

2.4. Dynamique du paysage du site et de ses abords

Figure 12 : 1949



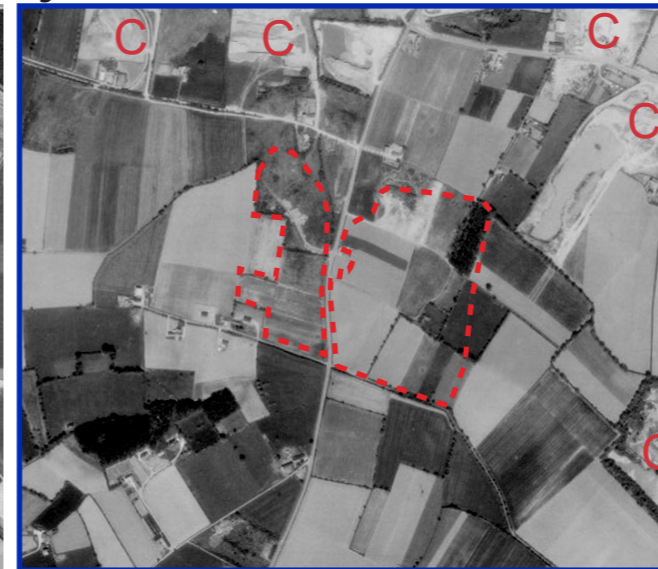
Paysage cultivé et bocager

Figure 13 : 1966



Apparition des activités extractives (carrières = C) et suppression de haies bocagères

Figure 14 : 1976



Extension de l'activité des carrières et suppression de haies bocagères

Figure 15 : 1987



Progression de l'activité des carrières
Développement d'un réseau routier structurant
Début du développement des zones d'activité en lien avec les axes routiers structurants

Figure 16 : 2000



Progression de l'activité des carrières
Confortement du réseau routier structurant
Développement des aménagements de loisirs sur les anciennes carrières (plans d'eau)
Développement des zones d'activité en lien avec les axes routiers structurants

Figure 17 : 2019



— — — — — Belles haies bocagères préservées depuis 1949
- - - - - Zone boisée ancienne (existante en 1949)

En soixante-dix ans, le paysage du site et de ses abords s'est profondément transformé ; seules quelques haies bocagères d'origine subsistent au nord-ouest de la zone d'implantation potentielle. Le paysage de campagne cultivée est devenu un paysage péri-urbain, particulièrement marqué par les routes et les zones d'activités. Les plans d'eau issus de l'exploitation des sablières et/ou gravières ont permis l'aménagement de sites qui sont le support d'activités de loisirs. Il est à noter l'apparition récente sur une vaste friche de la ZAC du Monné à Allonnes, d'un grand parc solaire, témoin de la volonté de l'agglomération mancelle de développer la production d'énergie renouvelable.

Aujourd'hui (fig. 17) le paysage apparaît beaucoup plus complexe qu'en 1949.

Les usages autrefois simplement agricoles, avec quelques hameaux ruraux dispersés, sont devenus plus diversifiés.

La zone d'implantation potentielle a très tôt évolué d'une zone agricole vers une activité d'extraction (fig. 13).

Les zones anciennes d'extraction au nord-ouest et au centre de la ZIP-Est n'ont jamais véritablement retrouvé de vocation agricole à la suite de l'arrêt de l'activité de carrière.

Ainsi, la zone située au nord-ouest a progressivement évolué en un espace de friche arbustive dense, composé principalement de fourrés et assez peu arboré (quelques arbres épars).

Par contre, les haies situées sur la bordure nord-ouest constituent des reliques de la trame bocagère initiale. C'est pourquoi elles comportent aujourd'hui de très beaux arbres (chênes principalement) arrivés à pleine maturité.


Il est à noter qu'une zone boisée à toujours existé au nord-est et qu'elle s'étend légèrement depuis les années 2000, du fait de semis spontanés mais aussi du fait de plantations récentes.



