clôtures respecteront la continuité d'alignement et l'usage de matériaux de qualité sera privilégié.

Les matériaux autorisés sont le bois, la pierre, le fer forgé, les murs enduits.

La clôture pourra être doublée d'une haie végétale. (voir fascicule des prescriptions paysagères).

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

Les espaces situés entre la clôture et le bâtiment seront obligatoirement plantés d'un arbre-tige pour 40 m² de terrain choisi dans une palette adaptée au contexte local (voir fascicule des prescriptions paysagères).

Un espace totalement minéral est donc strictement interdit.

4-2 LIMITES SEPARATIVES

Si des murs de clôtures en pierre existent, ils seront conservés et restaurés dans un souci d'harmonie avec les constructions voisines et dans le respect des prescriptions architecturales précitées.

Les nouvelles clôtures pourront être constituées :

- Soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage galvanisé, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60m.
- Soit d'un grillage galvanisé d'une hauteur de 1,50 maximum.
- Soit d'une haie simple monospécifique ou mixte.
- Soit d'un grillage galvanisé d'une hauteur de 1,50 maximum doublé d'une haie d'un seul côté ou de chaque côté.

Les clôtures végétales seront privilégiées dans le respect d'une palette adaptée au contexte local (voir fascicule des prescriptions paysagères).

ARTICLE 5 : LES OUVRAGES TECHNIQUES

Les coffrets et compteurs [EDF,GDF,FT, vidéo communication,...] seront encastrés dans les maçonneries des façades ou clôtures, et seront dissimulés .

Tout appareil de comptage en applique sur la façade, est interdit.

ARTICLE 6 : LES ESPACES LIBRES DE PLANTATION

Il est demandé de préserver (ou de prévoir le remplacement) autant que possible la végétation présente sur ce secteur, les arbres dans les jardins privés et ceux présents sur le domaine public : avenue *Charles de Gaulle*

Le secteur nord-ouest de la rue Georges Durand devra conserver son ambiance très végétale .

Pour les plantations d'aires de stationnement, on retiendra des arbres de hauts jets à raison d'un arbre pour 50m² de terrain en puisant dans une palette végétale adaptée au contexte (sol, hauteur, port), dans le respect de la végétation voisine si elle existe (se référer au fascicule des prescriptions paysagères).

Pour toutes les plantations, on privilégiera une palette végétale adaptée au contexte (sol, hauteur, port), dans le respect de la végétation voisine si elle existe et dans un souci de continuité avec les caractéristiques paysagères en place.

Pour la plantation d'espaces publics et pour les fleurissements qui sont également le moyen de mettre en valeur les couleurs du patrimoine existant, la recherche d'une sobriété, d'une harmonie générale est également à privilégier.

A toute création d'opération de logements sera établi un plan masse général de l'opération précisant l'ensemble des points suivants :

- les clôtures
- l'implantation du bâti
- le traitement des espaces publics
- la palette végétale proposée

Le mobilier urbain devra s'intégrer au site, grâce à des matériaux nobles et simples. Il faudra veiller à l'homogénéité de ce mobilier, en définissant une ligne esthétique générale et en s'y tenant sur le long terme.

REGLEMENT du SECTEUR 4
de la ZPPAUP
FRESNAY-SUR-SARTHE

I – REGLEMENTATION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Les constructions liées directement à la Sarthe (quais, lavoirs, préau, murs de clôture des jardins...) doivent être entretenues et restaurées car elles participent pleinement à la qualité et à l'histoire des lieux.

Leur restauration reprendra les prescriptions du Secteur 1.

ARTICLE 1 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1- IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AU RELIEF

On recherchera l'implantation la plus adaptée au terrain naturel.

ARTICLE 2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2.1- IMMEUBLES EXISTANTS

Les surélévations doivent satisfaire au principe suivant :

- l'immeuble existant ne doit pas être dénaturé par la surélévation.

2.2 - CONSTRUCTIONS NEUVES

Les hauteurs des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions voisines.

ARTICLE 3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant le milieu environnant .

Les volumes doivent s'adapter au terrain naturel ainsi qu'à la végétation existante.

Les éléments bâtis ajoutés à l'existant doivent en constituer le prolongement architectural, privilégiant l'unité d'aspect (la volumétrie) et les matériaux de hautes qualités, compatibles avec l'harmonie du site.

Les volumes des extensions des maisons existantes et des constructions d'annexes (garages, celliers) :

- doivent être simples et s'intégrer dans le milieu environnant,
- doivent s'adapter au relief du terrain et non l'inverse.

Dans tous les cas, une haute qualité de matériaux en façade sera recherchée.

3.2 - TOITURES ET COUVERTURES

1- Nature des couvertures

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Les matériaux suivants sont autorisés :

- La tuile terre cuite, plate, ou mécanique d'aspect plat, de couleur rouge brun ou flammé ;
- L'ardoise naturelle, à pureau droit, de format 20x30, ou de petit format pour la pose gironnée ;
- Le zinc ou cuivre ;
- Le verre clair ;
- Les couvertures des bâtiments d'activités pourront être de type fibro et de teinte ardoise ;
- La couverture en tôle est exclue ; Le polycarbonate blanc ou transparent est autorisé, s'il est non vu depuis les espaces publics.

2- Souches de cheminée :

La conservation des souches de cheminée en pierre ou en brique, peut être imposée.

Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies en ce qui concerne les couronnements.

Les souches de cheminée doivent être massives et se situer le plus près possible du faîtage.

Les boisseaux de faibles dimensions sont interdits.

Les couronnements en béton sont interdits.

3- Lucarnes et châssis de toit :

La conservation des lucarnes existantes peut être imposée.

Les lucarnes à créer devront être limitées en nombre et leurs dimensions devront être compatibles avec le volume de la toiture.

Les châssis de toit peuvent être proscrits s'ils sont visibles depuis les espaces publics.

Pour les toitures non visibles depuis les espaces publics, les châssis de toit doivent être encastrés.

4- Antennes :

Les antennes radio et les antennes paraboliques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments

de France.

La parabole peut être de couleur sombre et non brillante, s'il est impossible de la disposer dans un endroit non visible depuis les espaces publics

3.3 - ELEVATIONS ET FACADES

A - LES FACADES

1- LES RESTAURATIONS

La restauration d'un bâtiment ancien doit tenir compte des éléments constructifs initiaux :

- l'emplacement des percements et proportions des ouvertures ;
- les modénatures et encadrements des baies ;
- les chaînes d'angles ;
- la trame des menuiseries (épaisseurs, moulures, dessins des montants et traverses) ;
- la qualité des enduits à la chaux naturelle ;
- les fers forgés.

L'utilisation des matériaux traditionnels peut être imposée.

2- LES EXTENSIONS

Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils seront mis en oeuvre simplement avec le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes.

