

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

**COMMUNE DE MAMERS**



Photographie : DUTOUR

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**Document n°1**  
**Rapport de présentation**

**Dossier d'approbation**

Vu pour être annexé à la délibération du 22 octobre 2015

ARCHITOUR architectes associés  
Rémi HERSANT, architecte dplg-urbaniste & Thomas CLAVREUL, urbaniste qualifié o.p.q.u.



## SOMMAIRE

I-	PREAMBULE .....	4
A.	Contexte de la révision du Plan Local d'Urbanisme .....	5
B.	Cadre juridique .....	6
II-	PRESENTATION GENERALE .....	9
A.	Géographie générale de la commune .....	10
B.	Historique .....	11
C.	Appartenances intercommunales .....	12
III-	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	14
A.	Éléments de description physique du territoire .....	15
B.	Les milieux naturels .....	29
C.	Les risques naturels et technologiques .....	36
D.	Nuisances et pollutions .....	44
E.	Des paysages agricoles et urbains .....	48
IV-	ORGANISATION DU TERRITOIRE ET OCCUPATION HUMAINE .....	54
A.	Analyse du bâti ancien .....	55
B.	Analyse du bâti récent .....	73
C.	Le fonctionnement urbain : polarités et déplacements .....	80
D.	Des entrées de ville marquant assez nettement la transition campagne - ville .....	82
V-	DESCRIPTION SOCIO ECONOMIQUE DU TERRITOIRE .....	86
A.	Une décroissance démographique .....	87
B.	Un parc de logement vieillissant qui peine à se renouveler .....	96
C.	Un territoire en recherche de redynamisation économique .....	103
D.	Une offre multiple d'équipements et de services .....	107
E.	Des infrastructures bien développées .....	111

VI- BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS .....	118
VII- ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, DU POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DES POSSIBILITES DE MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT .....	121
VIII- PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATIONS .....	127
A. Les éléments techniques et réglementaires pris en compte au préalable .....	128
B. La prise en compte des servitudes d'utilité publique .....	134
C. Traduction des orientations du PADD dans le PLU et justification des choix .....	135
D. Portée opposable des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	141
E. Traduction réglementaire : les zones du PLU.....	142
F. Autres dispositions .....	147
G. Tableau de superficie des zones et évolutions par rapport au POS.....	150
H. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace.....	153
I. Compatibilité avec autres documents, schémas et projets supra communaux.....	154
J. Indicateurs de suivi de l'application du PLU .....	156
IX- EVALUATION DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....	157

# I- PREAMBULE

## A. Contexte de la révision du Plan Local d'Urbanisme

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a refondu les documents d'urbanisme et précisé leurs objectifs au regard notamment des problématiques de développement durable. Les Plans d'Occupations des Sols (P.O.S.) sont ainsi devenus des Plan Locaux d'Urbanisme (P.L.U.), appuyés sur une démarche concertée de projet de développement.

La Loi « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010 a renforcé la portée des PLU sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans l'organisation du développement du territoire.

Le Plan d'Occupation des Sols de Mamers a été approuvé pour la première fois en 1976.

Par délibération du Conseil Municipal du mercredi 6 juillet 2011, la commune a décidé d'élaborer son document d'urbanisme pour disposer d'un outil permettant de répondre aux principaux enjeux suivants :

- Dresser une vision globale du devenir de la commune,
- Articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de la mobilité,
- Assurer une gestion économe de l'espace,
- Préserver et valoriser l'environnement,
- Maîtriser le développement communal,
- Prendre en compte les risques et la limitation des nuisances.

Ces objectifs seront traduits dans un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) qui servira de document de base pour la constitution du Plan Local d'Urbanisme.

## B. Cadre juridique

### ⇒ La loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000

La loi SRU du 13 décembre 2000 exprime dans la continuité de la loi d'orientation sur l'aménagement et le développement durable de juin 1999 (LOADDT dite « Loi Voynet ») et sur l'intercommunalité de juillet 1999 (dite « Loi Chevènement ») une volonté de rénovation du cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace établi par la loi d'Orientation foncière de 1967 (LOF) qui a fait naître les Plans d'occupation des sols (POS).

Dans le dessein de promouvoir un développement des aires urbaines (ou bassins de vie ruraux) plus cohérent, plus durable et plus solidaire, la loi SRU affirme de grands principes pour l'aménagement du territoire, dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, réunis dans un même cadre (article L 121-1 CU) :

- **Principe d'équilibre dans l'aménagement** : *il doit permettre de mieux concilier le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles en trouvant un équilibre entre le renouvellement urbain (développement de la ville sur elle-même) et l'extension urbaine (développement de la ville sur l'espace rural).*
- **Principe de mixité urbaine et sociale** : *il conduit à rechercher une multifonctionnalité des espaces urbains (habitat, commerces, bureaux) et une plus grande diversité des populations au sein des quartiers (lutte contre la ségrégation socio-spatiale).*
- **Principe de respect de l'environnement** : *il se traduit par la préservation des ressources naturelles (sol, sous-sol, eau, air, énergie), la prévention des risques et des nuisances (risques naturels et technologiques, bruit, déchets) et la préservation du cadre de vie par une utilisation économe et intelligente de l'espace afin de limiter les besoins de déplacements et de protéger les paysages et le patrimoine bâti.*

En rendant obligatoire la concertation publique, la loi SRU s'inscrit également dans la continuité de la loi de février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite « loi Barnier »), puis de la loi de février 2002 sur la démocratie de proximité, en faveur de la consultation, puis de la participation du public et des associations en amont des décisions d'aménagement, tout au long de l'élaboration du projet.

## ➔ La loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2

Deux constats fondamentaux ont été largement partagés par les diverses parties prenantes au Grenelle de l'environnement et font l'objet d'un consensus mondial :

Le premier est celui des risques liés à la dégradation de l'état de notre planète : l'existence du changement climatique aujourd'hui n'est plus mis en doute, seules sont en discussion son ampleur et sa rapidité.

Le second constat partagé est celui de l'urgence. Quelques années de dégradation non maîtrisée auraient un effet exponentiel sur les dommages induits et l'observation dépasse parfois en gravité les scénarios les plus pessimistes des climatologues.

La loi ENE du 12 juillet 2010, modifie sensiblement le contenu des documents d'urbanisme. Celle-ci décline les grands objectifs d'une véritable mutation écologique. C'est un texte d'application, de territorialisation et de mise en œuvre de six chantiers que sont ceux du bâtiment, de l'urbanisme, des transports, de l'énergie, de la biodiversité, des risques et de la gouvernance. Cette loi fixe notamment les nouveaux objectifs à atteindre en matière de développement durable :

- **Lutter contre l'étalement urbain** qui entraîne la régression des surfaces agricoles et naturelles, **la déperdition d'énergie**, des **émissions de gaz à effet de serre** et des coûts élevés en infrastructures,
- **Préserver la biodiversité** à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,
- Faciliter la mise en œuvre de travaux **d'amélioration de la performance énergétique** des bâtiments,
- Créer un **lien entre densité et desserte par les transports en commun**.

## ➔ Composition du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme contient plusieurs éléments :

- Le rapport de présentation,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui expose le projet général de la commune en terme d'urbanisme et d'aménagement (document prospectif),
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation qui précisent sur certains lieux des principes d'aménagement,
- Le règlement (règles d'urbanisme) : le règlement détaillé par zone et par article et les plans de zonage (chaque zone possède son règlement propre),
- Les textes et plans des servitudes d'utilité publique,
- Les annexes (textes et documents graphiques).

Le rapport de présentation de ce Plan Local d'Urbanisme présente les éléments suivants :

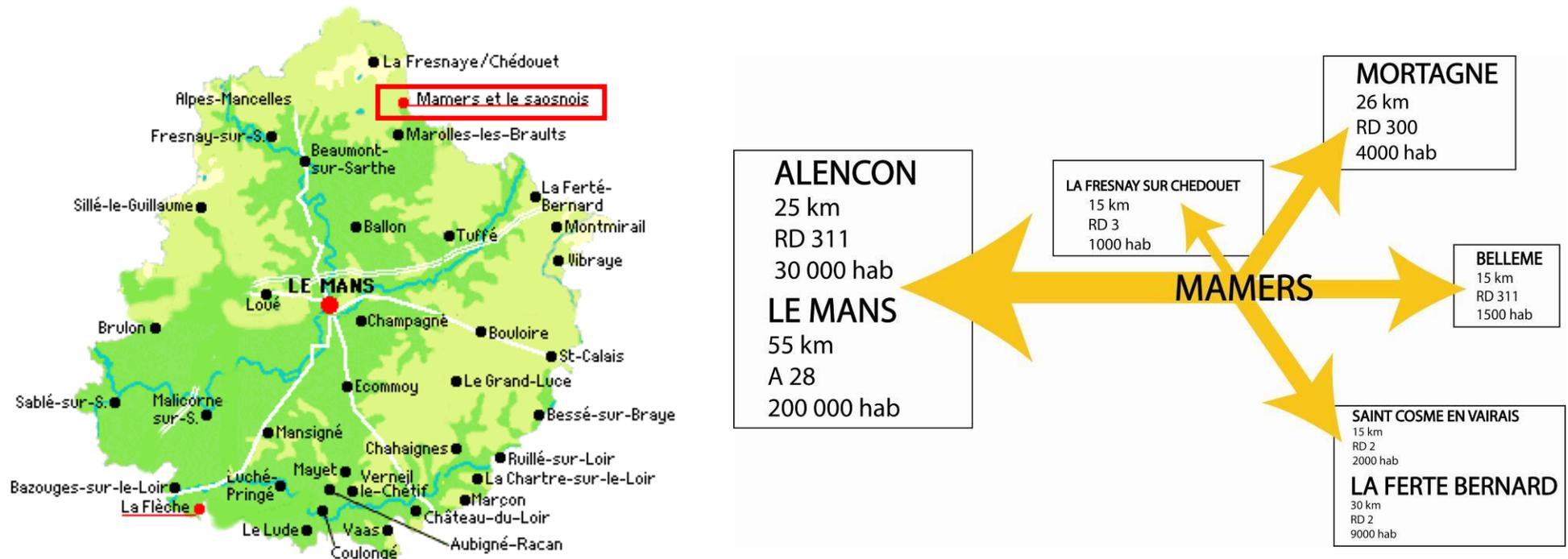
- 1- Le diagnostic territorial de la commune et les enjeux du territoire,
- 2- Les contraintes supra communales,
- 3- Le parti d'aménagement retenu au regard du PADD et sa justification (présentation des zones),
- 4- Les incidences de la mise en œuvre du PLU et la prise en compte de la préservation de l'environnement,
- 5- L'évaluation environnementale des dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

## II- PRESENTATION GENERALE

## A. Géographie générale de la commune

La commune couvre un territoire de 505 ha dans le Saosnois, en limite du Perche, à 46 km au nord-est de l'agglomération mancelle. Elle est bordée par les communes de Marollette, Saint-Longis, St Rémy des Monts, Origny le Roux, Suré.

Le développement urbain de Mamers dépasse aujourd'hui ses limites communales : des extensions urbaines se sont réalisées notamment sur les territoires de Saint Longis et de St Rémy des Monts.



Le Saosnois se situe aux confins de deux départements, l'Orne et la Sarthe et de deux régions, les Pays de la Loire et la Basse Normandie.

Les deux principaux pôles urbains d'attraction sont : Alençon à 25 km, et Le Mans à 45 km.

## B. Historique

Mamers tient son nom de l'anthroponyme gallo-romain Mamertus qui aurait fondé sa villa au bord de la Dive. Les plus anciennes traces de peuplement sur le territoire remontent au Néolithique. Au Moyen-âge, on commence à voir la construction de nouveaux villages et par la même occasion un élargissement des lignes de fortification de Mamers.

L'église Notre-Dame située au bord de la Dive était entourée d'un prieuré dont il reste aujourd'hui quelques vestiges.

Mamers se développe et compte en 1764 environ 4 224 habitants. Le centre bourg au XVIII<sup>ème</sup> fait l'objet de rénovations ponctuelles. Le grenier à sel est transféré rue Charles Granger et existe encore en partie.

Au XIX<sup>ème</sup>, Mamers se développe autour de trois activités principales : le commerce, le tissage du chanvre et la tannerie, apportant un développement important de construction de maisons ouvrières très caractéristiques dans les faubourgs.

A partir du XX<sup>ème</sup> siècle, Mamers poursuit son équipement. Elle est la première ville de l'Ouest de la France à posséder une piscine en 1935. Au lendemain de la seconde guerre mondiale, l'activité industrielle se développe sur la ville, une croissance démographique s'amorce et s'accélère après les années 1960. La ville se transforme et les constructions se multiplient, des établissements industriels attirent une nouvelle population. Pour répondre à cette croissance démographique, Mamers va construire en 1971 une cité scolaire avec lycées et collèges qui vont contribuer au développement de la ville.

## C. Appartenances intercommunales

La commune de Mamers appartient au canton de Mamers, regroupant 18 communes et comptant 11 452 habitants.

Mamers adhère aux structures intercommunales suivantes :

### ⇒ Communauté de communes du Saosnois

La Communauté de Communes du Saosnois a été créée le 26 décembre 1994. Initialement composée de 16 communes, elle compte depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003 25 communes représentant 13 516 habitants.

#### Compétences :

- Développement économique
- Aménagement de l'espace
- Élimination et valorisation des déchets ménagers
- Politique du logement social
- Actions en faveur de l'enfance et de la jeunesse
- Actions en faveur des personnes âgées et handicapées
- Création, aménagement et entretien de la voirie
- Équipements culturels, sportifs et scolaires
- Transports
- Tourisme et promotion du territoire
- Éducation à l'Environnement

La CC du Saosnois adhère au Pays d'Alençon.

## ➔ Pays d'Alençon

Le Pays d'Alençon est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) regroupant 33 communes de Sarthe et 89 communes d'Orne, soit 9 Communautés de communes et 1 Communauté Urbaine:

- CC de la Vallée du Sarthon, de l'Est Alençonnais, du Bocage Carrougien, du Pays d'Essay, du Massif de Perseigne, du Pays de Courtomer, du Pays de Sées, du Pays Mélois, du Saosnois.
- Communauté Urbaine d'Alençon

### Missions

*Les pays n'ont pas de compétence réglementaire, à l'inverse des collectivités locales : la loi ne leur impose aucune action spécifique à réaliser, et rappelle même que les pays n'ont pas vocation à être maître d'ouvrage.*

Le Pays a pour mission d'exercer des activités d'études, d'animation et de gestion nécessaires à la mise en œuvre de projets économiques, sociaux, environnementaux, culturels et touristiques.

Une Charte de développement durable 2007-2013, a été réalisée en 2007. Deux volets composent ce document : un diagnostic de territoire et un projet de territoire pour la période 2007-2013

Le Pays d'Alençon s'est également lancé dans la mise en œuvre d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET). Le PLU devra être compatible avec ce document, lorsqu'il aura été élaboré.

## ➔ Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de Mamers n'est actuellement située dans aucun SCoT.

## III- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## A. Éléments de description physique du territoire

### ↳ Le climat

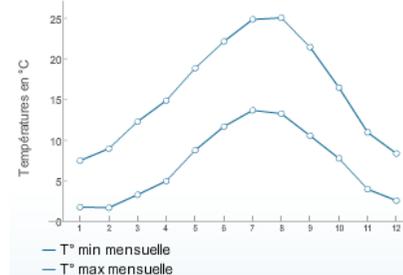
De par sa situation géographique, le département de la Sarthe bénéficie d'un climat tempéré de type océanique dégradé, avec des hivers assez doux et des étés relativement frais. Les pluies sont fréquentes toute l'année. Le caractère dégradé du climat est dû à une influence océanique nettement moins perceptible que sur la côte. Les pluies sont plus faibles que dans les régions côtières.

#### Les précipitations

Le département reçoit des précipitations assez importantes mais assez bien réparties, variant selon les années de 500 à 900 mm (moyenne de 700 mm environ). Les pluies tombent surtout pendant l'automne, avec un maximum en octobre et novembre, et pendant l'hiver pour faiblir au printemps. Les régions les plus humides du département coïncident avec les plus hauts reliefs, c'est-à-dire les massifs de Sillé et du Perche (altitude de 400 m environ) avec des cumuls de 750 à 800 mm pour l'année tandis que la cuvette entre l'Huisne et la Sarthe se trouve la moins arrosée avec 650 mm en moyenne à l'année. Au Mans, les cumuls mensuels moyens sont compris entre 45 et 70 mm, ce qui donne un cumul annuel de 678 mm.