2.5. Protections paysagères en vigueur sur le site

Seulement quelques haies sont protégées sur le secteur sud-est de la ZIP



 Présence de haies protégées au PLU

A l'extrême Est la haie présente de beaux chênes bien développés



Vers le centre de la ZIP-Est : la haie est plus dense sur le côté Est du chemin



Vers le sud : la haie apparaît dense et arborée de chaque côté du chemin



Vers le centre: la haie apparaît dense (fourré de prunelliers, coudriers...) mais limitée en hauteur en raison de la présence d'une ligne électrique

Seul le secteur sud-est de la ZIP est concerné par des protections de haies au PLU, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme. Le règlement graphique du PLU mentionne au sujet de ces haies qu'il s'agit de "haie de bonne qualité au rôle moyennement important". Il a noter au passage que ces haies entourent une parcelle repérée en tant qu'entité archéologique. A l'ouest de cette parcelle, la haie n°1 est en fait composée de 2 linéaires de végétation plus ou moins arborées de part et d'autre d'un chemin. Y sont présents quelques chênes accompagnant une végétation arbustive. La haie n°2, au nord de la parcelle, est présente de manière continue sur une moitié Est, se composant à l'extrémité Est de plusieurs beaux chênes, puis se réduisant vers l'ouest en un fourré arbustif large et continu, pour enfin, à la connexion avec la haie n°1, se diluer en un fourré très diffus et discontinu.



2.6. Paysage des traversées (routes)

Un axe principal à grande circulation éloigné du site

La route départementale D338 constitue la rocade urbaine du Mans. Cette route à très forte circulation (plus de 30 000 véh./j.) s'établit à plus de 5 km de la zone d'implantation potentielle (hors aire d'étude) et n'est pas concernée par des perceptions vers la ZIP.

Deux routes très fréquentées qui relient la rocade aux axes D326 et D323, non concernés par des vues vers la ZIP

Les deux axes à très forte fréquentation (entre 20 000 et 30 000 véh./j.), qui rayonnent vers le sud-ouest à partir de la rocade, sont situés suffisamment en retrait de la ZIP pour ne présenter aucune sensibilité visuelle :

- D147 : le contexte de vallée boisée et industrielle empêche toute possibilité de vue lointaine.
- D23 : le contexte de zones d'activités (hauts bâtiments) et de boisements épars, conjugué à l'éloignement (>2,6 km) rend toute perception latérale également impossible depuis cette route.

Une ZIP au carrefour de deux routes fortement fréquentées

Deux axes routiers fortement structurants (trafic fort de 15 000 et 20 000 véh./j.) se croisent à proximité immédiate de la ZIP :

- D323 : qui relie le Mans à la Flèche, contournant par l'ouest la ville d'Arnage. Elle borde la ZIP à l'est.
- D326 : axe qui fait le lien entre l'autoroute A11 et le Mans sud. Elle borde la ZIP au nord.
- Des vues latérales relativement furtives (voies limitées à 110 km) s'établissent en direction de la ZIP depuis ces deux axes. La sensibilité visuelle est plus importante depuis les bretelles de l'échangeur routier avec la D51 (route de Spay), là où la vitesse est plus réduite.

Des sensibilités visuelles depuis les routes concentrées sur les abords immédiats du site, notamment sur la D51

Hormis les visibilité furtives depuis les axes structurants D323 et D326, les sensibilités visuelles depuis les routes se concentrent principalement sur l'axe de la D51 qui traverse la zone d'implantation potentielle.

Il s'agit d'une route relativement fréquentée car elle dessert la petite ville résidentielle de Spay avec ses 2 885 hab. (en 2018) et son parc d'activités situé au nord du bourg (parc d'activités des Noës). Cette route est également empruntée pour accéder au Spaycific Zoo (parc animalier) depuis la D326.

Les vues y sont globalement ouvertes sur la ZIP, particulièrement sur la ZIP-Ouest, tandis que les vues sur la ZIP-Est sont plus ou moins masquées ou filtrées par la carrière en activité et par le petit hameau de Champfleuri.

Carte 5 : Fréquentation des routes (2018)