L'utilisation des matériaux locaux peut être imposée.

3- LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Une construction neuve peut, par sa qualité et son originalité, ne pas faire référence aux règles architecturales anciennes; mais elle doit s'intégrer au mieux à l'esprit du lieu considéré, en prenant en compte

- les volumes construits existants ,
- la structure parcellaire existante

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourage des baies, chaînages d'angles identiques sur toutes les façades et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc..) .

De même, les constructions annexes devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration) .

Les bâtiments à destination d'élevage, les bâtiments agricoles seront en bardage bois ou métallique.

B - LES OUVERTURES

1 - LES RESTAURATIONS

Les dispositions particulières des baies, comme les linteaux, les ouvertures ayant comporté des encadrements en pierre de tuffeau, ou en briques, ou tout autre disposition historique, seront conservées ou restituées à l'identique.

2 - LES NOUVEAUX PERCEMENTS

- Les percements devront respecter l'ordonnance et le rythme vertical des baies de la façade.
- Les proportions des nouveaux percements devront tenir compte des ouvertures anciennes. Ils seront plus hauts que larges.
- Les appuis de fenêtre, en débord de part et d'autre de l'encadrement, seront peu saillants ; Seront autorisés les appuis traités avec l'encadrement de la baie, en continuité du dessin et avec le même matériau (briques ou pierre) ; Seront proscrits les appuis en béton de faible épaisseur.
- Les encadrements peuvent être marqués en pierre, brique ou en enduit ; Les modénatures simples, sans coloration vive, seront acceptées.
- L'emploi de baguette d'angle, en PVC ou similaire, est proscrit.

3 - LES PROPORTIONS

Toutes les fenêtres anciennes sont plus hautes que larges (hauteur/largeur = 1,5) ; ce principe doit être maintenu pour les restaurations.

Concernant les constructions contemporaines les proportions des ouvertures peuvent y déroger. Les percements doivent respecter un rythme harmonieux, pour toutes les façades

C - LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Les menuiseries des portes et fenêtres, seront refaites en bois, sur mesure, et réalisées par un menuisier, pour les maisons anciennes.
- Les moulurations, le profil des petits bois en saillie, le nombre de carreaux d'origine, seront conservés ou restitués.
- Les matériaux nouveaux et le PVC sont autorisés pour les immeubles du XXe et du XXI e siècle.
Les menuiseries en PVC seront acceptées sous réserve du respect des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Les volets roulants sont proscrits pour les maisons anciennes, par exemple pour les anciennes maisons de tisserands, les maisons du XIX et début du XXe siècles.

D – LA COLORATION DES FACADES

1- LES ENDUITS

L'enduit naturel, composé de chaux aérienne et de sable offre une bonne protection contre les intempéries. La coloration des façades est donnée par la couleur des sables locaux associés à la chaux aérienne.

- La couleur de l'enduit doit être choisie sur place, en regardant les teintes dominantes de la rue et en considérant l'aspect même de la maison.
- Les colorants naturels devront être privilégiés.
- Choisir le sable, sa granulométrie se rapprochant le plus de l'existant pour une restauration.
- Choisir la teinte du sable en regardant les teintes dominantes des ensembles bâtis pour une construction neuve.
- Les enduits à pierre vue sont possibles pour les dépendances et les murs de clôture. Les joints doivent affleurer la face extérieure avec des pierres avec le mortier prescrit.
- Lorsqu'il y a des encadrements de pierres autour des baies, l'enduit doit affleurer les pierres, sans venir en surépaisseur.
- Les maisons en pierres apparentes d'origine pourront rester en l'état.
- La finition des enduits sera talochée, brossée ou lavée.
- Les enduits au ciment pur, lissé, à la tyrolienne ou revêtu d'une peinture plastique sont proscrits.

2- LA COLORATION DES MENUISERIES

- Les menuiseries devront être peintes, ou huilées pour les menuiseries anciennes.
- En aucun cas les bois des menuiseries des XIXe et XXe siècles seront laissés apparents.
- Les volets pourront être peints de teintes claires ou foncées, mais toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

ARTICLE 4 : LES CLOTURES

4-1 CLOTURES SUR RUE

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, dans un souci de continuité urbaine et de conservation du patrimoine existant.

Dans le cas de nouvelles clôtures, l'usage de matériaux traditionnels (pierres naturelles hourdées à la chaux aérienne) pourra être imposé.

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

4-2 LIMITES SEPARATIVES

Si des murs de clôtures en pierre existent, ils seront conservés et restaurés.

Les nouvelles clôtures pourront être constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage galvanisé, peint en vert.

La hauteur totale du grillage ne doit pas dépasser 1,60m, doublé d'une haie vive d'essences locales, d'un seul côté ou des deux côtés.

Les clôtures végétales seront privilégiées dans le respect d'une palette de végétaux adaptée au contexte local.

Se référer au cahier des prescriptions paysagères.

II – PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

Le secteur **S4** est décomposé en sous-secteurs :

- Les bords de la Sarthe (Fresnay-sur-Sarthe)
- Le secteur du collège(Fresnay-sur-Sarthe)

1 - LES BORDS DE SARTHE

Toutes les plantations de rives devront être réalisé avec des essences aquacoles traditionnelles (voir cahier de prescriptions paysagères).

Les berges seront entretenues de telle sorte que leur pérennité soit assurée. Si des travaux de confortement devaient être réalisés, on privilégierait les techniques de génie végétal, respectueuses de la qualité de tels paysages (voir cahier de prescriptions paysagères).

A certains endroits où la ripisylve tend à fermer totalement le contact avec la rivière, certaines percées devraient être réalisées et les berges aménagées en conséquence.

Les plantations d'arbres de hautes tiges, comme les peupliers, les conifères, sont strictement interdites (se référer au cahier de prescriptions paysagères).

2 - LE COLLEGE

Dans l'enceinte du collège et sur la rue des écoles, un projet d'aménagement paysager comprenant des plantations de hautes tiges pourra atténuer l'impact visuel des bâtiments et ainsi, mieux structurer les espaces libres des cours et des équipements sportifs.

La palette végétale devra suivre les recommandations du cahier des prescriptions paysagères.

REGLEMENT du SECTEUR 5
de la ZPPAUP
FRESNAY- SUR- SARTHE

I – REGLEMENTATION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Toute construction nouvelle est strictement interdite.

Les constructions anciennes peuvent être restaurées.

Les constructions liées directement à la Sarthe (quais, lavoirs, préau, mur de clôture des jardins...) seront entretenues ou restaurées, car elles participent pleinement à la qualité et à l'histoire des lieux.

Leur restauration reprendra les prescriptions du secteur 1.

II - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1- LE MEANDRE DE LA SARTHE A FRESNAY-SUR-SARTHE

Toutes les plantations de rives devront être réalisées avec des essences aquacoles traditionnelles (voir cahier de prescriptions paysagères).

Les berges seront entretenues de telle sorte que leur pérennité soit assurée. Si des travaux de confortement devaient être réalisés, on privilégierait les techniques de génie végétal, respectueuses de la qualité de tels paysages (voir cahier de prescriptions paysagères).

A certains endroits où la ripisylve tend à fermer totalement le contact avec la rivière, certaines percées pourraient être réalisées et la berge aménagées en conséquence.

L'ensemble des prés situés dans la zone riveraine de la Sarthe inondable devra être préservés. Toute plantation d'arbres sur ces prés est interdite, sauf pour la consolidation des berges.

2- LE PARC DES ALPES-MANCELLES

Un suivi phytosanitaire attentif sera effectué sur les arbres majeurs du parc public car ils représentent un signal visuel très fort du paysage de Fresnay-sur-Sarthe.

Toutes les mesures de préservation voir de renouvellement de ce patrimoine seront mises en œuvre dans le cadre d'un projet général à l'échelle du parc.

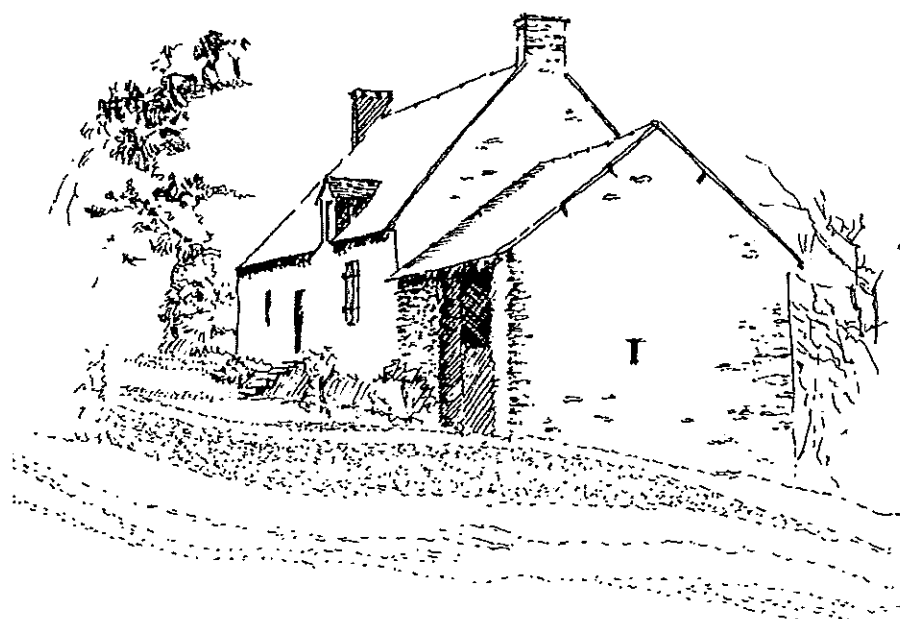
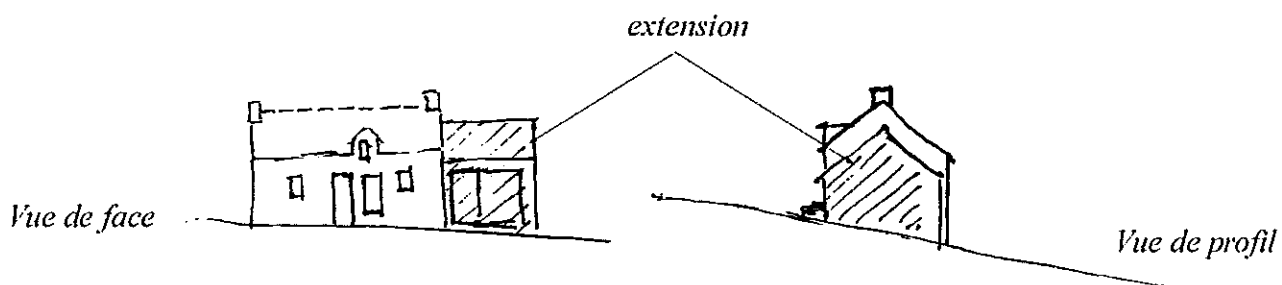
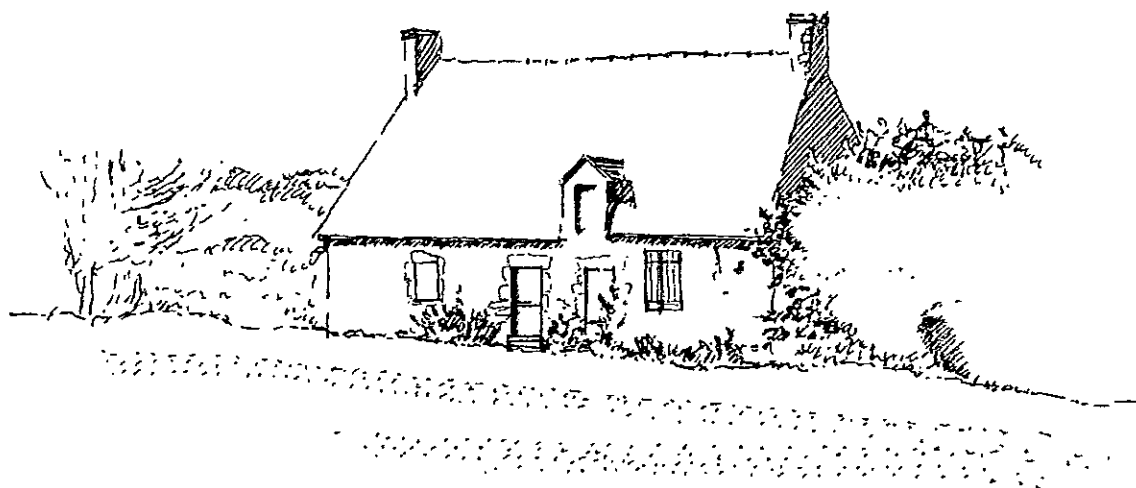
Le parc des Alpes-Mancelles pourrait ainsi être repensé de manière à ce que des vues soient mieux dégagées sur le méandre de la Sarthe et que la structure même du parc soit mieux adaptée au contexte topographique et que des liens plus étroits soient mis en place avec le collège voisin.

3- LES COTEAUX DE FRESNAY-SUR-SARTHE NON URBANISÉS

Les coteaux encore vierges de toute urbanisation devront le rester.

Toute plantation d'arbre de haute tige comme les peupliers ou les conifères seront strictement interdite (se référer aux cahiers de prescriptions paysagères).