Le climat du Mans est un climat océanique dégradé. On dénombre en moyenne 53 jours par an avec du gel. La durée totale moyenne d'insolation est de 1 824 heures par an. La durée totale d'insolation atteint en moyenne 248 heures au mois de juillet contre seulement 57 heures en décembre. Comme le reste de la France proche de la façade atlantique c'est en hiver que les précipitations sont les plus abondantes dans la cité mancelle. Le déficit d'écoulement se situe aux environs de 500 mm/an. La recharge des nappes, en période excédentaire, s'effectue en général de novembre à mai.

Normales mensuelles

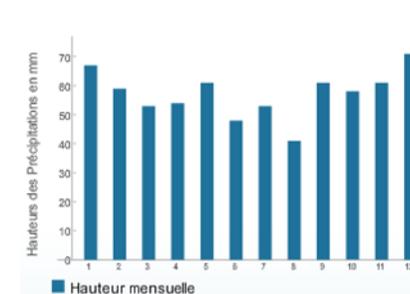


températures pluviométrie ensoleillement

Le Mans - Normales annuelles

	Le Mans
Température minimale (°C)	7,1
Température maximale (°C)	16,0

Normales mensuelles



températures pluviométrie ensoleillement

Le Mans - Normales annuelles

	Le Mans
Nombre de jours avec précipitations (> 1mm)	114
Hauteur de précipitations (mm)	686,9

#### Les températures

Par rapport aux autres départements de l'Ouest (Pays de la Loire et Bretagne), le climat présente une variante légèrement plus continentale qui se traduit par une amplitude thermique un peu plus marquée, d'environ 1 degré en moyenne. Les températures varient, en moyenne mensuelle, de 4 à 19 °C en dehors des situations anormales comme les hivers rigoureux de 1985 et 1986, la sécheresse de 1976 et celle plus récente de 2003. Les valeurs maximales sont atteintes durant les mois de juillet et août, tandis que les minimales le sont en décembre, janvier et février.

Les températures sont dépendantes des conditions topographiques locales conditionnées par le relief, la nature des sols, la répartition des cours d'eau, les types de végétation.

Le département compte, en moyenne pour l'année, une cinquantaine de jours de gel et un plus de 1 800 heures d'ensoleillement.

Le vent

Les régimes de vent sont fonction de la nature du climat, ici océanique dégradé, et de la géographie locale (vallée de la Loire).

La rose des vents à droite permet d'apprécier la direction des vents dominants. Dans le cas présent, les données sont issues de la station météorologique du Mans (janvier 1976 à décembre 1995).

Il ressort la récurrence de vents **d'orientation Sud-ouest dominants en fréquence et en intensité** (perturbations océaniques). La récurrence des vents Nord-est est à noter, d'une intensité moindre.

**Température record la plus froide** : -21,0 °C (29 décembre 1964)

**Température record la plus chaude** : 40,5 °C (6 août 2003)

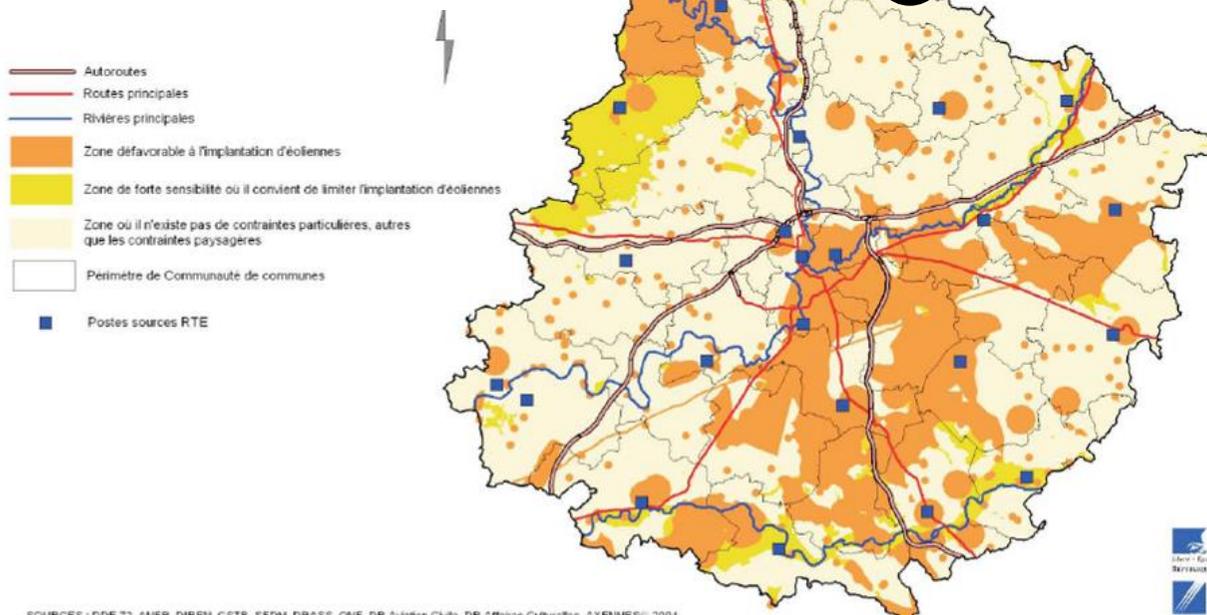
**Nombre moyen de jours avec du gel dans l'année** : 54

Dans le guide de l'éolien en Sarthe, élaboré par la DDT, le secteur de Mamers est dans un secteur où il n'existe pas de contraintes défavorables, autres que paysagères, pour l'installation d'éoliennes.

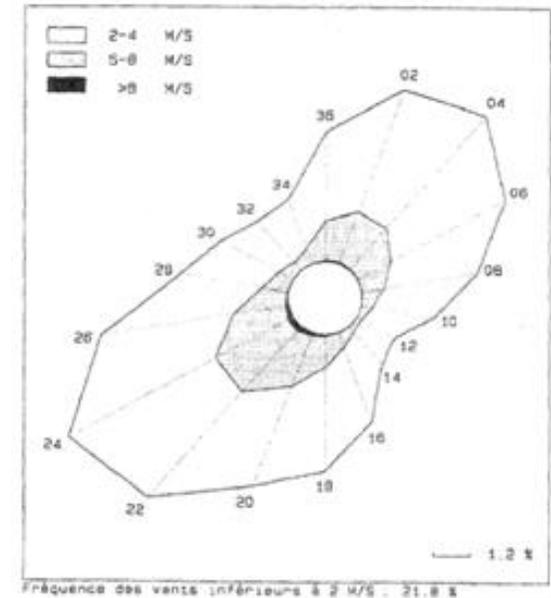
**ZONES PREFERENTIELLES D'IMPLANTATION**

Une Zone de Développement Eolien (ZDE) est en projet sur la Communauté de communes du Saosnois.

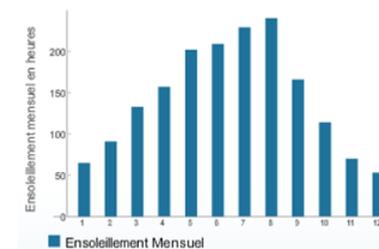
Par arrêté préfectoral du 9 août 2011, le Préfet de la Sarthe a arrêté 3 secteurs.



SOURCES : DDE 72, ANFR, DIREN, CSTB, SFDN, DRASS, ONF, DR Aviation Civile, DR Affaires Culturelles, AXENNES©2004  
S.I.G. MAPINFO 7.8, Copyright © I.G.N./BDCarto© IGN 1998/  
Cartographie réalisée par D.I. - DDE72/S.A.U./T.D.U. - Juin 2006



Normales mensuelles



températures pluviométrie ensoleillement

Le Mans - Normales annuelles

	Le Mans
Durée d'insolation (heures)	1728
Nombre de jours avec faible ensoleillement	145
Nombre de jours avec fort ensoleillement	57



## Ensoleillement et potentiel en énergie solaire

### **Solaire photovoltaïque**

Dans des conditions optimales (orientation plein Sud, inclinaison entre 30° et 40 °, une installation d'1kW crête (8 m<sup>2</sup>) à Mamers produit environ 1018 kWh/an. Cette productivité représente seulement 40% de la consommation d'un foyer moyen soit 4 personnes, 2 adultes et 2 enfants. Ceci ne prend pas en compte l'eau chaude et le chauffage.

Un temps de retour énergétique estimé à 3 ans, c'est-à-dire que la consommation d'énergie produite pour confectionner les panneaux photovoltaïques sera amortie au bout de 3 ans. Et une émission de CO<sub>2</sub> limitée à 91 kg par an évitée, soit l'équivalent d'un trajet en voiture de 390 km.

Le cadre législatif devient moins attractif qu'auparavant, soit un crédit d'impôt de 11 % sur le matériel (dans la limite d'un plafond de 3 200 € par kW crête).

Le tarif de rachat est passé de 55c€/kWh à 37,6 c€/kWh aujourd'hui.

Actuellement le temps de retour sur investissement est supérieur à 20 ans (limite de la durée du contrat EDF). Il est de 22,5 ans pour un investissement supérieur 5 € W/c.

### **Solaire thermique : l'exemple du Chauffe Eau Solaire**

Dans des conditions optimales (pas de masque, bonne orientation, bonne inclinaison...), une installation de 5 m<sup>2</sup> à Mamers répond aux besoins en eau chaude d'un foyer de 4 personnes à hauteur d'environ **68 %** (en moyenne). Le temps de retour sur investissement d'une telle installation est **d'environ 12 ans**.

## ➔ La géologie

### Contexte départemental

Le département de la Sarthe est structuré par deux grands ensembles géologiques, le massif armoricain et le bassin parisien. Le massif armoricain est un des grands massifs anciens du territoire national, et date de l'ère primaire (Paléozoïque) il y a 300 Millions d'années. En Sarthe, il affleure en bordure occidentale du département mais il constitue néanmoins le soubassement du Bassin parisien qui occupe la majeure partie du département.

Le bassin parisien débute dès le Trias et les premiers dépôts recouvrent les marges du massif armoricain. Durant le Jurassique et le Crétacé, se développe à l'Est du département une plate forme marine caractérisée principalement par des dépôts carbonatés et marneux alors que sur les marges occidentales on retrouve plutôt des sables et argiles.

### Contexte local

Au niveau de Mamers, on retrouve principalement des formations calcaires : calcaire corallien, calcaire oolithique ferrugineux et sables ferrugineux de l'Oxfordien (sables et calcaires à Astartes), marnes et argiles du Callovien (marnes du Chevain, Calcaire marneux à Rynchonelles) et calcaires et oolithes du Jurassique moyen (calcaires de Valframbert, calcaires de Mamers).

Sur le territoire communal de Mamers, affleurent ainsi majoritairement des formations calcaires du Jurassique. Des roches plus anciennes apparaissent dans la vallée de la Dive, il s'agit de calcaires oolithiques, blancs crèmes, en bancs massifs.

Des formations du Callovien inférieur apparaissent au niveau des bassins versants à pente faible, elles sont constituées de calcaires oolithiques ferrugineux et fossilifères.

Des limons argileux pouvant masquer la partie basse d'alluvions plus anciennes se retrouvent dans la vallée de la Dive qui coule du Nord vers le Sud.

On retrouve des colluvions qui se sont déposées dans les vallées secondaires, les vallons talwegs perpendiculaires au cours de la Dive. Leur épaisseur peut dépasser un mètre et est constituée de limon fin et brun.



## ➔ L'hydrogéologie

Selon les formations hydrogéologiques, trois niveaux de potentiels hydrogéologiques se distinguent sur le bassin versant de la Sarthe Amont.

A l'Ouest, les terrains du socle primaire sont peu productifs. Ces formations, caractérisées par une très faible porosité, sont peu perméables.

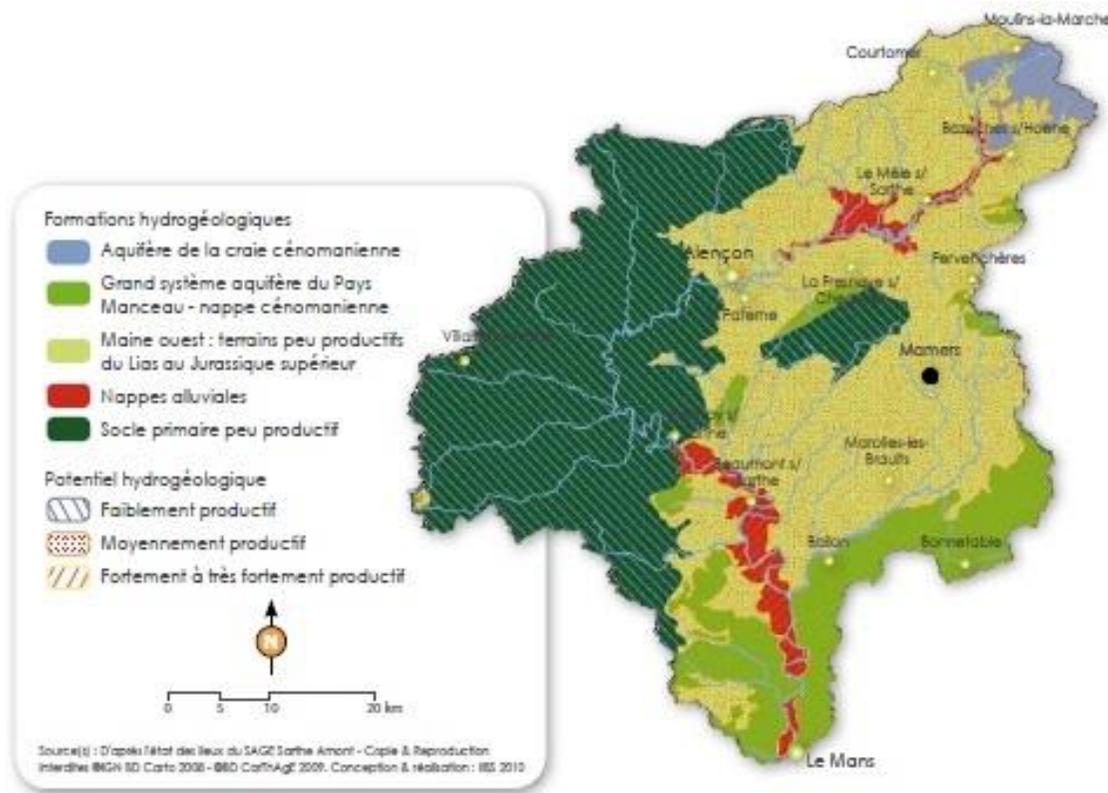
Le secteur Nord-Est, où se situe le territoire de Mamers, est formé par des terrains peu à moyennement productifs selon les formations géologiques rencontrées :

- calcaire affleurant : nappe libre
- calcaire sous couvert de marnes : nappe captive.

La région du Sud-Est est composée de sables cénomaniens favorables à la constitution de réservoirs facilement exploitables.

Les nappes alluviales qui sont en lien direct avec les écoulements de la Sarthe, sont également incluses dans ce niveau de forte potentialité hydrogéologique.

Les formations présentes autour de Mamers datent du Jurassique moyen (calcaire affleurant).



## **La nappe des calcaires du Jurassique**

### **Calcaires du Dogger**

Les séries du calcaire du Jurassique Moyen affleurent sur la bordure du socle armoricain entre Alençon et le Loir sur une vingtaine de kilomètres de largeur. Leur épaisseur moyenne est d'environ 30 mètres. Ils constituent un aquifère discontinu avec des fissurations dans les premiers mètres sous la surface. Vers le sud-est, l'aquifère devient captif sous les marnes du Callovo-oxfordien.

C'est dans cet aquifère qu'est puisée l'eau qui alimente la commune de Mamers. Le point de forage est situé au niveau du plan d'eau.

Ces réserves d'eau étant situées à faible profondeur autour de Mamers, elles peuvent être considérées comme vulnérables aux pollutions.

### **Calcaires de l'Oxfordien**

La nappe de l'oxfordien supérieur affleure dans l'extrémité Nord du département à la faveur de structures anticlinales. Ces formations de calcaires présentent un pendage de quelques degrés et disparaissent quelques kilomètres sous la couverture d'argile glauconieuse.

## **⇒ Le relief**

Le territoire de la commune de Mamers est inscrit, pour la majeure partie, dans un talweg dont les pentes sont orientées vers la rivière de la Dive, du Nord au Sud de la commune. Ceci se traduit par des pentes d'orientation Ouest-Est pour la partie Ouest et des pentes d'orientation Est-Ouest pour la partie Est. Des vallons perpendiculaires à la Dive marquent également le relief et contribuent à multiplier les vues de coteaux à coteaux.

Le relief de la commune est peu accidenté : les altitudes moyennes varient entre 105 m et 170 m.