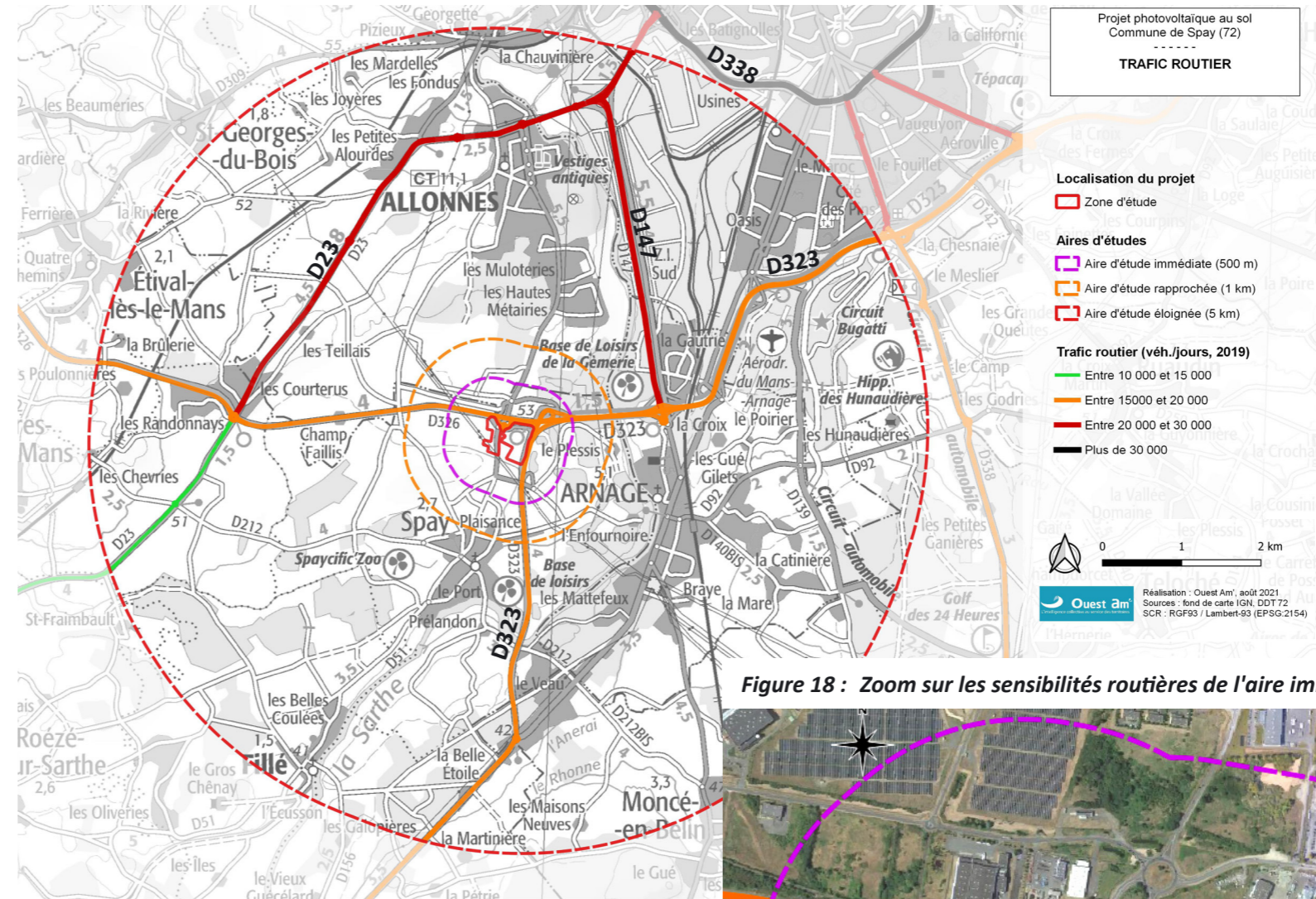