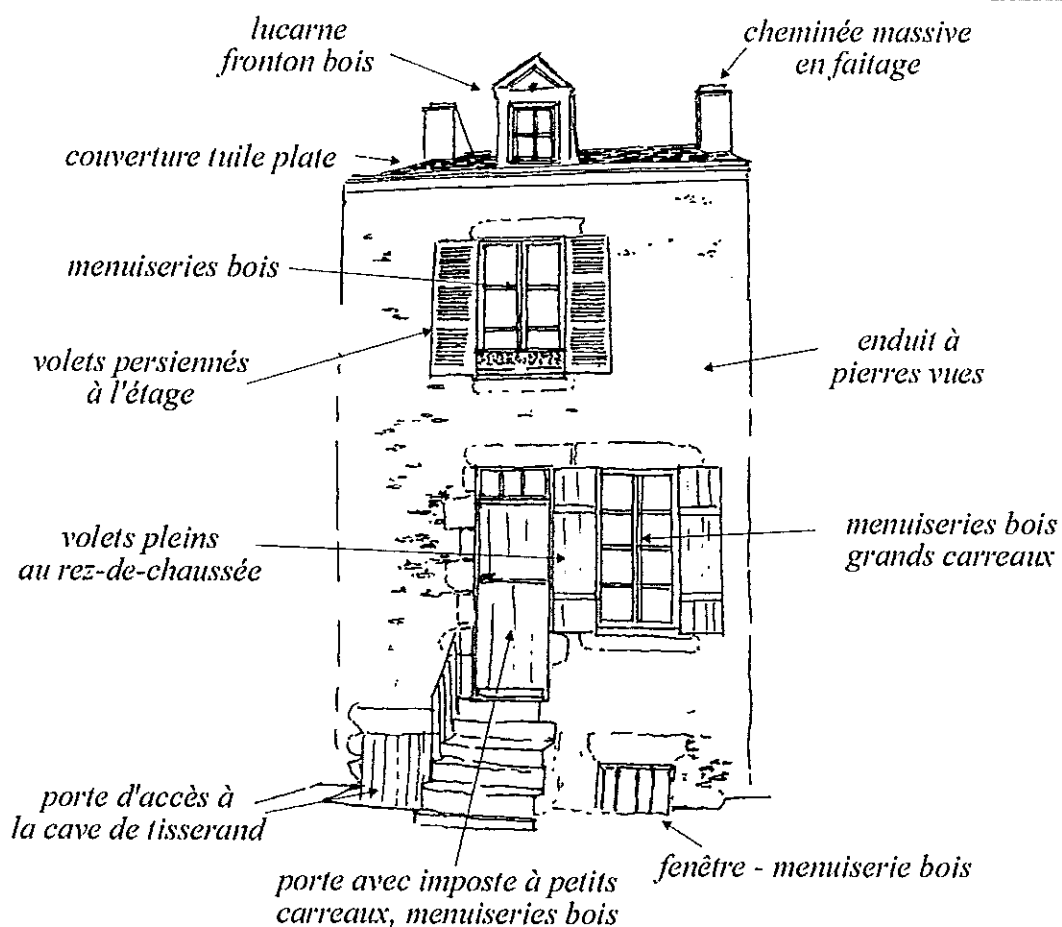
Nota : se référer au règlement de la Z.P.P.A.U.P. - article 3 : Aspect extérieur des constructions
article 3-1 : Volumes et terrassements



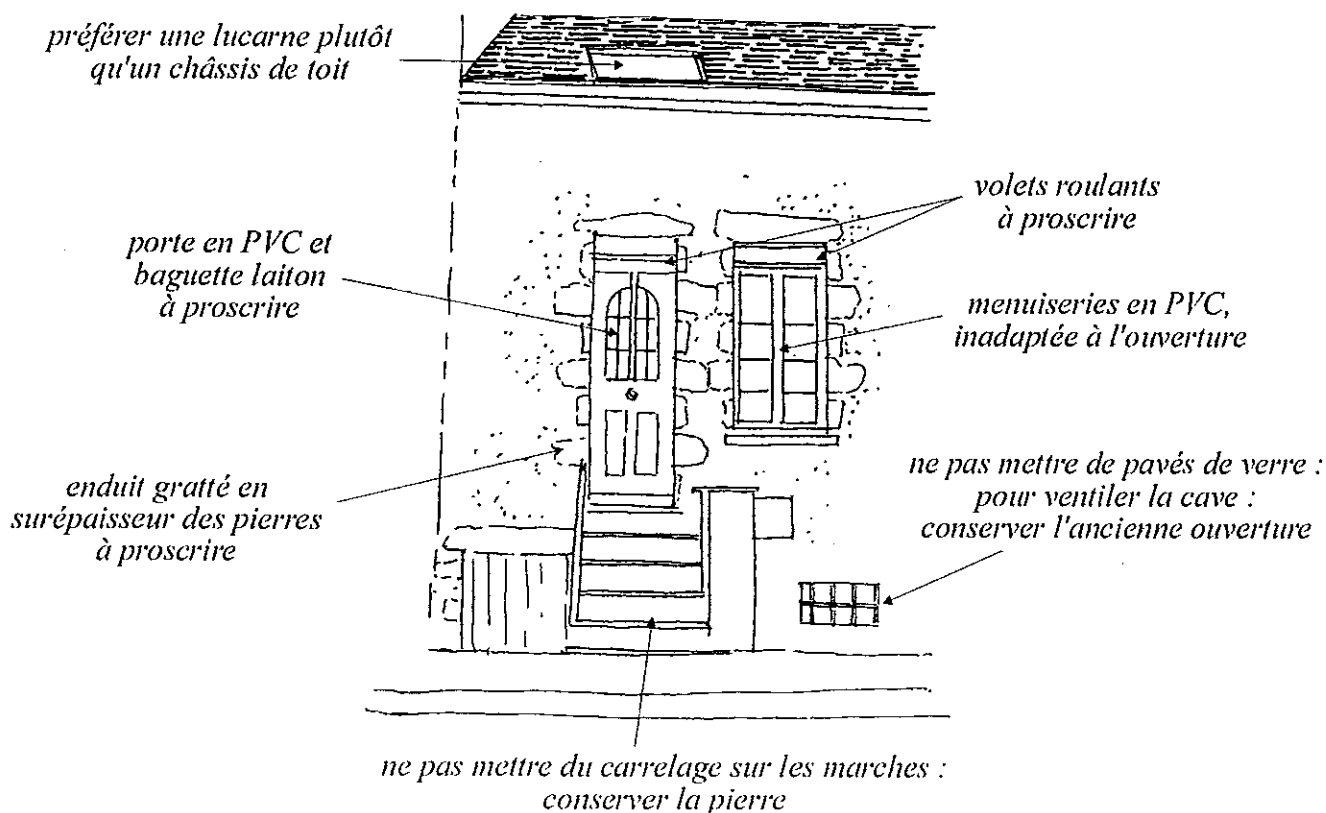
Assé-le-Boisne

- Restauration des maisons de tisserands -

Nota : se référer au règlement de la Z.P.P.A.U.P. - article 3 : Aspect extérieur des constructions