Le point bas de la commune est situé à 105 m d'altitude, à l'intersection de la Dive et de la limite Sud de la commune.

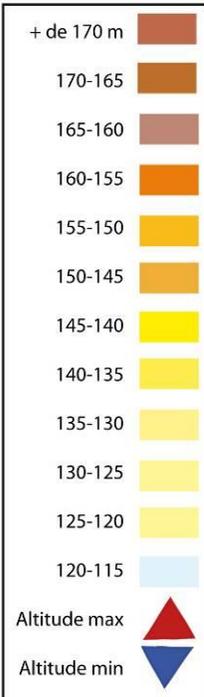
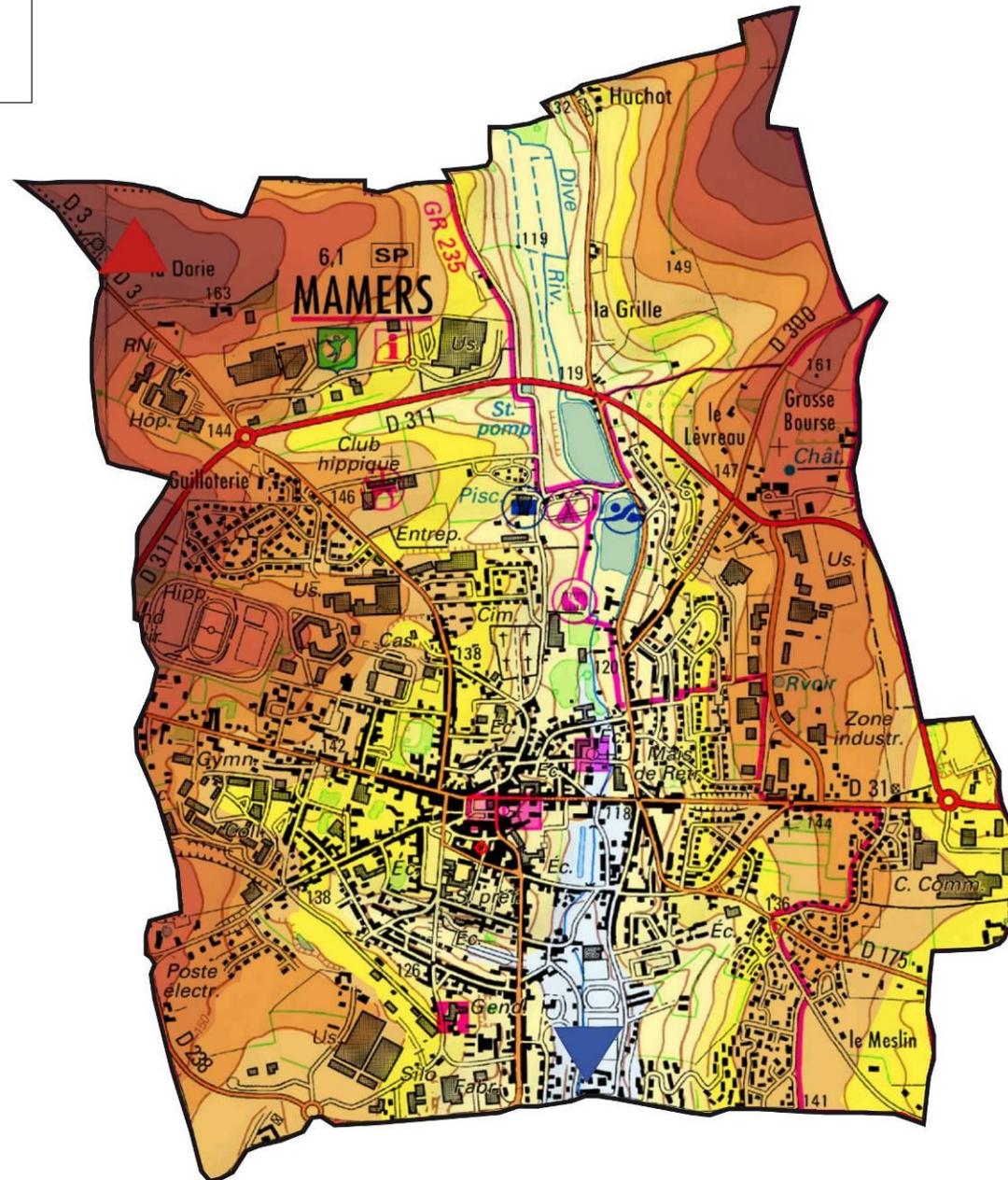
Le point haut est situé au Nord-Ouest de la commune, à 170 m d'altitude, au Sud du lieu-dit « Le bois Ebert ».

Deux lignes de crêtes parallèles bordent le vallon de la Dive. Elles sont orientées Nord/Sud, dont l'altitude décroît vers le Sud.

La commune de Mamers est inscrite dans le bassin versant de la Sarthe.



**Elaboration du PLU**  
Commune de Mamers  
**Topographie**



## ↳ Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de surface de Mamers est relativement peu développé en raison de la prédominance des zones urbanisées. Il se réduit à un seul cours d'eau, La Dive, s'écoulant sur un axe Nord-Sud et scindant la commune en deux sous-bassins versants.

La Dive prend sa source sur la commune de Marollette, à une altitude d'environ 125 m, au Nord-Ouest du lieu-dit « La Dive ». Elle parcourt ensuite environ 19km dont environ 2,5 km à travers le centre-ville de Mamers. Elle reçoit en rive droite le ruisseau du Rutin, le ruisseau de Commerveil, le ruisseau du Moire et le ruisseau de la Gravée. La Dive se jette ensuite en rive droite de l'Orne Saosnoise à hauteur du lieu-dit « Tironneau » (62,5 m d'altitude), au Sud-Est de l'agglomération de Marolles-les-Braults.

Sur le territoire de Mamers, les pentes convergeant vers la Dive sont assez marquées, de l'ordre de 3 à 7% et souvent supérieures à 7%. Sur l'ensemble de son cours, la pente moyenne du cours de la Dive est d'environ 0,3% et son débit est moyen, de l'ordre de 0,126 m<sup>3</sup>/s en période d'étiage à 0,221 m<sup>3</sup>/s en période de plus humide.

Deux plans d'eau sont alimentés par le cours de la Dive au cœur de la ville de Mamers. On y développe des activités de pêche, loisirs et tourisme. A cette hauteur, le cours de la Dive se sépare en deux biefs qui ceinturent les plans d'eau.





La Dive reçoit les eaux pluviales de l'ensemble de l'agglomération de Mamers. Une étude hydraulique a été menée en 1997 pour évaluer les capacités d'écoulement du cours d'eau au regard des projets de réhabilitations des réseaux d'eaux pluviales. De nombreux ouvrages hydrauliques sont effectivement situés sur le cours La Dive : aqueducs, bief enterrés, ponts,... Une partie du cours d'eau est ainsi canalisé en traversée de l'agglomération.

La capacité estimée de ces ouvrages est jugée satisfaisante au regard des débits de pointe que la Dive peut connaître. Le voisinage de certains ouvrages d'eaux pluviales risque cependant d'être inondé lors du pic de crue.

Le débit de la Dive reste toutefois extrêmement lié au fonctionnement du réseau d'eaux pluviales de la ville de Mamers et les interventions à réaliser sur ce réseau doivent l'être avec précaution.

Une série d'aménagements ont été proposés en conclusion de cette étude hydraulique (redimensionnement de tronçons, bassins de retenue,...) pour participer à résoudre les dysfonctionnements hydrauliques constatés.

## ➔ Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne

En vertu de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource et les objectifs de quantité et de qualité définis par le SDAGE du bassin concerné.

Mamers fait partie du périmètre du SDAGE Loire-Bretagne. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été révisé, puis approuvé par arrêté du préfet coordonnateur le 18 novembre 2009. C'est un document qui décrit les priorités de la politique de l'eau pour le bassin hydrographique et les objectifs à atteindre :

- il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau,
- il fixe les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral,
- il détermine les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Le SDAGE Loire-Bretagne est complété par un programme de mesures qui précise les actions (techniques, financières, réglementaires) à conduire d'ici 2015 pour atteindre les objectifs fixés.

### Objectifs de qualité

Les objectifs de qualité correspondent aux niveaux de qualité fixés pour un tronçon de cours d'eau à une échéance déterminée, afin que celui-ci puisse remplir la ou les fonctions jugées prioritaires (eau potabilisable, baignade, vie piscicole, équilibre biologique...). Ils se traduisent aujourd'hui par une liste de valeurs à ne pas dépasser pour un certain nombre de paramètres. En outre, la directive cadre sur l'eau (directive CE n°2000/60 du 23 octobre 2000) impose aux états membres de parvenir d'ici à 2015 à un bon état écologique des eaux de surface européennes. Une grille d'évaluation du bon état écologique est en cours de validation (circulaire DCE 2005-12).

L'objectif du SDAGE Loire-Bretagne est d'atteindre 61 % des eaux de surface en bon état écologique en 2015 contre un quart seulement aujourd'hui.

**Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.**

## ➔ Le SAGE du bassin Sarthe Amont

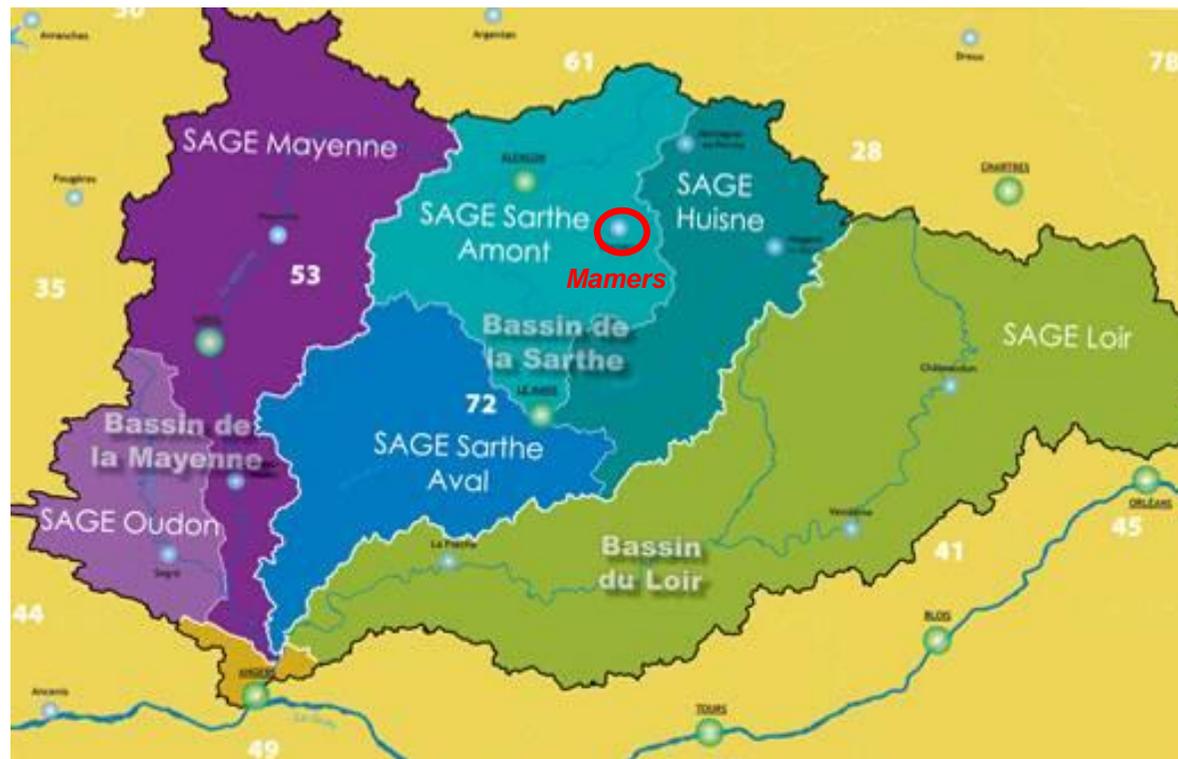
Depuis la loi du 21 avril 2004 (articles L.122-1, L.123-1 et L.124-2 du Code de l'Urbanisme), les SCOT, les PLU et les cartes communales doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

La commune de Mamers est concernée par le SAGE Sarthe Amont.

Le SAGE du bassin de la Sarthe Amont est élaboré, mis en œuvre et suivi par la Commission Locale de l'Eau (CLE), instance représentative des acteurs du bassin versant. Le périmètre du S.A.G.E. du bassin versant de la Sarthe Amont (2 882 km<sup>2</sup>) a été défini par l'arrêté préfectoral du 28 février 2002, modifié le 22 mars 2011.

Il concerne le bassin versant de la Sarthe Amont, qui comprend la Sarthe et ses affluents, des sources de la Sarthe jusqu'à la confluence avec l'Huisne au Mans.



Le SAGE du bassin de la Sarthe Amont doit répondre aux grands enjeux du SDAGE du bassin Loire-Bretagne et être compatible avec les recommandations et dispositions de ce SDAGE.

Le SDAGE Loire-Bretagne a identifié 15 enjeux majeurs classés en quatre rubriques pour le bassin versant Sarthe Amont :

- La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques :
  - Repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres
  - Réduire la pollution des eaux par les nitrates
  - Réduire la pollution organique
  - Maîtriser la pollution des eaux par les pesticides
  - Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
  - Protéger la santé en protégeant l'environnement
  - Maîtriser les prélèvements d'eau
- Un patrimoine remarquable à préserver :
  - Préserver les zones humides et la biodiversité
  - Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
  - Préserver le littoral
  - Préserver les têtes de bassin versant
- Crues et inondations :
  - Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Gérer collectivement un bien commun :
  - Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
  - Mettre en place des outils réglementaires et financiers
  - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le SAGE du bassin de la Sarthe Amont s'engage dans une démarche ambitieuse visant l'atteinte du bon état des eaux et des milieux à échéance 2015, avec des possibilités de dérogations motivées pour 2021 ou 2027, en fonction des secteurs géographiques et des ressources en eau considérées (eaux superficielles, eaux souterraines).

Les objectifs du SAGE :

- Agir sur la morphologie des cours d'eau et les zones humides pour atteindre le bon état
- Améliorer la qualité de l'eau et sécuriser la ressource en eau pour atteindre le bon état
- Protéger les populations contre le risque inondation
- Promouvoir les actions transversales pour un développement équilibré des territoires, des activités et des usages
- Partager et appliquer le SAGE

**Enjeux du cadre physique du territoire :**

- *Protéger la ressource en eau potable (nappe calcaire), vulnérable aux pollutions de surface*
- *Prendre en compte la situation topographique et climatique locale pour adapter les projets de construction aux contraintes du site (vents, ombres, relief)*
- *Utiliser le potentiel du site en production d'énergie renouvelable : ensoleillement, vent,...*
- *Apporter une vigilance particulière sur les écoulements des eaux pluviales et la gestion du débit de la Dive*

## B. Les milieux naturels

Sur le territoire communal de Mamers, aucune protection réglementaire (Natura 2000, arrêté de biotope, réserve naturelle, Zone de Protection Spéciale,...) n'est recensée.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à l'Est de Mamers, sur les communes de Saint-Longis, Villaines-la-Carelle, Saint Rémy-du-Val, Aillières-Beauvoir, Contilly et Vezot. Il s'agit du site *FR5200645* « Vallée du Rutin, Coteau de Chaumiton, Étang de Saosne et forêt de Perseigne ».

Trois autres sites Natura 2000 sont situés dans l'environnement de la commune :

- la ZPS « Forêts et étangs du Perche », comprenant la forêt de Bellême, située à environ 6 Km au nord-est.
- Le SIC « Bois et coteaux calcaires sous Bellême »
- Le SIC « Bocage à Osmoderma Eremita de la Forêt de Perseigne », situé à environ 5 Km au nord de Mamers.

On notera l'absence d'inventaires ZNIEFF sur la commune de Mamers. Cependant, la commune de Saint-Longis, commune limitrophe de Mamers, possède sur son territoire deux ZNIEFF de type 1 (2<sup>ème</sup> génération) et une ZNIEFF de type 2 (2<sup>ème</sup> génération).