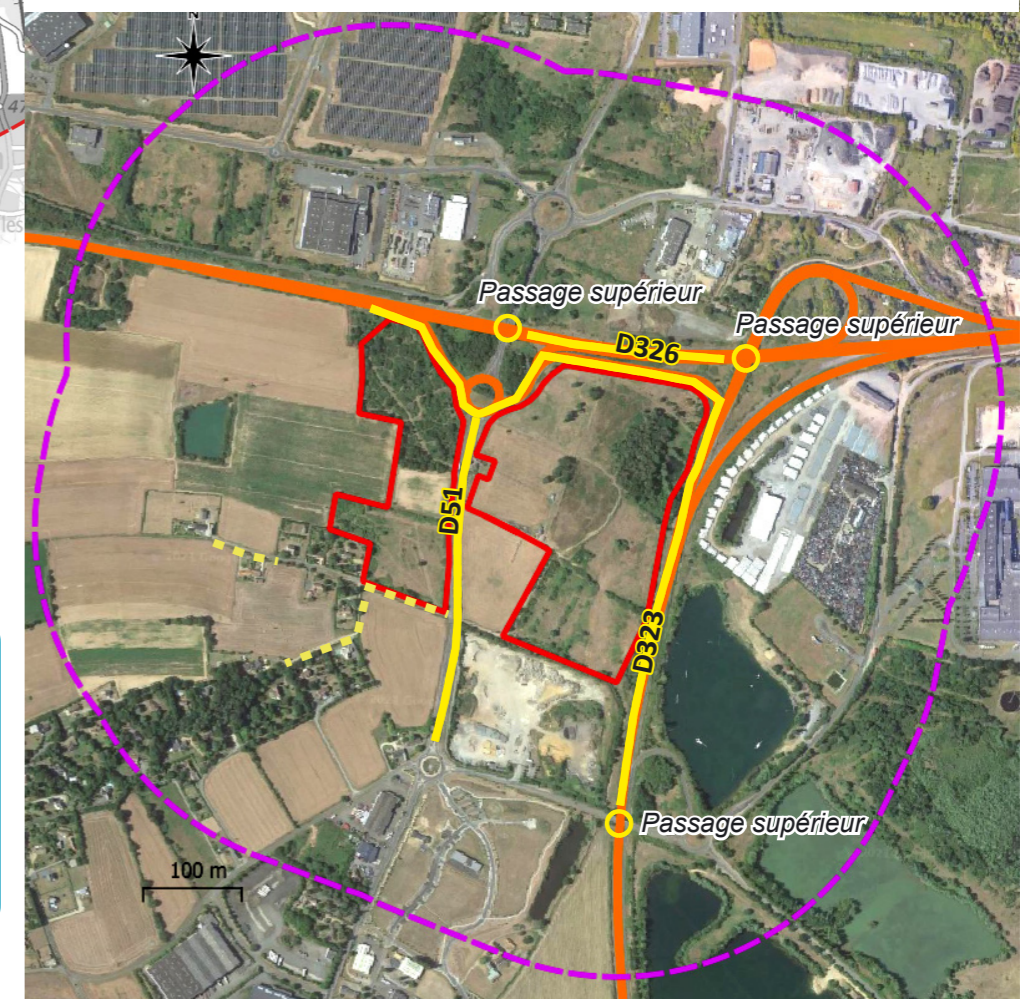