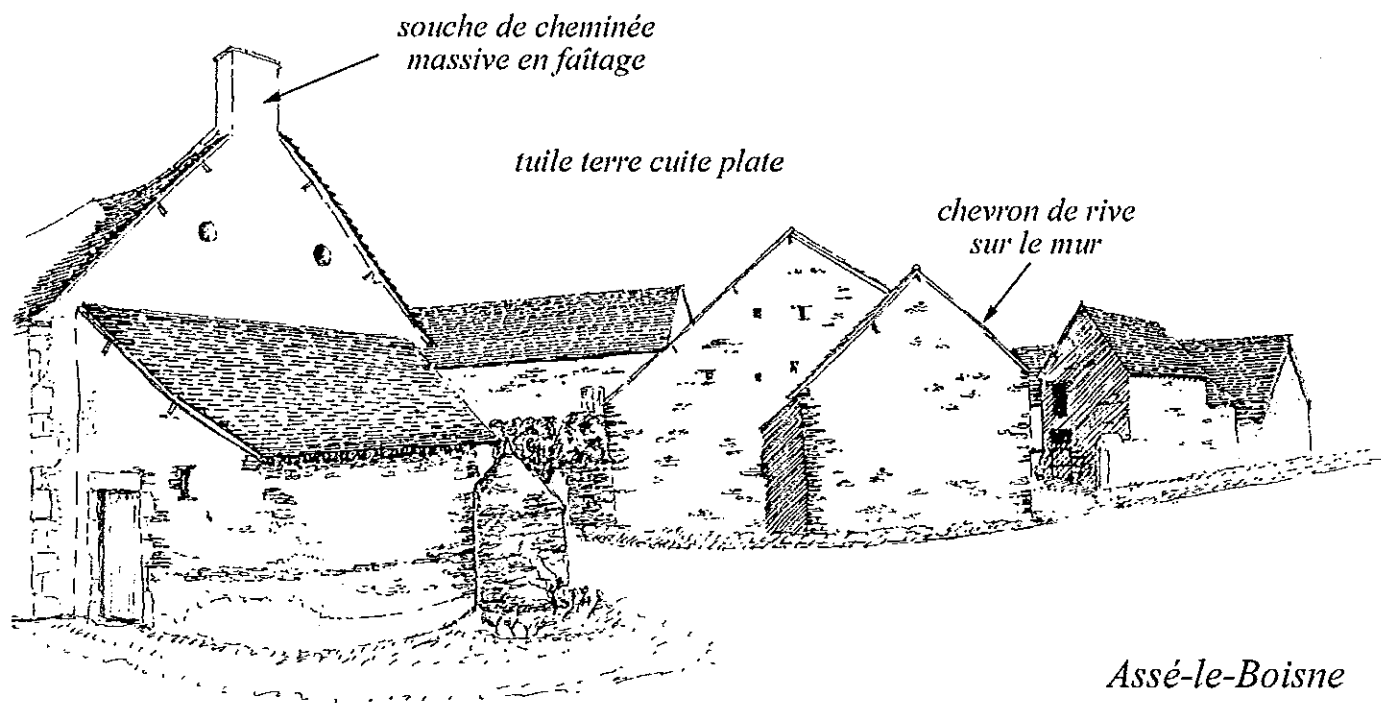
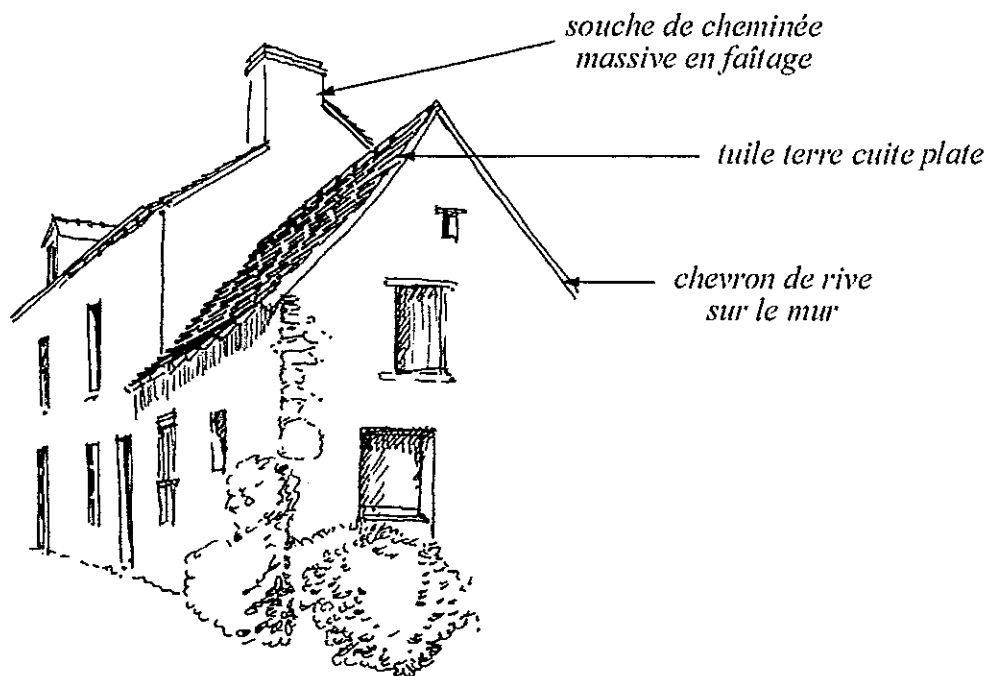


À NE PAS FAIRE :



- Nature des couvertures -

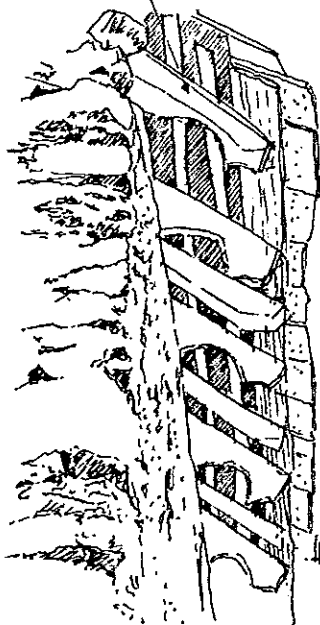
Nota : se référer au règlement de la Z.P.P.A.U.P. - article 3 : Aspect extérieur des constructions
article 3-2 : Toitures et couvertures
4 : Nature des couvertures