### ➤ Les ZNIEFF de Saint-Longis

Les zones naturelles présentant un intérêt qui repose, soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales et/ou animales menacées, sont recensées dans un inventaire local et régional aussi exhaustif que possible. Cet inventaire est établi par les Services de l'Etat. Il s'agit des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), classées en deux types :

Type 1 : secteurs délimités, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable

Type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

**La commune de Mamers n'est pas concernée par l'inventaire de ZNIEFF. Cependant, ses projets de développement peuvent impacter les ZNIEFF de Saint-Longis.**

### **ZNIEFF de type 2 n° 42100000 : Vallée du Rutin, ruisseau de Tessé, butte de la Nue, coteau de Chaumiton, et étangs de Saosnes**

*«Ensemble de coteaux secs xérothermophiles, de fonds de vallée, de bas marais alcalins et d'étangs situé en périphérie du massif forestier de Perseigne. Les pelouses calcaires anciennement pâturées ou fauchées disparaissent progressivement soit par abandon soit par retournement (cultures, plantations..). Celles-ci, comme les fonds de vallées ou périphéries d'étangs recèlent des groupements végétaux rares ou peu communs pour la région et de nombreuses espèces végétales d'intérêt patrimonial dont plusieurs protégées au niveau national et régional. On constate une présence d'insectes rares dont certains sont protégés (Agrion de Mercure) et d'un crustacé d'eau douce protégé, l'écrevisse à pattes blanches (Austropotamobius pallipes). »*

### ZNIEFF de type 1 n° 00004057 : Bois de Courtilon

Cet ensemble est situé à environ 2 Km au sud-ouest de la limite d'agglomération de Mamers.

« Constitué de divers peuplements de feuillus et de résineux, le bois de Courtilon s'est établi sur des marnes et des calcaires du Jurassique. Ce bois abrite actuellement une population de Céphalanthère à grandes fleurs (*Cephalanthera damasonium*) ainsi que des orchidacées protégées dans les Pays de la Loire, en limite de son aire de répartition dans la Sarthe. »



### ZNIEFF de type 1 n° 42100001 : Vallée du Rutin et plateau de Tessé

Cet ensemble est situé à environ 2 Km à l'ouest de la limite d'agglomération de Mamers.

« La vallée du Rutin et la vallée sèche de Tessé constituent une des plus belles zones de pelouses calcicoles et de fourrés associés du département. Affleurent des calcaires oolithiques, notamment ceux de l'Aalénien (sables et graviers de Tessé), qui font l'originalité de ce site au niveau des deux vallées. Ces pelouses accueillent encore les plus belles populations départementales de trois espèces végétales protégées au niveau régional: l'Anémone pulsatile (*Pulsatilla vulgaris*), la Globulaire commune (*Globularia bisganarica*) et le Petit Pigamon (*Thalictrum minus*). On retrouve également la Gentiane amère (*Gentianella amarella*), espèce protégée au niveau national, en grande régression sur l'ensemble du territoire et se trouvant en Sarthe en limite absolue de son aire de répartition. L'intérêt floristique se situe également au niveau de l'aulnaie marécageuse établie en amont de la vallée du Rutin, où s'épanouit la Parisette à quatre feuilles (*Paris quadrifolia*), espèce également protégée dans la région des Pays de la Loire. Bien que ce secteur ait fait l'objet de nombreuses observations naturalistes, les inventaires restent encore nettement insuffisants pour pouvoir mettre en évidence un intérêt zoologique certain, si ce n'est la présence de quelques espèces classiques d'amphibiens, de reptiles, bénéficiant de statuts de protection à l'échelon national et visées par la Directive communautaire "Habitats, faune, flore", tout comme l'Ecrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*), présente sur le site. »



## ➤ Les trames bleues et trames vertes

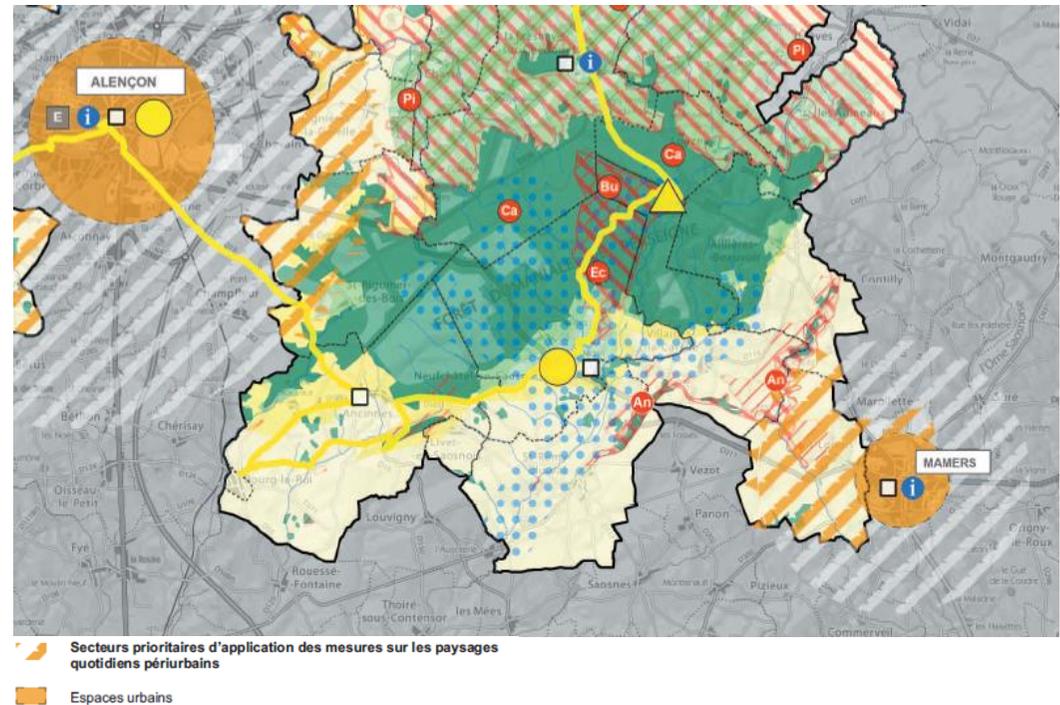
« La Trame verte et bleue, l'un des engagements phares du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc. »

Les trames vertes et bleues indiquent donc la présence de continuités écologiques intéressantes par le fait qu'elles mettent en relation des grands réservoirs de biodiversité, générant des possibilités de migrations et de brassage génétique des espèces, indispensables à leur survie.

Bien que ne comportant pas sur son territoire de milieu écologique remarquable faisant l'objet d'inventaires ou de protections, Mamers se situe entre deux grands ensembles forestiers majeurs : la forêt domaniale de Perseigne à 5 Km à l'Ouest, et la forêt domaniale de Bellême à 6 Km au Nord-Est.

Le nord du territoire communal de Mamers constitue donc un espace de connexion entre ces deux ensembles forestiers, distants l'un de l'autre d'environ 10 Km. 3 vallées relativement encaissées, en plus de la Dive, forment des axes nord-sud entre ces deux ensembles forestiers : la Rutin, l'Orne Saosnoise et le Clinchamps.

La commune de Mamers est également voisine de deux Parcs Naturels Régionaux (PNR) : le PNR Normandie Maine à l'Ouest, comprenant la commune de Saint Longis, et le PNR du Perche à l'Est.

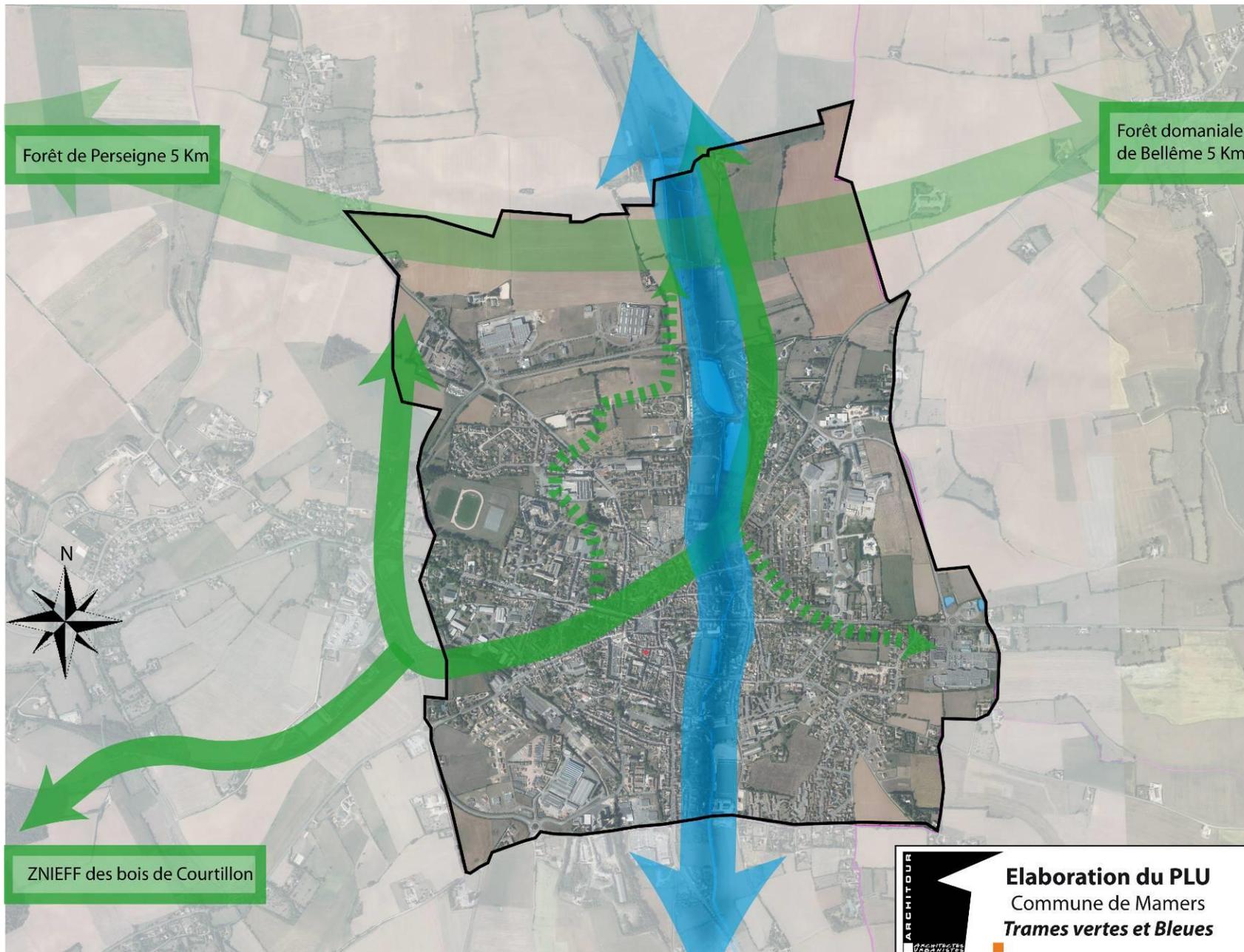


Extrait de la Charte du PNR Normandie Maine.

Le PNR Normandie Maine indique ici une volonté de préserver les paysages aux abords de l'agglomération de Mamers.

Malgré son caractère urbain, la commune de Mamers dispose de quelques milieux naturels propices à une biodiversité à travers la diversité de ses biotopes : ripisylve le long de la Dive, haies bocagères, prairies humides.

La rivière « la Dive » constitue un corridor écologique intéressant (trame bleue), ponctué de deux plans d'eau en milieu urbain. Ces milieux humides sont un support de biodiversité.



La trame verte est formée par les boisements et le réseau bocager présents sur le territoire communal. En partie nord, la trame verte relie les grands réservoirs de biodiversité de la forêt de Perseigne et de la forêt de Bellême, bien au-delà du seul territoire communal.

Un corridor vert est notamment représenté par les espaces boisés localisés le long de l'ancienne voie de chemin de fer se connectant sur les bois de Courtilion à Saint Longis.

On identifie également des éléments de trame verte le long de la Dive et de façon plus discontinue entre les grands parcs arborés en milieu urbain.

Ces ensembles boisés permettent des connexions fonctionnelles avec les forêts alentours. Néanmoins, les infrastructures créent des discontinuités et des entraves aux déplacements de la faune terrestre.

## ➔ Les zones humides

L'article L211-1 du code de l'Environnement définit comme zones humides « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par les plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

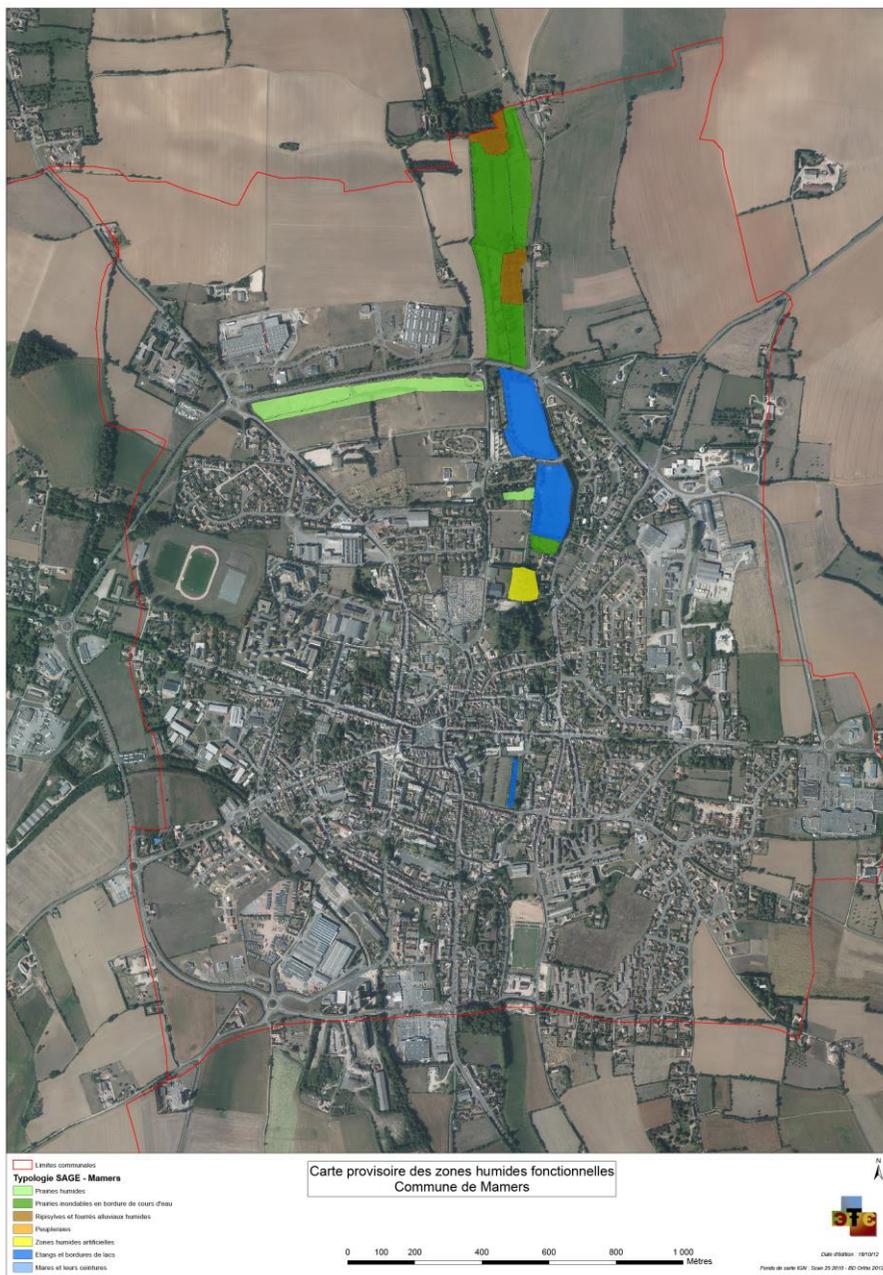
Le contexte international (convention de Ramsar) et national (le SDAGE préconise l'élaboration d'inventaires dans le cadre des SAGE) fixe une priorité d'intervention en faveur de la préservation des zones humides.

Le SDAGE Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009 indique notamment :

- **Disposition 8A-1** : (...) Les SAGE identifient les enveloppes de forte probabilité de présence de zones humides. Ils hiérarchisent ces enveloppes en fonction de l'importance de l'enjeu « zones humides » pour la conservation ou l'atteinte du bon état des masses d'eau et pour la biodiversité. Les SAGE réalisent les inventaires précis des zones humides à l'intérieur de ces enveloppes (...). En l'absence de SAGE, les enveloppes de forte probabilité de présence de zone humides et l'inventaire sont conduits par les préfets.
- **Objectif 8A** : Les zones humides identifiées dans les SAGE sont reprises dans les documents d'urbanisme en leur associant le niveau de protection adéquat.
- **Disposition 8A-2** : (...) Les commissions locales de l'eau identifient les principes d'actions à mettre œuvre pour assurer la préservation et la gestion de l'ensemble des zones humides visées à l'article L.211-1 du code de l'environnement.