Figure 18 : Zoom sur les sensibilités routières de l'aire immédiate



Légende des principales sensibilités routières (fig. 18)

(= séquences routières en lien visuel avec la ZIP)

- Route fréquentée
- - - - - Route de desserte locale (habitat)
- Passage supérieur (pont)



2.7. Paysage habité (habitat riverain)

Un enjeu faible du fait d'un habitat dispersé peu dense et peu concerné par des vues sur la ZIP

L'habitat situé sur le pourtour de la zone d'implantation potentielle apparaît peu dense, correspondant à une trame d'habitat rural dispersé.

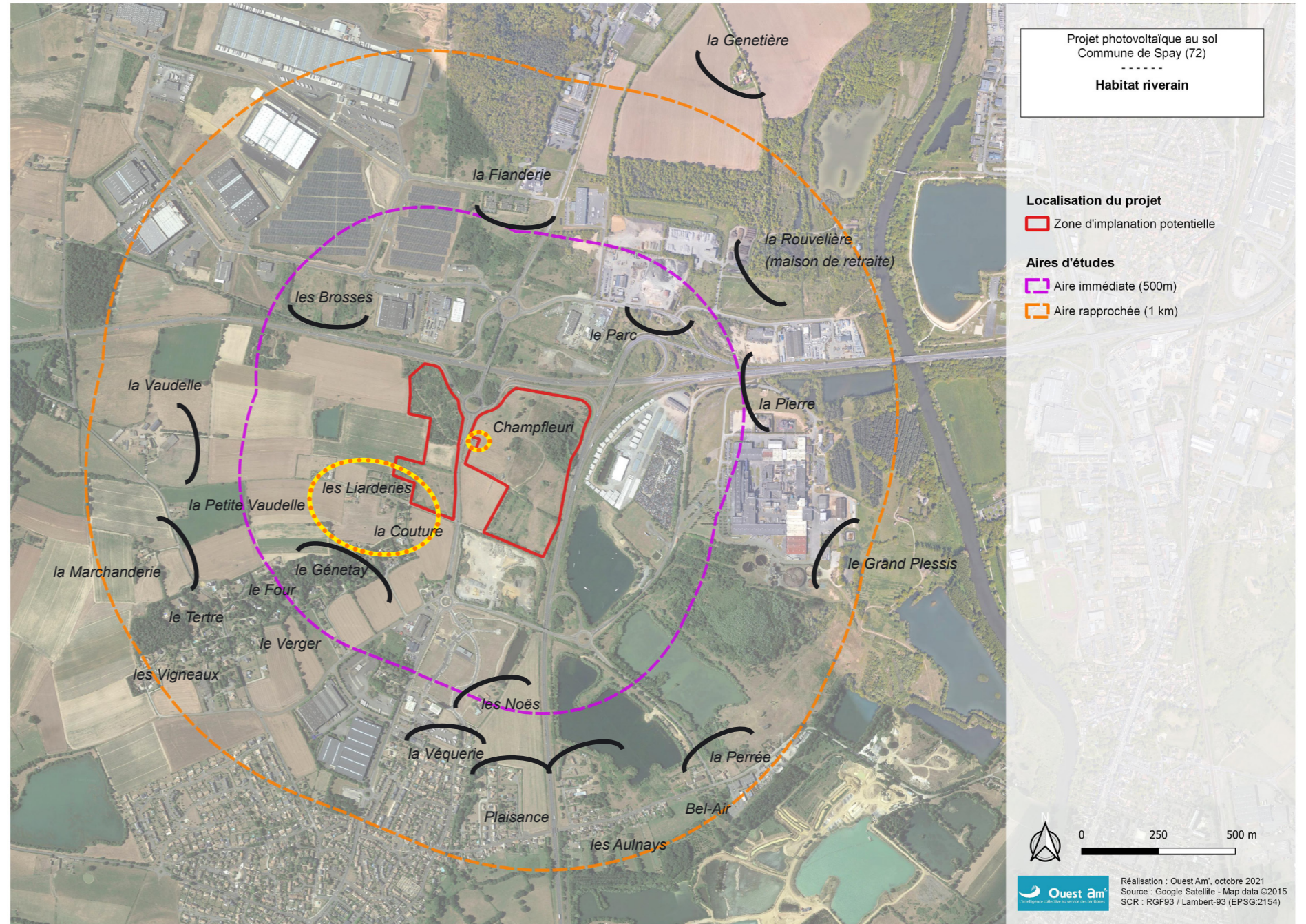
Les hameaux et lieux-dits sont généralement bien entourés de haies bocagères et ou de zones boisées.

Seule la maison isolé de Champfleuri, située en bordure de la D51 et les maisons des hameaux riverains des Liarderies et de la Couture présentent des enjeux de perception potentielle compte tenu de leur forte proximité.

Cela représente au global un enjeu **FAIBLE** pour la thématique habitat car ces trois hameaux cumulent moins d'une dizaine d'habitations qui sont entourées d'éléments de filtrage des vues (bocage, jardins d'ornement,...).

Seul le Champfleuri montre une sensibilité forte car il est au centre de la ZIP, en bordure immédiate de celle-ci, et s'avère non entouré de végétation fil ante.

Carte 6 : L'habitat riverain et ses sensibilités visuelles



Zones d'habitat ne présentant aucune sensibilité visuelle



Zones d'habitat sujettes à des visibilitées potentielles et étudiées précisément dans l'analyse des vues

2.8. Le paysage culturel (patrimoine)

Un site archéologique en secteur boisé

Le sanctuaire de Mars-Mullo aussi nommé la Tour aux Fées est un site archéologique classé monument historique en 1961. Ces vestiges sont implantés sur un sanctuaire celtique datant du IIIe siècle avant J.C. et occupent comme promontoire la butte des Fondues. Les ruines sont situées sur le domaine de la Forêt de la commune d'Allonnes où des itinéraires de promenade ont été mis en place afin de respecter ce patrimoine âgé de plus de 2 000 ans.

Bien que situé sur le secteur d'altitude le plus élevé de l'aire éloignée, le site est entouré de boisements qui l'isolent de toute perception potentielle vers la ZIP. Aucune covisibilité patrimoniale n'est ici envisageable.

Figure 19 : Le sanctuaire de Mars Mullo



Source : www.allonnes.fr

Un château non ouvert au public

Le château des Hunaudières est situé à plus de 4,5 km de la ZIP, au centre du circuit des 24h. Certaines pièces intérieures, ainsi que les façades et toitures sont inscrites au titre des monuments historiques depuis 1966 (monument partiellement inscrit). Ce château construit entre le XVIIIe et le XIXe siècles est une propriété privée, il ne fait donc généralement pas l'objet de visites.