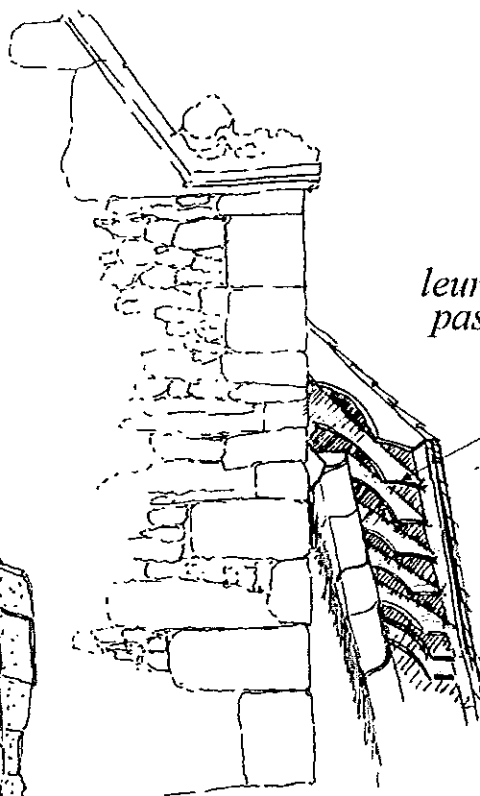
La couverture ne doit pas dépasser du pignon :
la mise en oeuvre traditionnelle sera conservée

- Détails constructifs -

Des références :
chevrons anciens
de l'époque du XVI^e s.



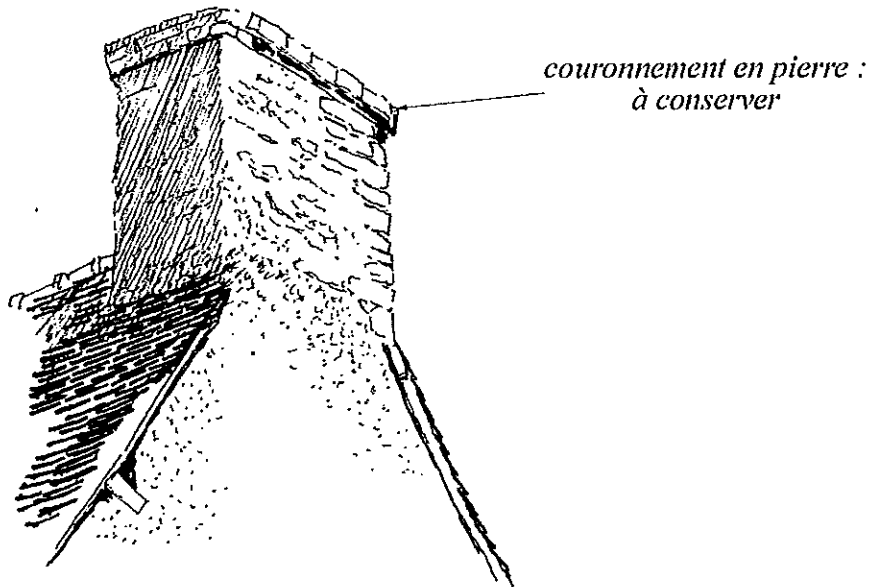
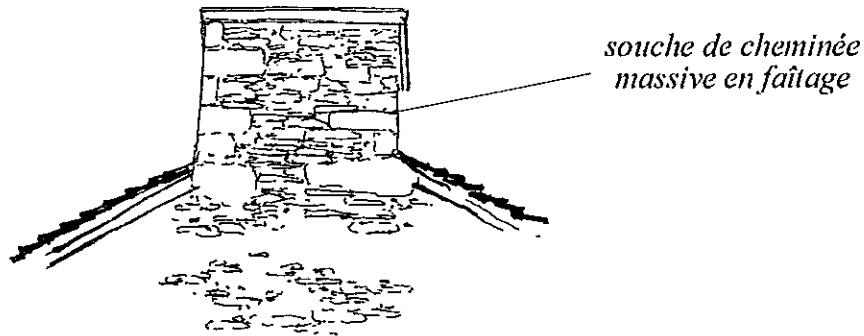
A éviter :
chevrons neufs :
leurs profils ne correspondent
pas aux principes d'origine



- A compléter -

- Les souches de cheminées -

Nota : se référer au règlement de la Z.P.P.A.U.P. - article 3 : Aspect extérieur des constructions
article 3-2 : Toitures et couvertures
6- Souches de cheminée

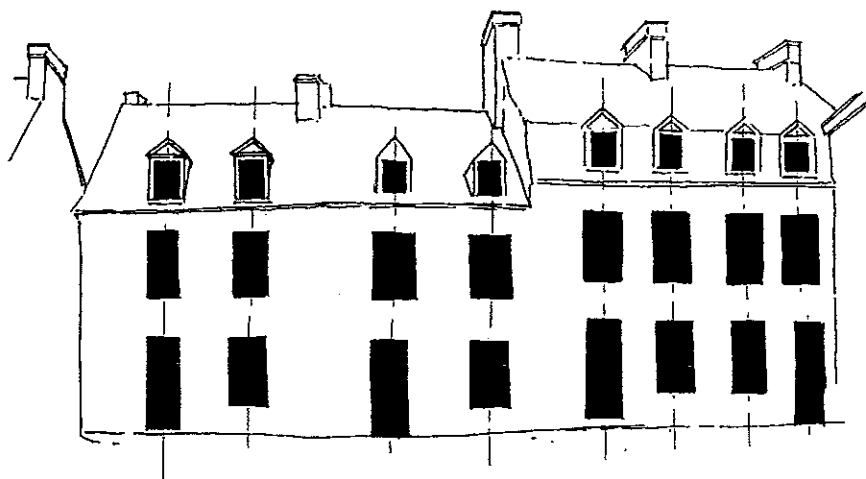


*La conservation des souches de cheminée peut être imposée.
Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies
en ce qui concerne les couronnements.
Les souches de cheminée doivent être massives (30x60, minimum) et se situer
le plus près possible du faîtage.
Les boisseaux de faibles dimensions sont interdits.
Les couronnements en béton sont interdits.*

- A compléter -

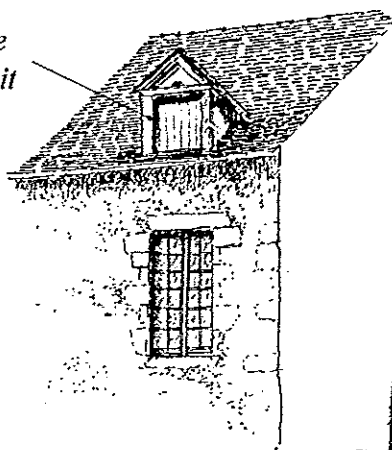
- Les lucarnes -

Nota : se référer au règlement de la Z.P.P.A.U.P. - article 3 : Aspect extérieur des constructions
article 3-2 : Toitures et couvertures -
7 : Les lucarnes