C'est dans ce contexte que le SAGE Sarthe Amont a procédé à une pré-localisation des zones humides réalisée par photo-interprétation à partir des orthophotoplans (photographies aériennes) et du Scan@ 1/25000 de l'IGN. Cette pré-localisation intègre les plans d'eau pré-localisés dans le bassin versant. Cependant, la pré-localisation des zones humides ne constitue pas un inventaire effectif. Elle ne peut donc pas se substituer à l'inventaire à réaliser sur le terrain. Les zones humides pré-localisées doivent uniquement servir de base de travail pour l'inventaire sur le terrain.

Un inventaire des zones humides fonctionnelles sur le bassin de l'Orne Saosnoise a été réalisé, en réponse aux enjeux de protection définis par le SAGE Sarthe Amont. Les résultats sont intégrés au PLU.



Résultat de l'inventaire des zones humides réalisé sur le bassin de l'Orne Saosnoise

**Enjeux de préservation des milieux naturels :**

- ***Protéger les éléments constituant les trames vertes et bleues en tant qu'éléments de maintien de la biodiversité : ensembles boisés, ripisylves, haies, zones humides***
- ***Adapter les règles de protection au niveau de sensibilité et à l'intérêt des milieux naturels***

## C. Les risques naturels et technologiques

### ➤ Risques naturels

La commune a fait l'objet de 3 arrêtés de catastrophes naturelles dont 2 liés à des inondations et 1 mouvement de terrain.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	25/06/2003	25/06/2003	03/10/2003	19/10/2003
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	31/03/2008	04/04/2008

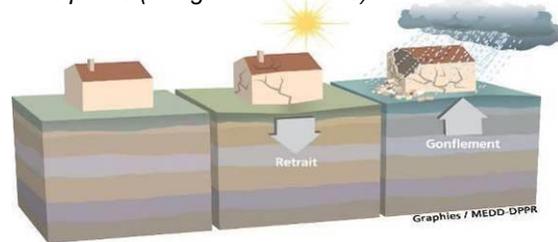
- **Mouvements de terrain liés à des cavités souterraines**

Le risque de mouvement de terrain sur la commune de Mamers est dû principalement à la présence de cavités souterraines et d'anciennes carrières. Une ancienne carrière est située en centre ville, au niveau des halles. Une autre est localisée au Levreau, dans un secteur urbanisé. L'ensemble du secteur du Levreau, de part et d'autre de la rocade, a d'ailleurs été identifié comme présentant un risque de mouvement de terrain dans l'atlas des risques de 1990.

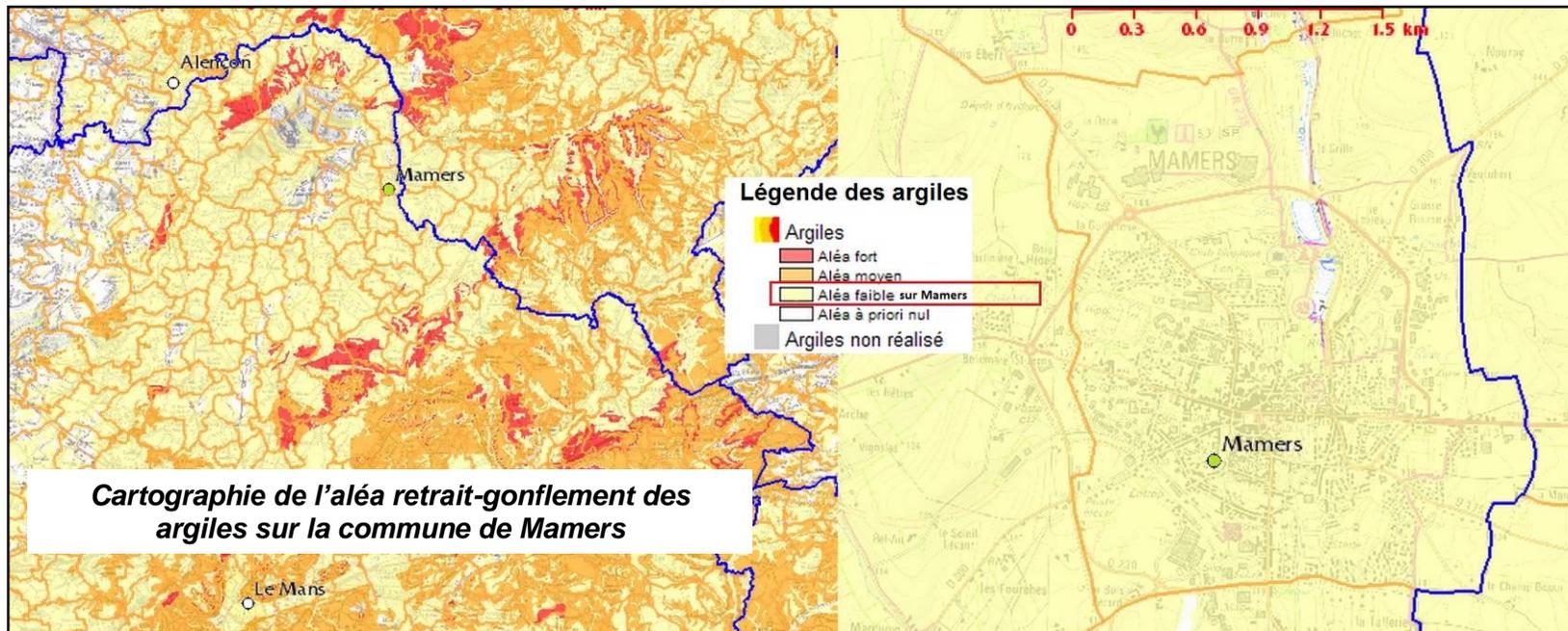
- Risques de mouvement de terrain liés aux argiles

Le risque de retrait/gonflement des argiles est gradué selon une échelle d'aléas variant de nul à fort.

C'est un risque naturel généralement consécutif aux périodes de sécheresse ; en effet, en fonction des conditions météorologiques, les sols argileux superficiels peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies (cf. figure ci-dessous).



D'après la carte d'aléa du retrait-gonflement des sols argileux réalisée par le BRGM, la commune de Mamers est soumise à un aléa faible.



- **Risque d'inondation**

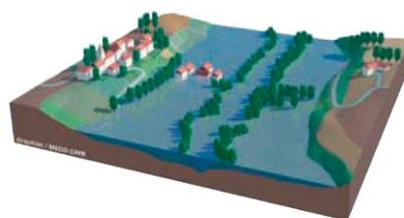
On identifie trois types de risques inondation :

- **inondation par débordement de rivières,**
- **inondation par remontées de nappe phréatique,**
- **inondation par ruissellement ou mise en charge de réseau pluvial.**

L'ampleur de ces inondations est fonction de l'intensité et la durée des précipitations, de la surface et la pente du bassin versant, de la couverture végétale et de la capacité d'absorption du sol, de la présence d'obstacles à la circulation des eaux.



Lit mineur



Lit majeur

Source : DDRM

### Débordement de rivières

Trois arrêtés de catastrophes naturelles ont été prononcés pour 2 débordements de cours d'eau et ruissellements et coulées de boue.

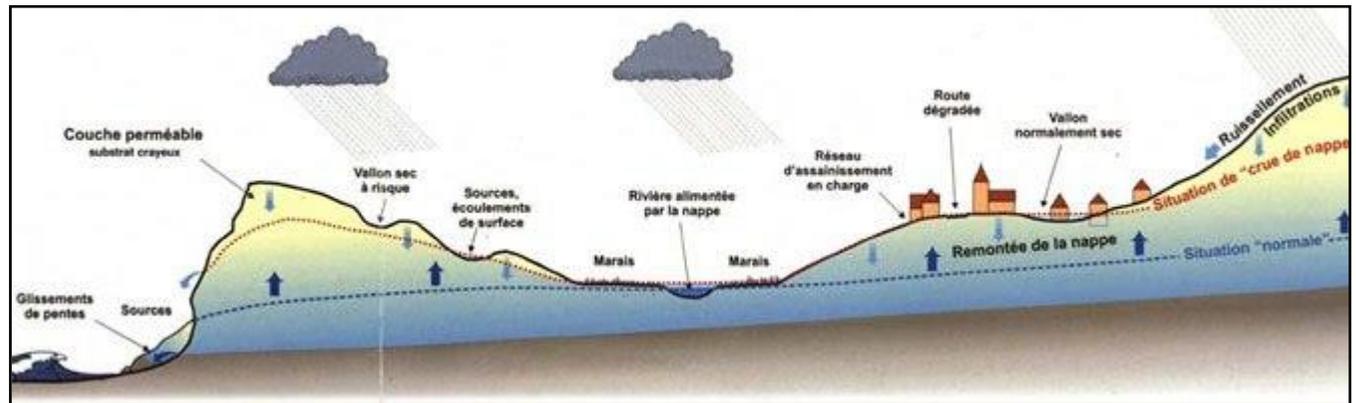
En 1904, le débordement brutal de la Dive suite à de violents orages a provoqué la mort de 17 personnes.

Il existe un Atlas des Zones Inondables portant sur le territoire communal permettant d'approfondir la connaissance de ce risque.

### Remontée de nappe

L'immense majorité des nappes d'eau sont contenues dans des roches que l'on appelle des aquifères. Ceux-ci sont formés le plus souvent de sable et graviers, de grès, de calcaires. L'eau occupe les interstices de ces roches, c'est-à-dire les espaces qui séparent les grains ou les fissures qui s'y sont développées.

La nappe la plus proche du sol, alimentée par l'infiltration de la pluie, s'appelle la nappe phréatique. Dans certaines conditions, une élévation exceptionnelle du niveau de cette nappe entraîne un type particulier d'inondation : **une inondation «par remontée de nappe»**.



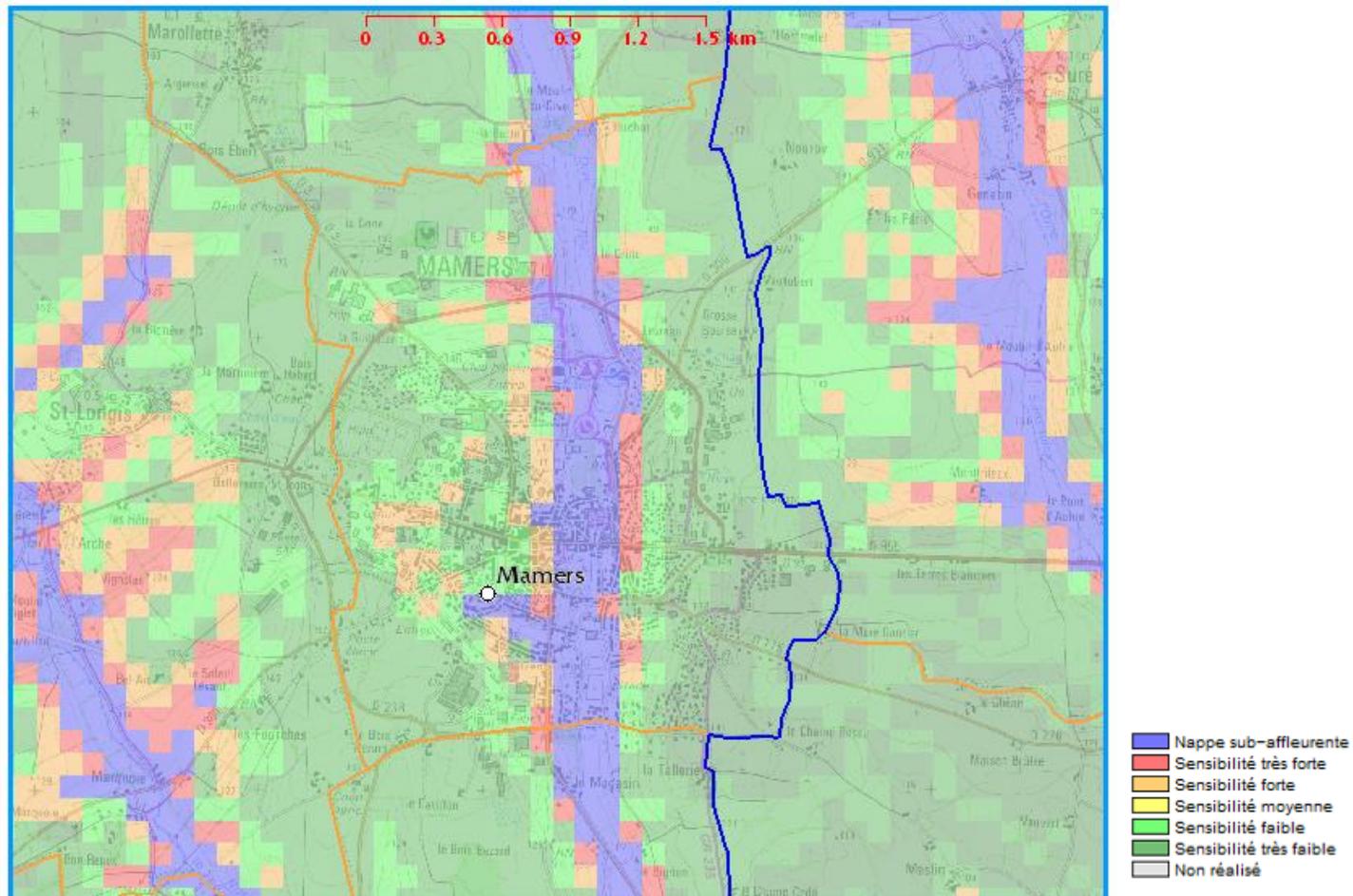
En 2001, ce phénomène est fréquemment apparu dans le Nord, l'Ouest, l'Est et le Sud-Ouest de la France. La plupart des cas de phénomènes de remontées de nappes ont été relevés :

- soit au sein d'aquifères calcaires (Jurassique du Callovo-Oxfordien) et crayeux (Crétacé) de volume important,
- soit en liaison avec des aquifères plus perméables et plus limités dans l'espace, mais où, en raison de la présence d'un substratum imperméable, le surplus d'eau ne pouvait que s'écouler en surface. Cela a été notamment le cas des buttes tertiaires du bassin parisien.

Les dommages recensés sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants : inondation de sous-sols, de garages semi-enterrés, de caves, fissuration d'immeubles, remontée de cuves enterrées et de piscines, dommage aux réseaux routiers et ferroviaires, remontée de canalisations enterrées, désordre aux ouvrages de génie civil, pollutions, effondrement de souterrains, ...

Les zones sensibles ont été cartographiées par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières).

A Mamers, les secteurs sensibles à ce risque sont situés dans le vallon de la Dive.

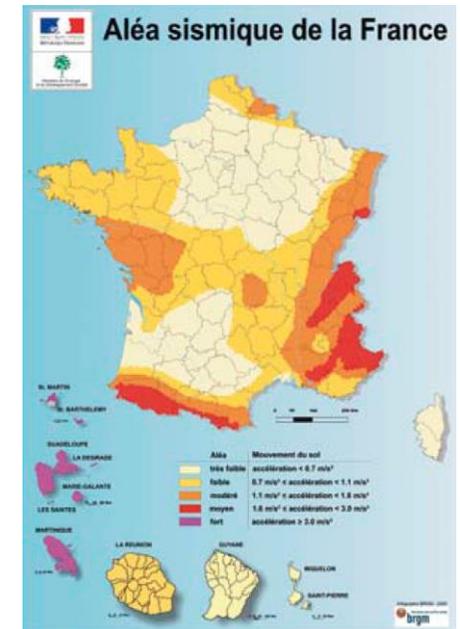
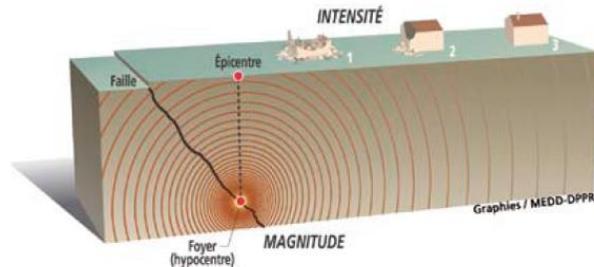


Cartographie du risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, source BRGM.

## • Risque sismique

L'Etat a mis en place en France des règles de construction parasismique, dites règles PS 92, rendues obligatoires pour tout type de bâtiment neuf depuis 1998. Ces règles sont applicables dans des zones définies par le zonage sismique de la France du décret n°91-461 du 14 mai 1991. Ce décret détermine cinq zones de sismicité croissante :

- une zone 1 de « sismicité négligeable mais non nulle » où il n'y a pas de prescription parasismique particulière,
- quatre zones 2, 3, 4 et 5 où l'application de règles de construction parasismique est justifiée.