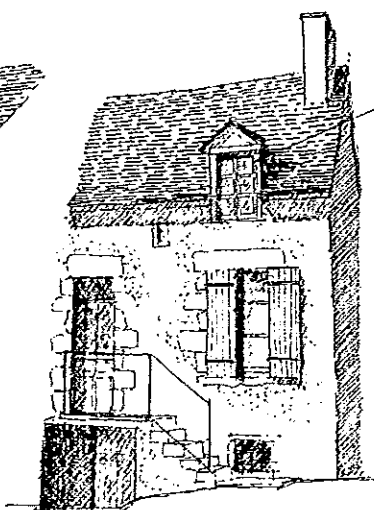


Les lucarnes à créer devront être limitées en nombre et leurs dimensions devront être compatibles avec le volume de la toiture.

lucarne en retrait

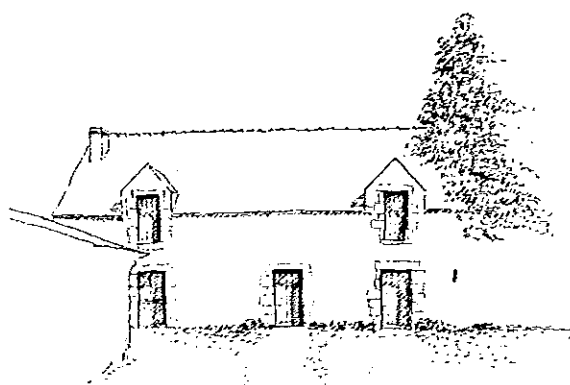
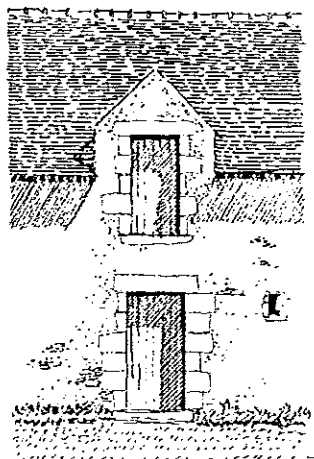


lucarne à l'aplomb du mur



Fresnay-sur-Sarthe

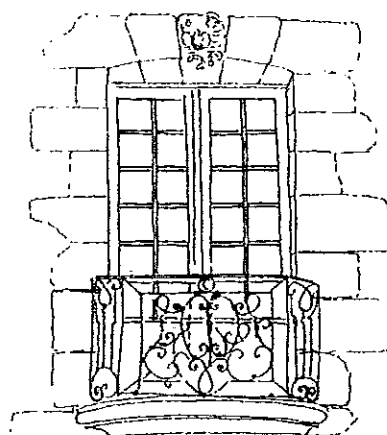
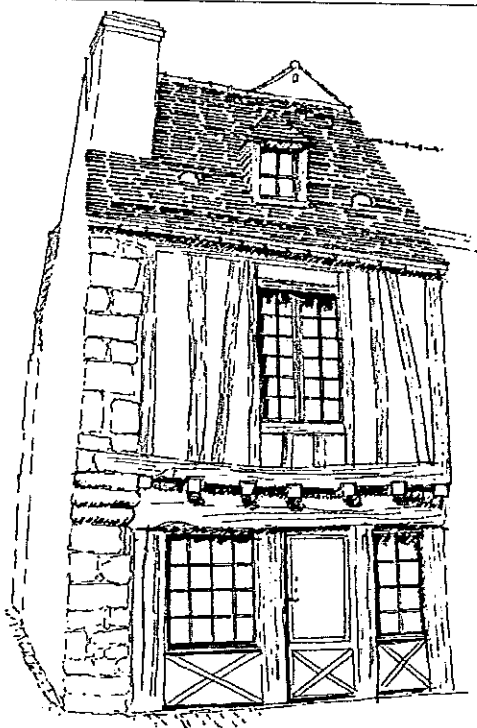
La conservation des lucarnes existantes peut être imposée.



Assé-le-Boisne

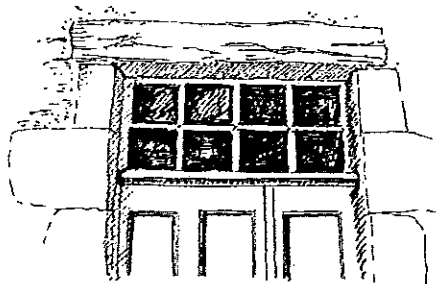
- Les menuiseries extérieures -

Nota : se référer au règlement de la Z.P.P.A.U.P. - article 3 : Aspects extérieurs des constructions
article 3-3 : Elévations et façades
C- Menuiseries extérieures

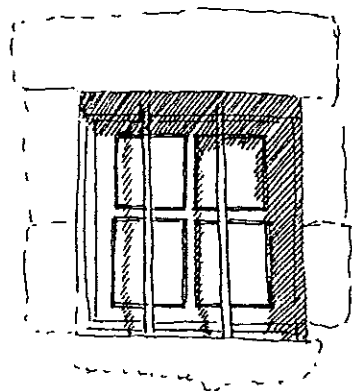


*maison construite au XVIII^e s. ;
les menuiseries sont en bois à
petits carreaux ; la mouluration,
le profil des petits bois en saillie,
le nombre de carreaux d'origine
seront conservés ou restitués*

*maison de l'époque médiévale :
les menuiseries des portes et
fenêtres seront refaites en bois,
aux mesures des baies*



*fig. a : porte d'entrée,
en bois, à 3 panneaux
dont 1 fixe*



*fenêtre de maison de tisserand
menuiserie en bois, 4 carreaux
principe à conserver*