Source : DDRM Sarthe

**Actuellement le département de la Sarthe est divisé en 2, avec une zone sismique 2 sur toute la partie Ouest du département et une zone sismique 1 sur toute sa partie Est.**

Dans le cadre du Plan Séisme, une étude a permis d'établir, à partir d'une approche probabiliste, une carte de zones sismiques homogènes au regard des mouvements de sol attendus traduisant l'aléa sismique (21.11.2005).

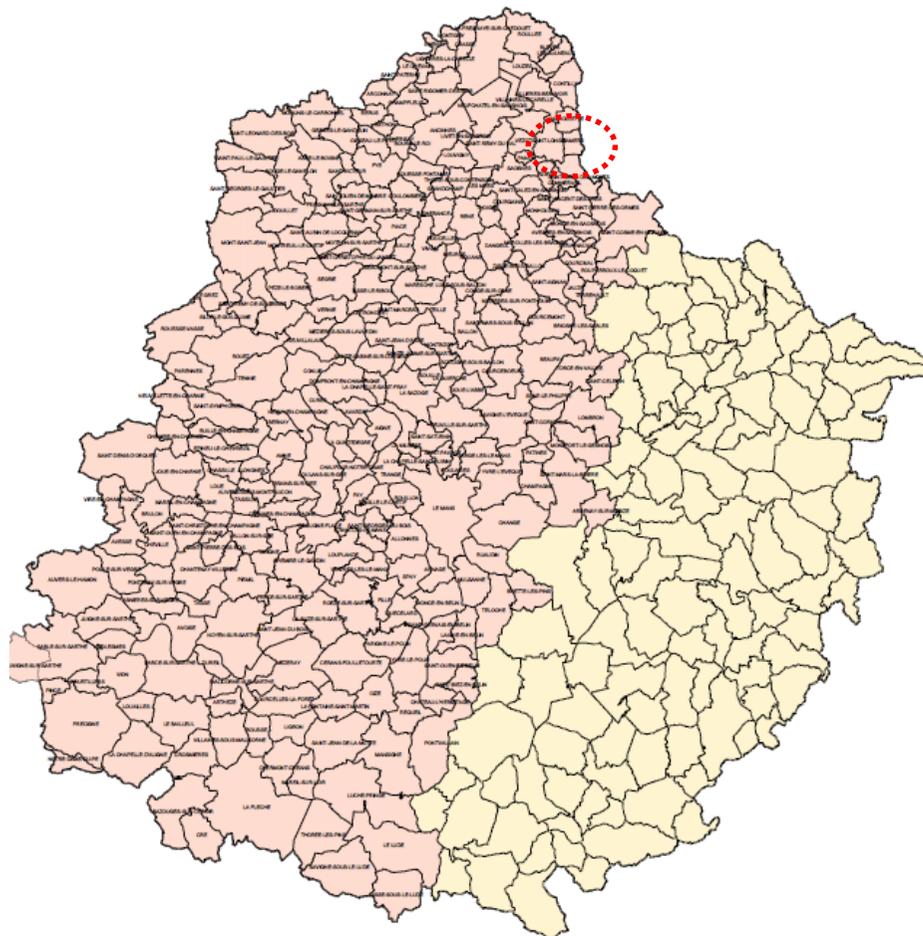
Les manifestations ressenties sur l'Ouest de la Sarthe sont majoritairement provoquées par les nombreuses failles orientées Nord-Ouest / Sud-Est qui sillonnent le domaine Sud armoricain. Ces dernières, regroupées autour du sillon de Bretagne, sont très anciennes et supportent assez mal les mouvements, même lointains, de l'écorce terrestre. Bien que ces failles soient situées à l'extérieur du département (à l'Ouest et au Sud ouest de celui-ci), certains des séismes associés peuvent être perçus en Sarthe.

**L'ensemble du territoire communal de Mamers est en zone de sismicité faible, dite zone de sismicité 2** au regard des décrets 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Un certain nombre de règles de construction sont définies et imposées pour certains bâtiments.



### Carte aléa sismique du Département de la Sarthe



LEGENDE

- Zone de sismicité 1 (très faible)
- Zone de sismicité 2 (faible)

Avril 2011



## ↳ Risques technologiques

- **Transport de matières dangereuses (TMD)**

*Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, ou par canalisation, de matières dangereuses. Il existe alors des risques d'explosion, d'incendie (60% des transports de matières dangereuses concernent des liquides inflammables) ou de dégagement de produits toxiques dans l'atmosphère, l'eau ou le sol...*



Schéma de l'aléa, de l'enjeu et du risque d'un accident de TMD

Le risque transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. Trois types d'effets, pouvant être associés, sont répertoriés : l'explosion, l'incendie et un dégagement de nuage toxique. Par son caractère diffus, le risque TMD concerne l'ensemble des infrastructures du département de la Sarthe.

Le risque apparaît notable sur la commune, traversée par les **RD 2, 3, 38, 113, 238, 276, 300, 311, 931**.

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

Extrait de l'article L 511-1 du Code de l'environnement : « [...] installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières [...] ».

On dénombre une seule installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation. Il s'agit de l'entreprise Raclet, pour l'entrepôt de produits combustibles ou inflammables, l'emploi de matériaux plastiques et résines, fabrication d'agglomérés et brique houlle, fabrication et dépôt de peroxydes organiques et emploi de vernis et peintures.

Il existe par ailleurs d'autres installations classées soumises à simple déclaration.

## D. Nuisances et pollutions

### ↳ La qualité de l'air

Plusieurs stations de surveillance de l'air, suivies par Air Pays de Loire et Air Normandie, associations loi 1901, existent dans les départements de la Sarthe et de l'Orne. Un réseau de surveillance a ainsi été implanté à Alençon (station la plus proche de Mamers).

Ce réseau permet de suivre les concentrations de certains polluants retenus comme des indicateurs de pollution atmosphérique par l'Institut de Veille Sanitaire (IVS). Il s'agit principalement des concentrations mesurées en ozone (O<sub>3</sub>), en dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) et en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>).

Globalement, à l'exception de l'ozone ou des particules fines PM10, où l'objectif de qualité est parfois dépassé, aucune situation sévère (dépassement du seuil limite maximum) n'est régulièrement observée sur l'agglomération d'Alençon.

La ville de Mamers étant située à environ 20 km de l'agglomération alençonnaise, les résultats énoncés précédemment ne sont pas déclinables à la commune, mais on peut supposer que la qualité d'air sur Mamers est de meilleure qualité.

### ↳ Le bruit

La commune de Mamers est ceinturée par de grands axes de circulation (routes départementales). La principale source de bruit est ainsi matérialisée par le trafic sur la RD 311. Le trafic est effectif essentiellement dans la journée. Les nuits restent relativement calmes, conformes à celles rencontrées en zone périurbaine, avec des pics à chaque passage de véhicules

Conformément à l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998, les infrastructures de transport terrestres du département de la Sarthe, répondant aux caractéristiques suivantes : voies routières dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5 000 véhicules par jour, lignes ferroviaires interurbaines assurant un trafic journalier moyen supérieur à 50 trains par jour, sont classées en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes en cinq catégories. Ces dispositions sont applicables sur la commune de Mamers à la RD 311 (disposition révisée en 2015).

#### Classement des infrastructures vis-à-vis du bruit :

<i>Voie concernée</i>	<i>Classement</i>	<i>Bande affectée par le bruit de part et d'autre</i>
<b>RD 311 (à partir de la RD 3 jusqu'à la RD238)</b>	catégorie 3	100 m

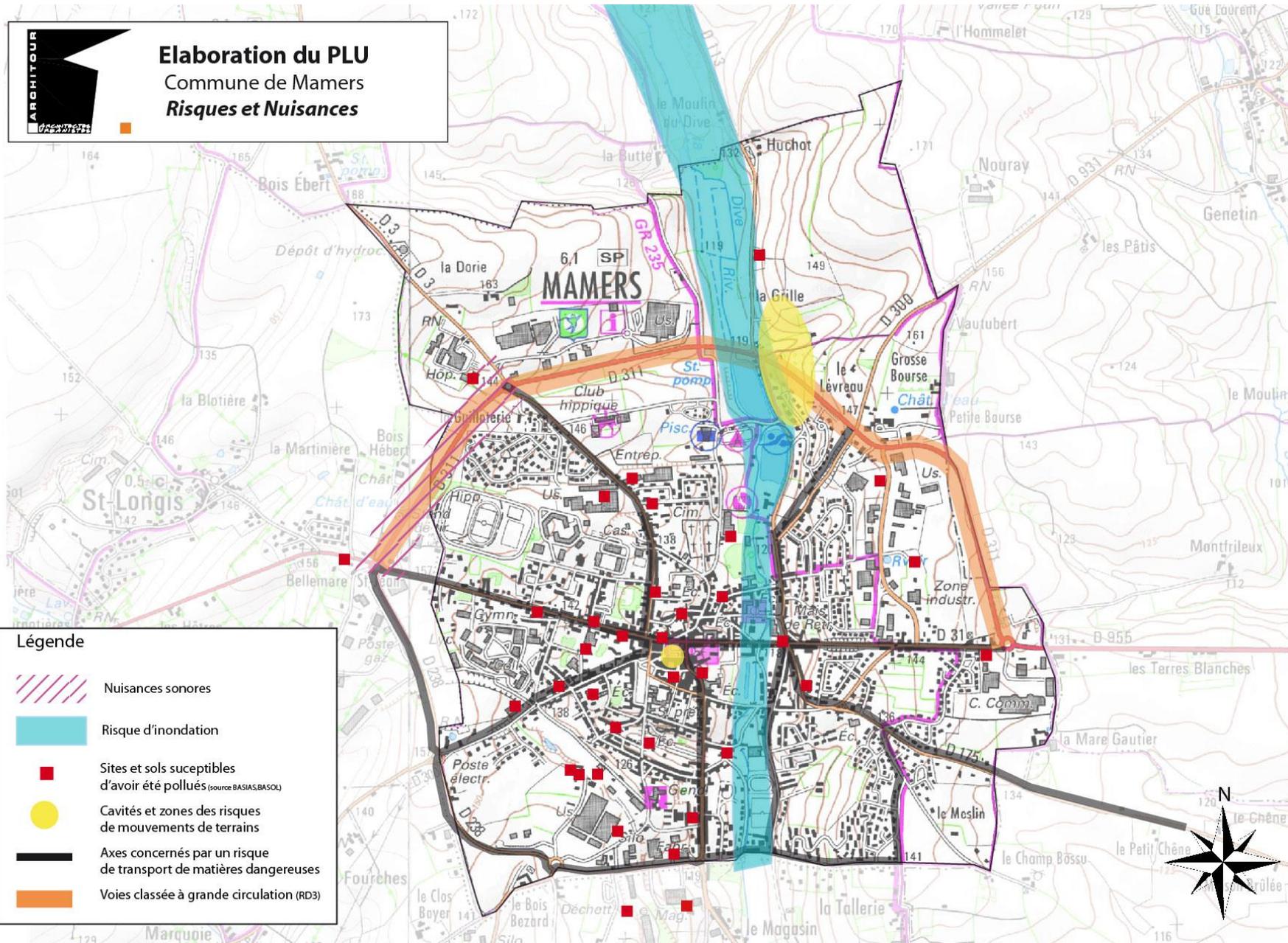
## ↳ La pollution des sols (sites Basias)

35 sites sont recensés par l'inventaire Basias sur le territoire communal de Mamers.

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale
<a href="#">PAL7203481</a>	AUTOMOBILE DU SAOSNOIS (SA) ; AUTOMOBILE DE PERSEIGNE (STE) ; GARAGE CITROEN, DLI		103, rue d'Estournelles de Constant (route du Mans - D 300)	103 Rue Estournelles de Constant (d')	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200651</a>	GUILLET, DLI		10, rue de Cinq Ans	10 Rue Cinq Ans (de)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7203441</a>	BEZANCON ET PEGARD , GARAGE, DLI		11, rue Nationale	11 Rue Nationale	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7203355</a>	GUILLAUME, DLI, AVANT GOUVION Mr, GARAGE, DLI		135 Rue Ledru Rollin	135 Rue Ledru Rollin	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200654</a>	VINCENT , AVANT GOIGOUX, Station Service ; succède à POIRIER		13, rue Charles Granger	13 Rue Granger (Charles)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200674</a>	MERCIER, Atelier de tôlerie automobiles		15, boulevard Victor Hugo	15 Boulevard Hugo (Victor)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200664</a>	CONSERVES SAOSNOISES, DLI	CONSERVES SAOSNOISES	15, rue Ledru Rollin	15 Rue Ledru Rollin	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7203321</a>	MAUGER, DLI , AVANT HEBERT Marcel, GARAGE, DLI		16, rue Paul Bert & 17, Place Carnot	16 Rue Bert (Paul)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200675</a>	MERCIER, Atelier de tôlerie, carrosserie, peinture		25, rue Charles Granger	25 Rue Granger (Charles)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200669</a>	LEBLOND Yvette, DLI ; a succédé à M. LEBLOND Pierre		27, rue Rosette	27 Rue Rosette	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200653</a>	LES COOPERATEURS DE NORMANDIE, Station Service		33, rue du Docteur Godard et rue Denfert Rochereau	33 Rue Goda (du Docteur)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200679</a>	CARROSSERIE GRESS ; ANCIENNEMENT POIGNET, Atelier de carrosserie automobile		50, rue Coru	50 Rue Coru	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200662</a>	DUBUISSON, DLI		53, place Carnot	53 Place Carnot	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200652</a>	GOUYER AUTOMOBILES, AGENT OPEL Station Service		56, rue du docteur Godard D 311	56 Rue Goda (du Docteur)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200676</a>	MONTARU, DLI ; a succédé à Mme MONTARU Gabrielle		62, rue du Fort	62 Rue Fort (du)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200686</a>	TERTEREAU, Garage		66, rue du Docteur Godard	66 Rue Godard (Du docteur)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7203322</a>	JOUSSELIN, GARAGE, DLI ; ANCIENNEMENT BOUTELOUP Auguste		89, rue d'Estournelles de Constant - D 300 (anciennement RN 831)	89 Rue Estournelles de Constant (d')	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200661</a>	FORTIER (SARL), Blanchisserie		8, rue Saint Roch et rue des Bains	8 Rue Saint Roch	MAMERS (72180)

<a href="#">PAL7200648</a>	RACLET, CARAVANNES, AVANT PRODIM OUEST, Station Service ; succède à S.A. PROMODES	supermarché Champion	CD 311, supermarché Champion	Chemin départemental 311	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7203440</a>	GOUSSE Georges, DLI, REPRESENTANT DE COMMERCE		Chemin latéral à la gare des Tramways	Chemin latéral à la gare des Tramways	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7203222</a>	MAMERS (COMMUNE DE), USINE A GAZ		Chemin vicinal de la grille du cimetière - Au nord, bord de la rivière Dive - au nord prairies, à l'	Chemin vicinal grille du cimetière (de la)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200665</a>	GUERIN, DLI	Gare	en gare de Mamers	Gare Mamers (de)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200672</a>	MAUDET ET CIE, atelier de dénaturation de céréales		gare de MAMERS	Gare MAMERS (de)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200671</a>	LOIRE, Garage		gare de MAMERS	Gare MAMERS (de)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7203219</a>	MAMERS (COMMUNE DE), DEPOT SAUVAGE D'OM		LA GRILLE	GRILLE (la)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200641</a>	MOULINEX, Plasturgie	MOULINEX	RD 3 et rue Charles Granger	Rue Granger (Charles)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200683</a>	SUPER U, Station Service	SUPER U	route de Bellême - D 311 (anciennement D 955)	Route Bellême (de)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200678</a>	MOTEUR MODERNE, Usine de mécanique automobile	N'A JAMAIS EXISTE	route de Commerveil à Mamers	Route Commerveil à Mamers (de)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200645</a>	CENTRE HOSPITALIER, Blanchisserie	CENTRE HOSPITALIER	ROUTE DE MESLE -angle du CD 3, dit route de Marolette, et de la déviation du CD 311, dite Rocade	Route MESLE (de)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200642</a>	WEBER ET CIE, Garage		rue Chatelaine	Rue Chatelaine	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200647</a>	AUFFRET, Imprimerie		RUE DES ESTONNELLES DES CONSTANTS	ESTONNELLES DES CONSTANTS (des)	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200657</a>	GALLOIS, quincailler, ENTREPRISE GENERALE DE CHAUFFAGE CENTRAL		RUE LEDRU ROLLIN ET CHARLES GRANGER	Rue LEDRU ROLLIN	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7203196</a>	CHEVALIER FRERES, FONDERIE DE METAUX		Sur le bord du chemin de grande communication n° 29	Sur le bord du chemin de grande communication n°29	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7200687</a>	TRIFAUT BETON MATERIAUX, Matériaux de construction	TRIFAUT BETON MATERIAUX	ZI	Zone industrielle	MAMERS (72180)
<a href="#">PAL7203480</a>	VERCELLETO, MATERIAUX DE CONSTRUCTION, ATELIER DE FABRICATION DE PARPAINGS		ZI - BD EUROPE (FT)	Boulevard EUROPE	MAMERS (72180)

Un site Basol (sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) a été répertorié sur le site d'une ancienne usine à gaz. Le terrain a été dépollué par son exploitant (GDF) en 1991 : 42,7 t de terre souillée a été éliminée dans un centre de traitement agréé.



**Enjeux de préservation contre les risques et nuisances :**

- *Eviter tout développement urbain dans le secteur inondable par la Dive*
- *Intégrer une réflexion sur les eaux pluviales dans les projets d'aménagement pour éviter toute aggravation des phénomènes de ruissellement, limiter l'imperméabilisation du sol*
- *Informersur la présence de risques de mouvement de terrain et préciser les précautions à prendre pour les éventuels projets de construction*
- *Protéger les habitants des nuisances et sources de pollution principalement générées le long des axes routiers et sur les zones industrielles*
- *Limiter les circulations automobiles et encourager les déplacements non polluants*

## E. Des paysages agricoles et urbains

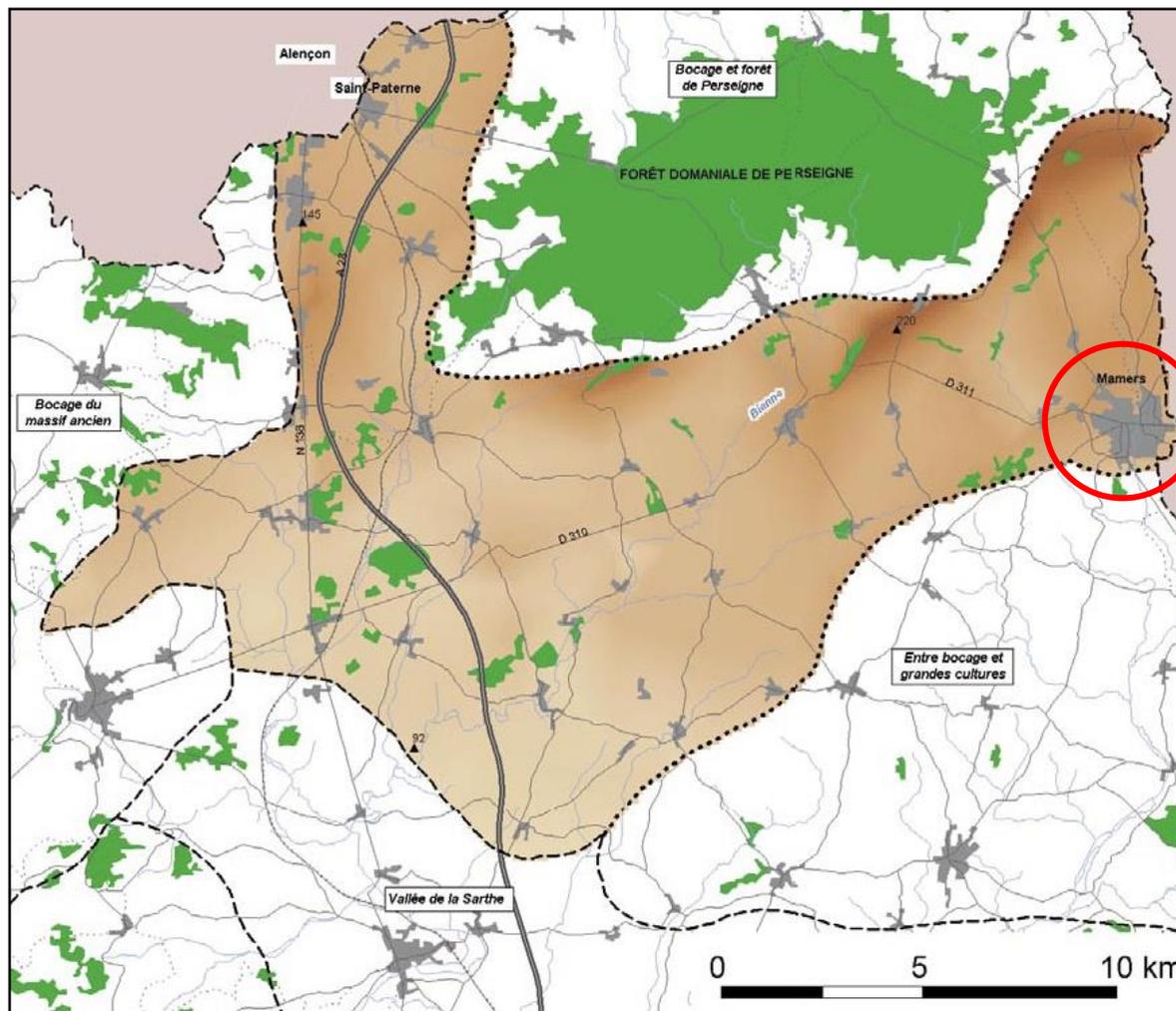
### ↳ L'Atlas des paysages de la Sarthe

Un document a été élaboré en juin 2005 à l'initiative de l'Etat et du Conseil Général de la Sarthe. Il s'agit de l'Atlas des paysages qui a pour objectif de décrire et qualifier les paysages sarthois, de repérer les unités paysagères et d'identifier un certain nombre d'enjeux liés à ce paysage. Le territoire communal de Mamers est situé dans l'unité paysagère n°10 « Plaines agricoles du Nord ».

*« De tous les types de paysage sarthois, cette unité est celle qui donne le plus une impression de démesure. Cette impression est liée à la présence de parcelles agricoles de très grande taille et non cloisonnées par du bocage ainsi qu'à la possibilité de vastes points de vue depuis les vallonnements du relief. Les éléments de bâti dispersé sont peu nombreux mais le volume des fermes, silos, etc. qui ponctuent cette unité est bien souvent à la démesure du contexte paysager.*

*Ces paysages de grandes cultures renvoient une image de modernité et de dynamisme agricole. Toutefois, en la quasi-absence de végétation arborée et d'habitat dispersé, les obstacles visuels sont peu nombreux et les espaces ouverts, générant d'abord un certain calme, peuvent finalement produire une impression de monotonie, accentuée par les déplacements sur des voies au tracé en lignes droites (RD 311, RD 310 par exemple). Globalement, depuis les routes de l'unité paysagère, les points de vue sont larges et profonds.*

*Vers le Nord-Est, le bocage reprend ses droits sur l'openfield et le relief devient plus plan. Les vues se replient sur de plus courtes distances. Vers le Nord, le paysage se referme sur les marges de Perseigne avec une réintroduction de l'arbre et de la haie dans les paysages. La forêt de Perseigne fait obstacle aux points de vue.*



*Vers le Nord-Ouest, les vallonnements accentués, les parcelles rétrécies, la trame bocagère de plus en plus continue et l'habitat dispersé (aux couleurs assombries) font progressivement rentrer l'observateur dans l'unité bocagère du massif ancien.*

*Vers l'Ouest, le passage vers la vallée alluviale de la Sarthe est très progressif : le relief s'aplanissant et l'habitat dispersé se multipliant doucement, tandis que les peupleraies font leur apparition.*

*Vers le Sud, les vallonnements s'atténuent tandis que le bâti dispersé et les haies bocagères deviennent plus nombreux. Très progressivement, les paysages se referment pour conduire l'observateur vers la vallée de l'Orne Saosnoise.*

*Le relief de cette unité paysagère se caractérise avant tout par des vallonnements mous et amples. Ils sont localement animés par des vallées. La roche mère calcaire, et donc perméable, favorise les écoulements souterrains et le réseau hydrographique apparaît ainsi peu dense au sein des paysages. Les cours d'eau n'en jouent pas moins un rôle paysager important : les fortes pentes de certains tronçons structurent les paysages.*

*La roche mère calcaire permet le développement de sols riches en bases, de tout temps favorables à la culture de céréales « nobles » telles que le blé.*

*La richesse induite a toujours été lisible dans les paysages de cette unité paysagère. Aujourd'hui encore, l'omniprésence de l'activité agricole, les grands silos, le matériel d'irrigation, les hangars agricoles volumineux, les nombreux tracteurs qui s'activent sur le territoire sont autant d'éléments qui traduisent le dynamisme agricole de la région au travers des paysages, renvoyant une image toujours plus moderne et quasi industrielle.*

*La ville de Mamers offre au promeneur l'opportunité d'une promenade dans ses ruelles anciennes bordées de hautes façades calcaires lumineuses. Les traces de son histoire sont nombreuses : monuments - dont certains sont protégés au titre des monuments historiques (église Notre-Dame du XV<sup>e</sup> siècle, et couvent de la visitation du XVII<sup>e</sup> siècle, en particulier), maisons de tisserands datant du XIX<sup>e</sup> siècle. L'image emblématique de la ville met d'ailleurs en avant son riche passé, puisqu'il s'agit d'une vue des Halles avec le clocher de Notre-Dame dans la perspective. La dynamique des années 1970-1980 a induit un fort développement de l'habitat en périphérie urbaine, en particulier sur les coteaux de la Dive et à l'est de cette rivière. Pourtant, ce pôle urbain secondaire à l'échelle de la Sarthe semble en perte d'attractivité depuis quelques années ».*

### **Extrait de l'Atlas des Paysages de la Sarthe, Conseil Général**



## ↳ Lecture paysagère

Le paysage de Mamers marque un contraste fort entre la ville et la campagne. Les entrées de ville, très franches, et la rocade contiennent une urbanisation développée de façon concentrique autour du centre ancien, de part et d'autre du sillon creusé par la Dive.

Le paysage urbain de Mamers est composé d'un tissu ancien, concentré dans le centre ville et les faubourgs. Ce tissu est riche en éléments patrimoniaux et a forgé l'identité de la ville. On retrouve autour du centre ville un tissu plus récent, qui comprend de nouvelles habitations, logements collectifs et constructions pavillonnaires.

La topographie particulière de la ville, marquée par la Dive mais aussi par les talwegs perpendiculaires au cours d'eau, multiplie les vues entre coteaux opposés, plus ou moins proches. Ces accidents de relief contribuent également à contenir la ville sur les pentes convergeant vers le cours d'eau, point de repère principal du site urbain.

Les vues sur la ville depuis les hauteurs permettent également de mesurer l'inscription de Mamers dans son cadre agricole, grâce aux arrières plans sur le plateau agricole qui ceinture la ville.

Elles permettent d'apprécier d'autre part les éléments végétaux en ville (parcs, arbres d'alignement, jardins) qui confère à la ville un caractère verdoyant.



Le paysage de Mamers non urbanisé se retrouve dans la partie Nord de la commune, principalement le long de la rivière la Dive. Ce paysage témoigne d'une exploitation des terres agricoles et d'une mise en valeur d'un espace ouvert par l'agriculture. Ces terres ont, au cours du temps, reculé devant le développement de l'urbanisation, et notamment les zones d'activités économiques.

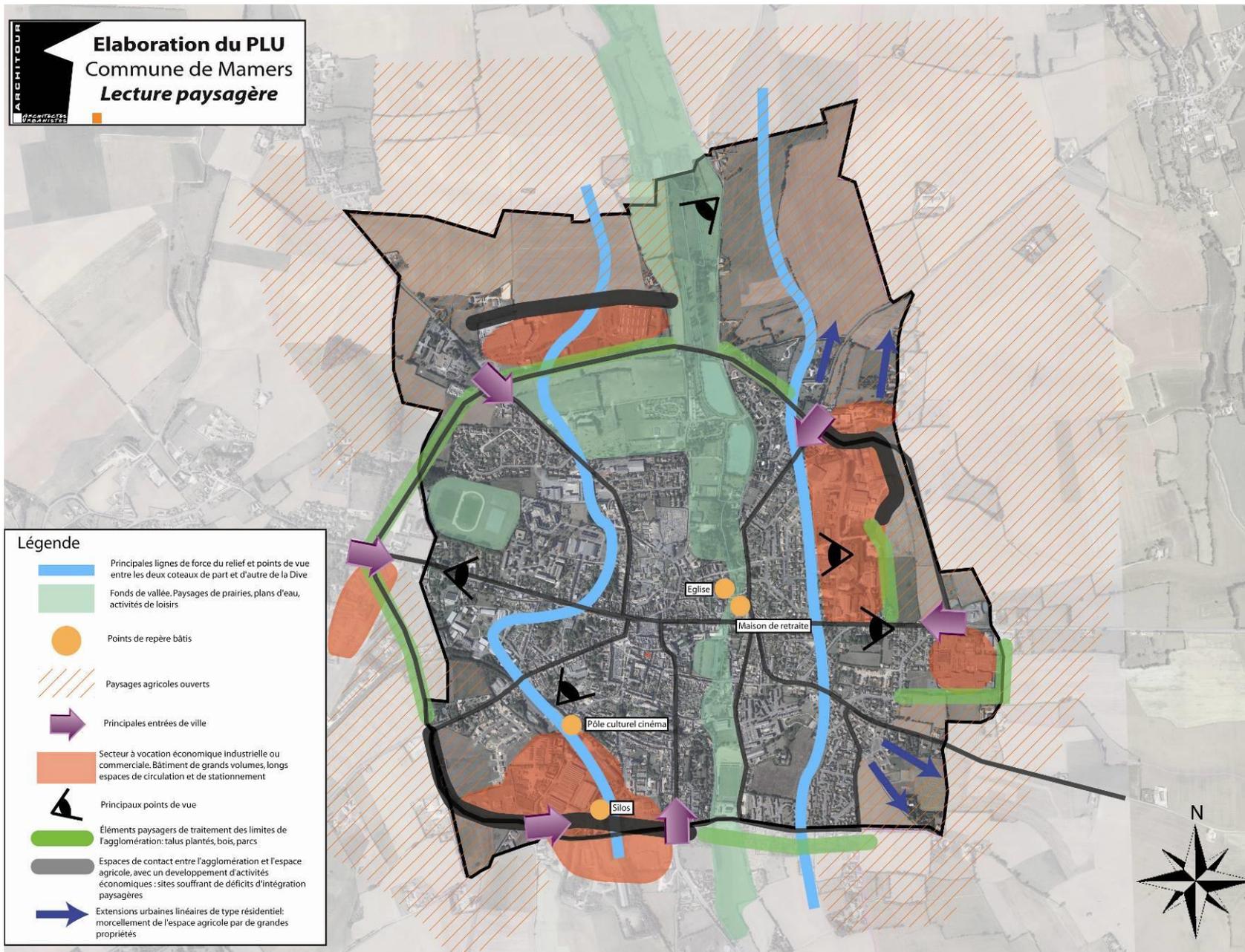
Depuis les espaces agricoles périphériques, les vues sont parfois plongeantes sur la ville. En partie nord, les bâtiments de la ZA génèrent cependant en premier plan un fort impact dans le paysage, par l'effet de contraste procuré entre le fond végétal et le blanc des façades.



La vallée de la Dive constitue l'axe paysager le plus remarquable, support d'un chemin de Grande Randonnée (GR235) et des installations de loisirs et tourisme, qui viennent se prolonger jusqu'en centre ville. La zone de loisirs du camping permet aussi de couper l'urbanisation entre le centre ville et la zone d'activités du Saosnois. Le site garde un aspect naturel, avec la présence de jardins familiaux et d'un club hippique.

La vallée de la Dive constitue un support de cheminements piétons qui rassemble les principaux espaces d'agrément de l'agglomération : camping, espaces sportifs, parc de la maison de retraite,... Elle constitue un élément fédérateur et identitaire, point de repère principal de la ville de Mamers.