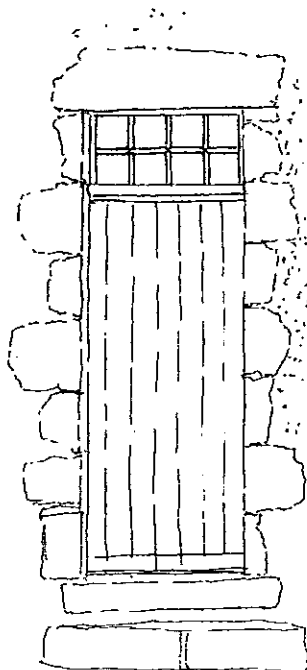
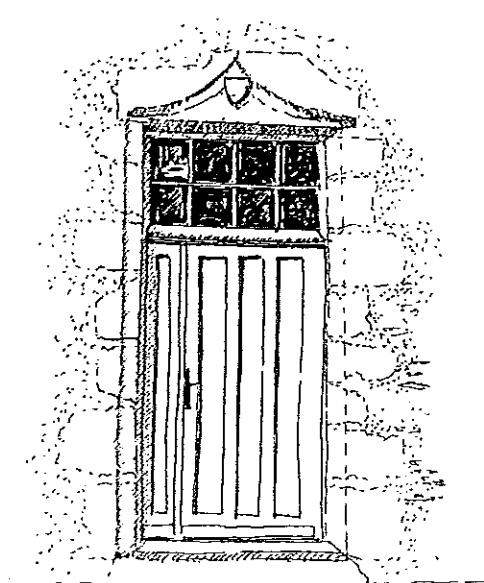


fig. b

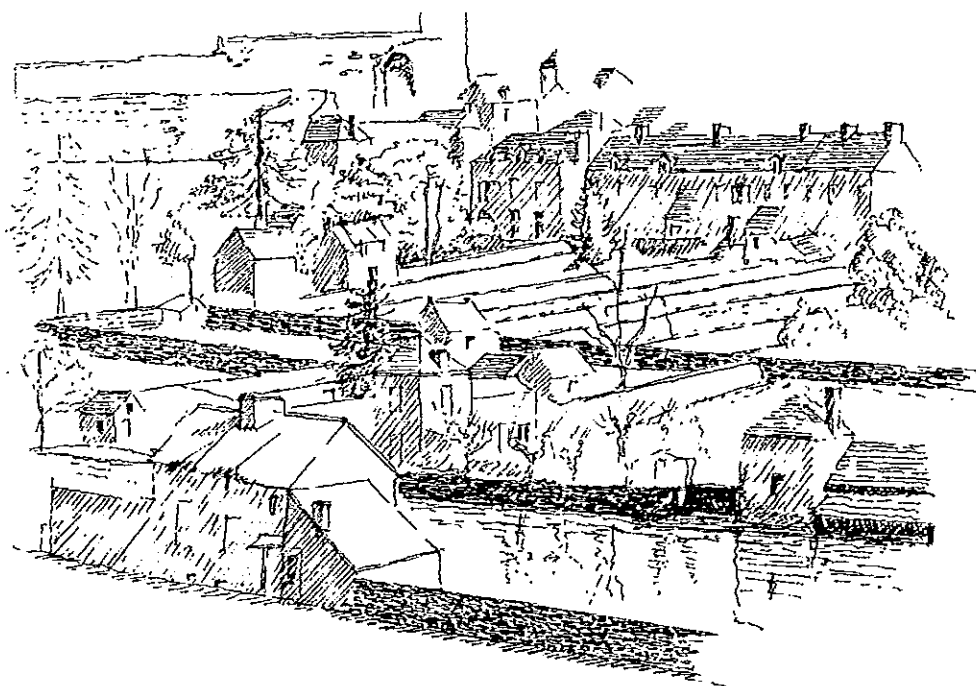


*fig. c : porte d'entrée, en bois,
à 4 panneaux dont 1 fixe*

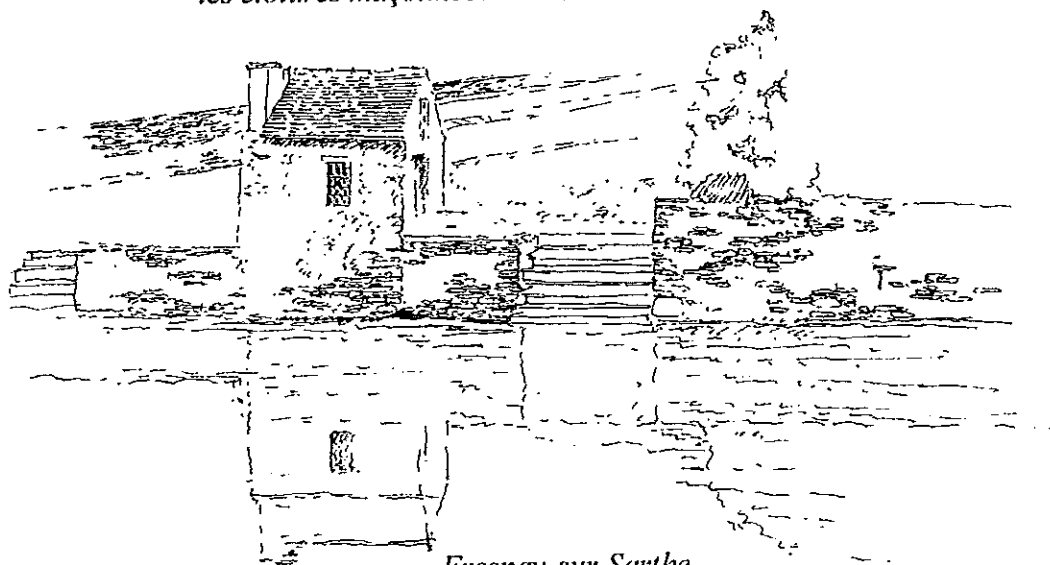
*fig. a, b et c : portes d'entrée
avec imposte à 8 petits carreaux :
principe à conserver*

- Les murs de clôtures (article 4 : Les clôtures) -

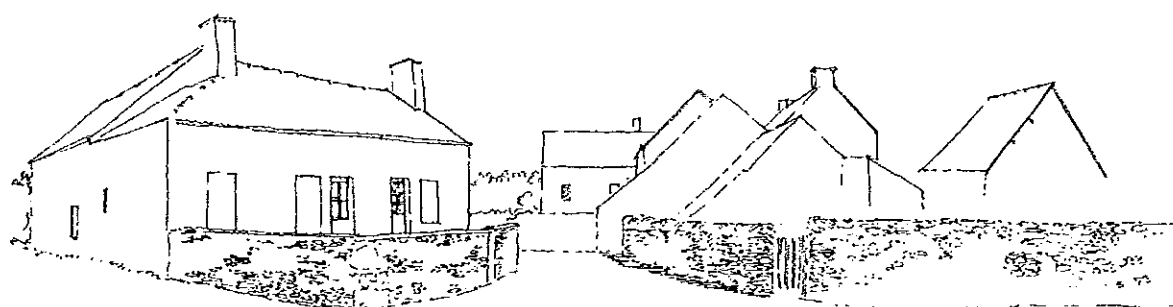
Si des murs de clôtures en pierre existent, ils seront conservés et restaurés.



*Fresnay-sur-Sarthe, les bords de la Sarthe :
les clôtures maçonnées sont à conserver et restaurer*



*Fresnay-sur-Sarthe,
les berges maçonnées de la Sarthe sont à conserver et restaurer*



*Assé-le-Boisne :
les propriétés sont délimitées par des murs de clôtures en pierre sèche,
qui sont à conserver et restaurer*