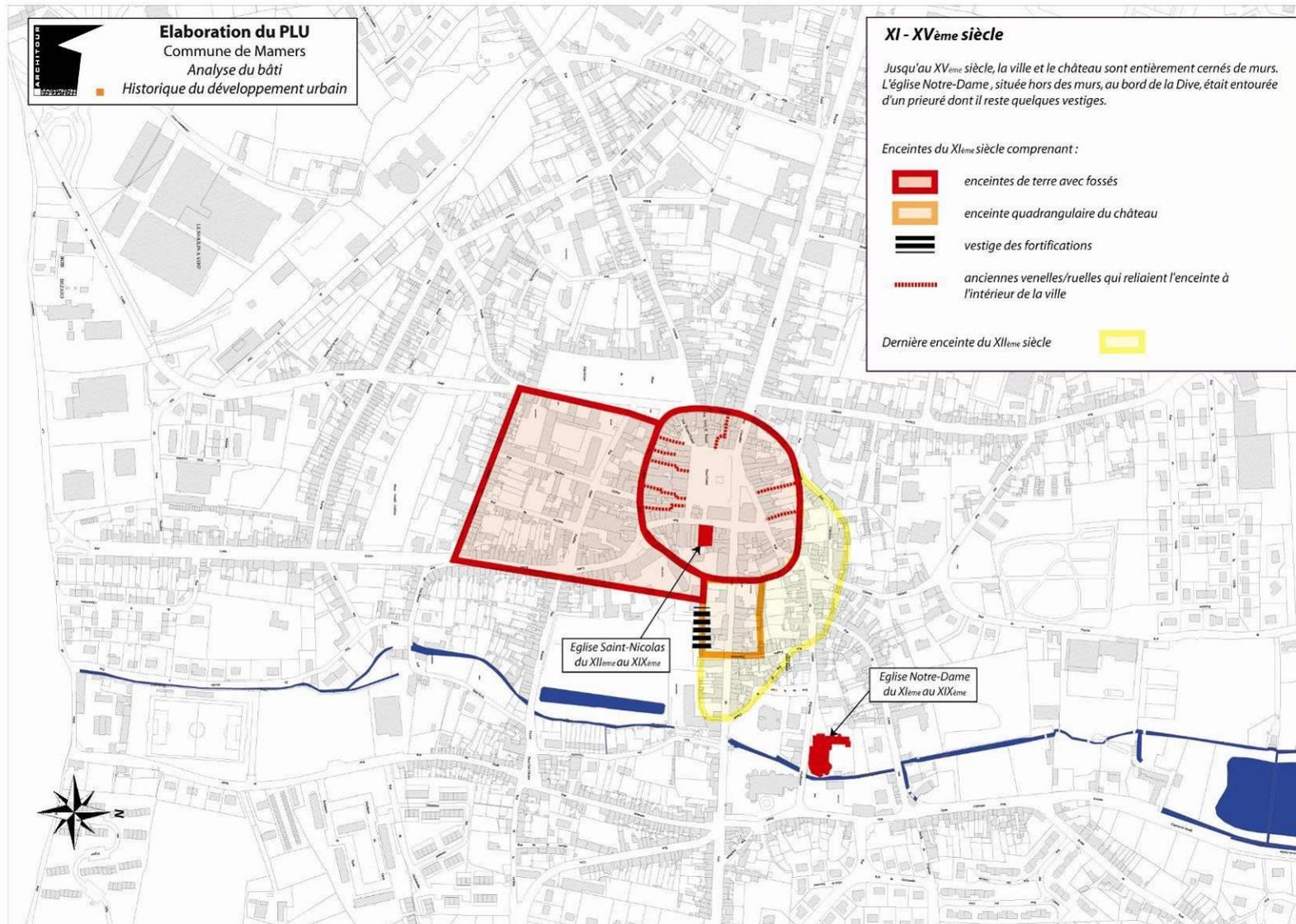
**Enjeux de préservation de la qualité des paysages:**

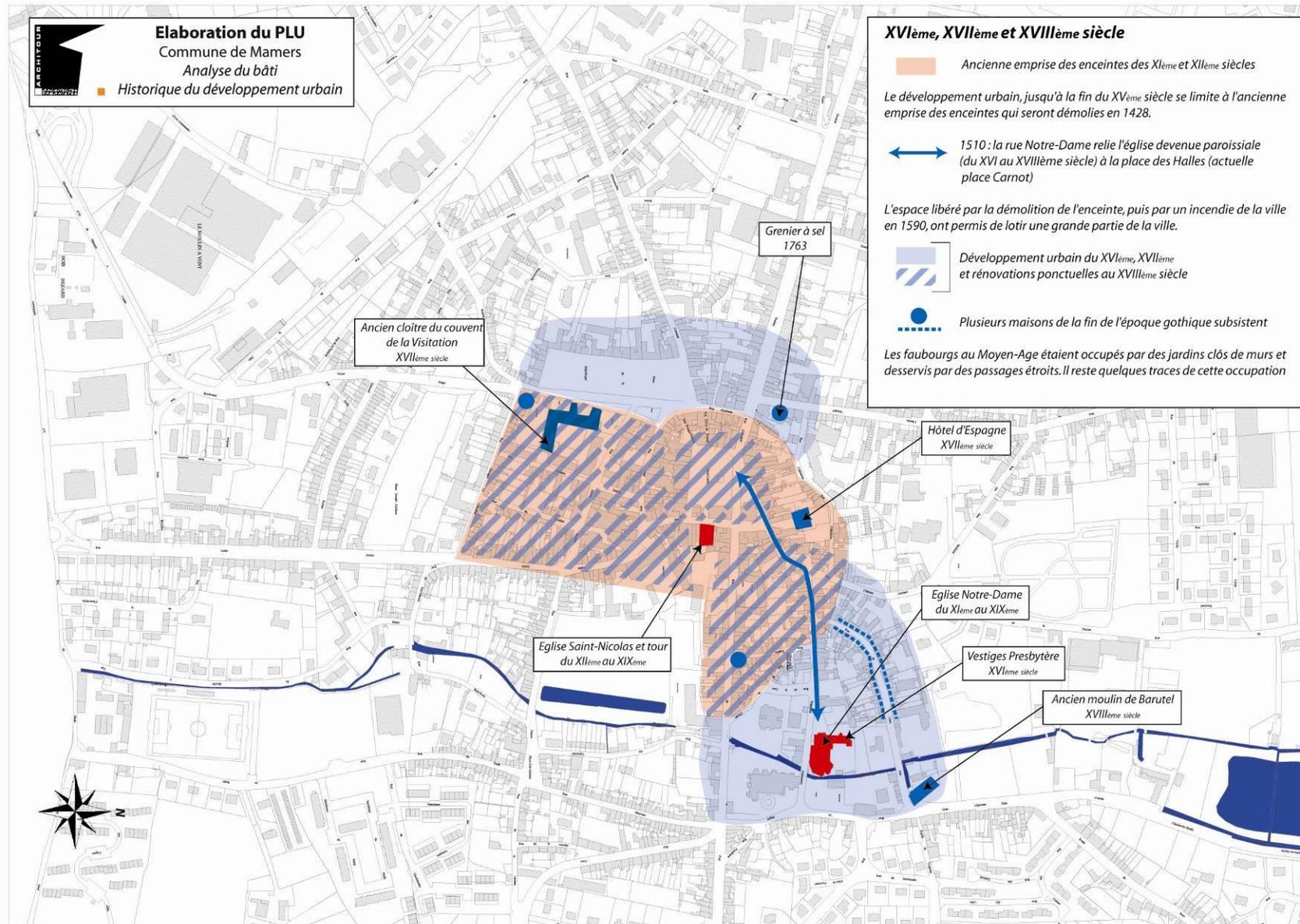
- *Limiter l'extension périphérique de la ville et préserver la qualité de transition entre la ville et la campagne*
- *Porter une attention particulière sur l'intégration du bâti au relief et à ses impacts en termes de volumes et de couleurs*
- *Préserver et mettre en valeur les éléments à forte valeur identitaire et patrimoniale : vallée de la Dive, patrimoine bâti, panoramas*
- *Conserver le caractère verdoyant des espaces urbains en protégeant les principaux parcs et jardins arborés*

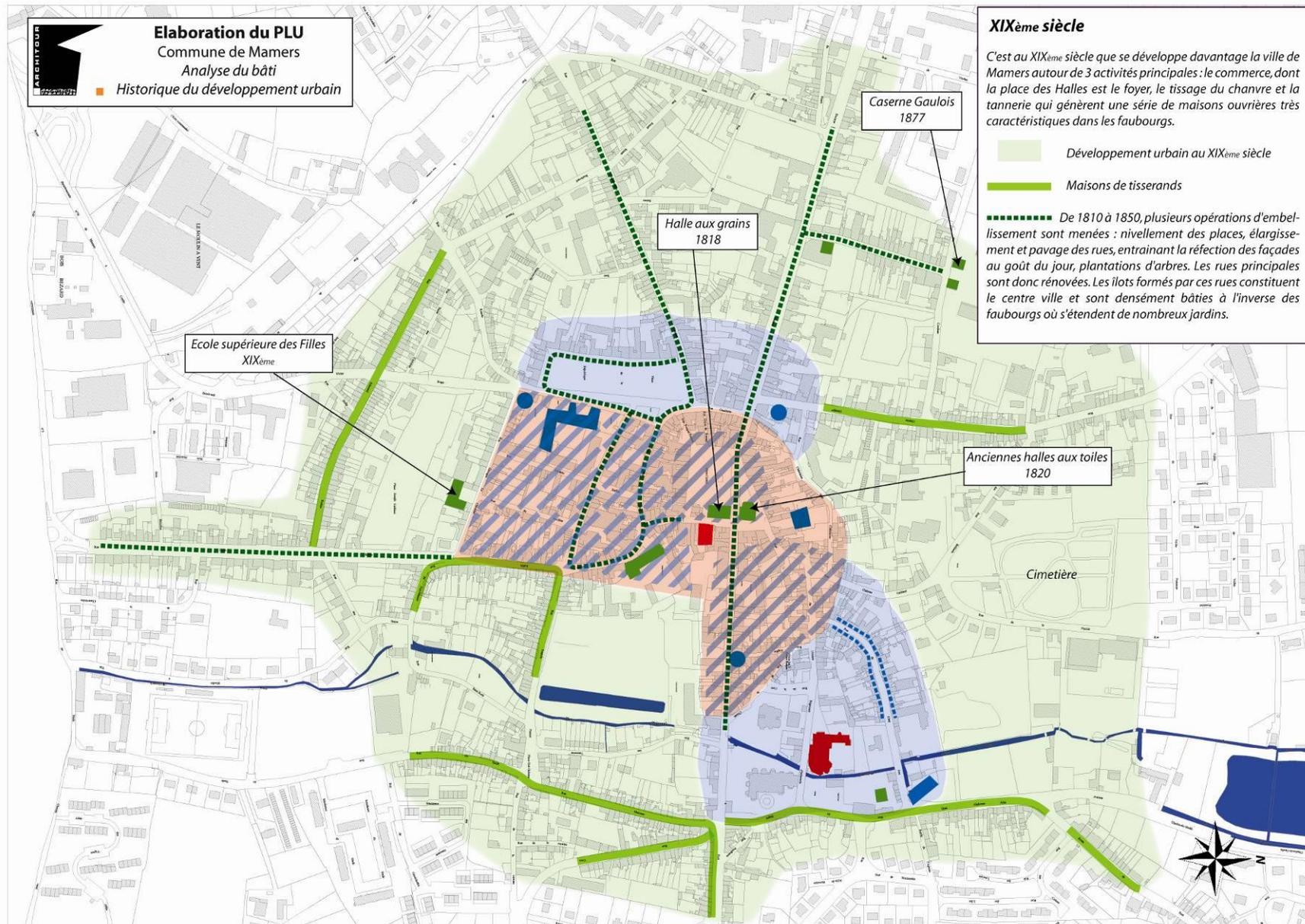
## IV- ORGANISATION DU TERRITOIRE ET OCCUPATION HUMAINE

## A. Analyse du bâti ancien

### ➔ Historique du développement urbain







## ↳ Typologies architecturales

### 1. IMMEUBLES DU XIX<sup>ème</sup> SIÈCLE DE CENTRE VILLE

Une grande partie des immeubles du centre-ville ont été construits ou reconstruits au XIX<sup>ème</sup> siècle, à l'occasion des procédures d'alignement sur les grands axes, de l'aménagement des places, et des rénovations bourgeoises de l'époque pour remettre les façades au goût du jour.

«Les sources d'inspiration du décor architectural sont soit l'époque classique (XVIII<sup>ème</sup> siècle) soit la Renaissance. Les limites latérales de l'immeuble, ainsi que les différents niveaux et la liaison avec le toit sont systématiquement marqués par des pilastres, des bandeaux et des corniches plus ou moins sculptés. De même chaque baie, de proportion verticale, est soulignée par un encadrement saillant. Lorsque l'immeuble a deux niveaux, le décor est différent à chacun d'eux ; soit plus recherché au premier niveau qu'au second, si l'étage noble est au premier, soit l'inverse si l'immeuble respecte les règles classiques de superposition des ordres » (Extrait du Rapport de Présentation de la ZZPAUP de juin 1993).

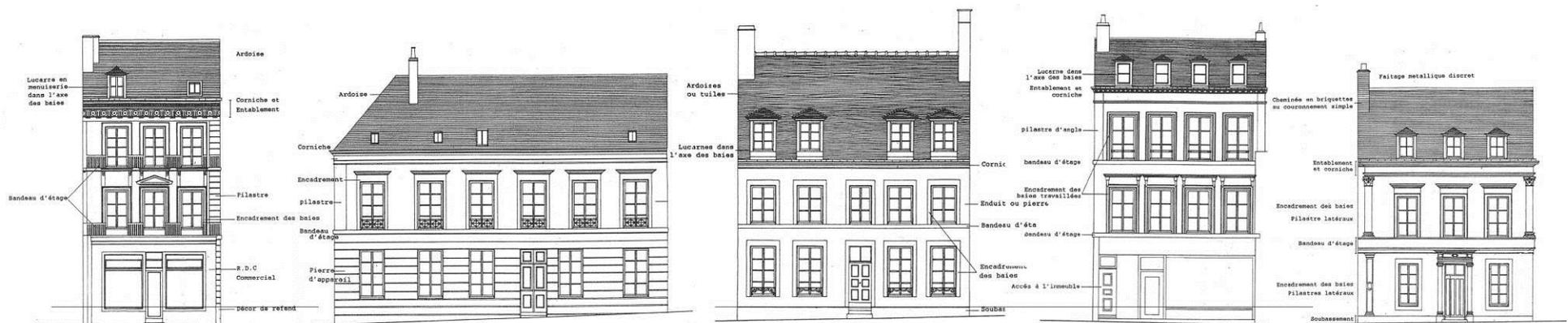


Planche extraite du Rapport de Présentation de la ZZPAUP de juin 1993

### Enjeux :

**Le patrimoine du XIX<sup>ème</sup> siècle de Mamers** est très important et caractérise le centre ville. Si les immeubles place de la République ont été relativement bien entretenus et préservés, une grande partie du reste du bâti de cette époque présente aujourd'hui des dégradations importantes et souffre d'un manque d'attention flagrant. Ce patrimoine, valorisant pourtant le centre ville de Mamers, offrant également de grandes surfaces de logement et des vitrines commerciales aux rez-de-chaussée, mérite d'être davantage pris en considération pour conserver sa valeur architecturale.



Immeuble du XIX<sup>ème</sup> siècle – rue du 115<sup>ème</sup> Régiment  
 Façade en pierre au décor simple. La devanture du rez-de-chaussée ainsi que son enseigne respecte l'architecture de l'immeuble.



Immeuble du XIX<sup>ème</sup> siècle – rue Ledru Rollin  
 Façade en pierre très ouvragée. Les multiples enseignes, la paroi et la pierre qualité de la devanture du rez-de-chaussée, témoignent la qualité architecturale de cet immeuble.



Immeuble du XIX<sup>ème</sup> siècle – rue Ledru Rollin  
 Façade au décor sophistiqué en pierre sur fond d'enduit. Le décor et l'architecture de cette maison importante ont été bien conservés.



Maison du XIX<sup>ème</sup> siècle – rue d'Estournelles de Constant  
 Façade en pierre au décor très sophistiqué d'inspiration Renaissance. Ferronnerie en fonte. Le décor du rez-de-chaussée a malheureusement été littéralement effacé.



Maison du XIX<sup>ème</sup> siècle – rue Denfert Rochereau  
 L'immeuble a été divisé en deux maisons. Une grande partie du décor d'inspiration Renaissance a disparu sur l'une d'elle. Les volets roulants remplaçant les volets battants dénaturent la seconde.



Maisons bourgeoises du XIX<sup>ème</sup> siècle en limite du centre ville

Les bâtiments, au riche décor d'inspiration Renaissance, ont été préservés (aux châssis de toit près) ainsi que les murs de clôture en moellon avec leurs grilles. Par contre l'adjonction d'appentis déprécie les espaces extérieurs de ces anciennes demeures.



Maison bourgeoise du XIX<sup>ème</sup> siècle en limite du centre ville

L'ensemble architectural de cette propriété est sauvegardé et reste ainsi cohérent : le bâtiment en pierre avec son décor, le mur de clôture et le portail d'accès.



Maison XIX<sup>ème</sup> siècle – rue Denfert Rochereau

L'aménagement d'une surface commerciale attenante et d'un parking dédié ont entièrement dénaturé cette grande maison, la privant de son jardin et en détruisant intégralement sa clôture.

Le bâtiment qui garde encore son décor est laissé à l'abandon.