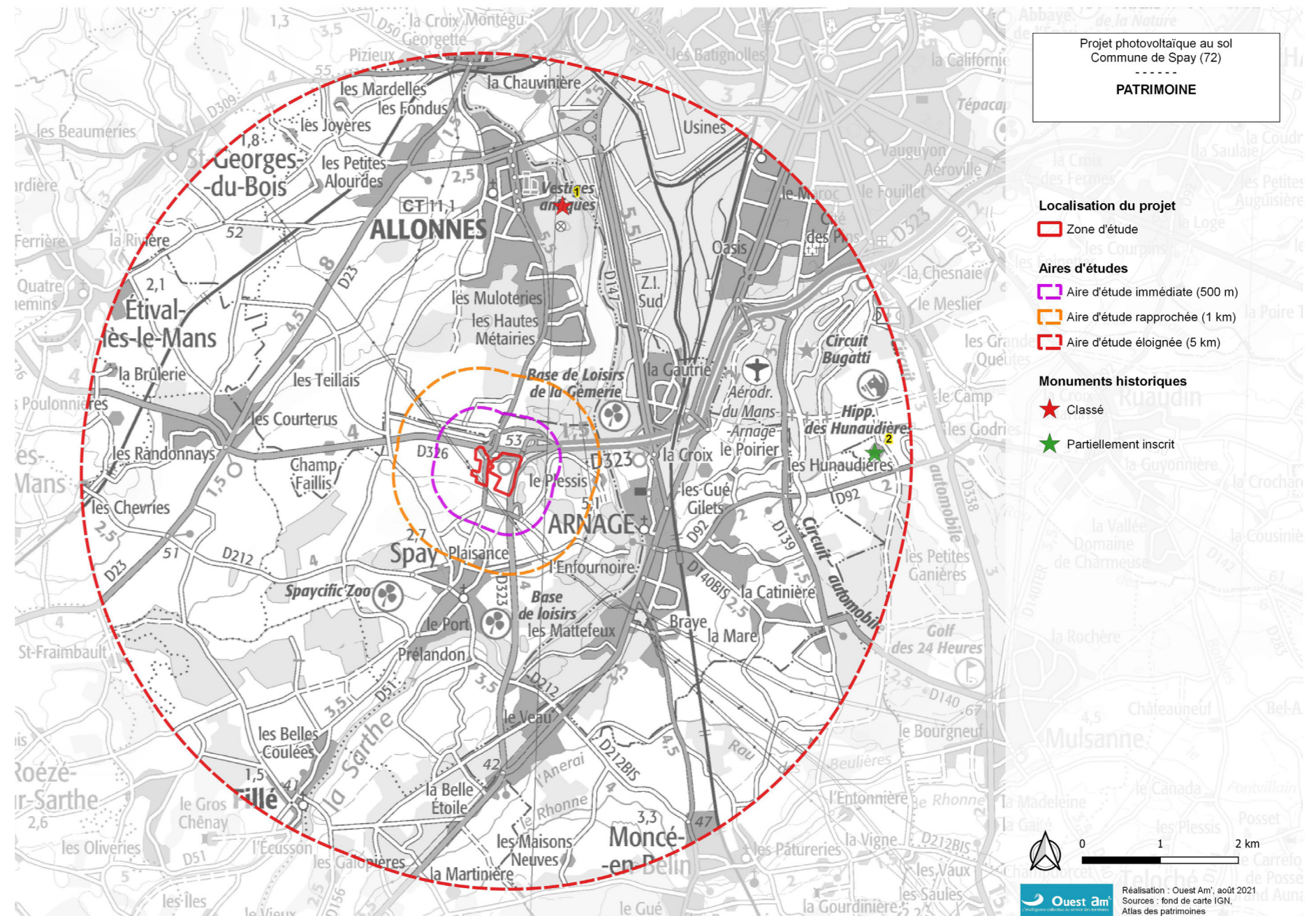
La distance d'éloignement du château, lui même situé dans un parc boisé et entouré de bocages, rend toute covisibilité patrimoniale impossible.

Figure 20 : Carte postale du château des Hunaudières



Source : www.perche-gouet.net

Carte 7 : Patrimoine protégé



La sensibilité à l'égard de ces sites éloignés est nulle, car le secteur est pauvre en éléments protégés (seulement 2 monuments historiques), et les vues potentielles depuis ces sites éloignés en direction de la ZIP sont absolument impossibles.

2.9. Le paysage touristique et de loisirs

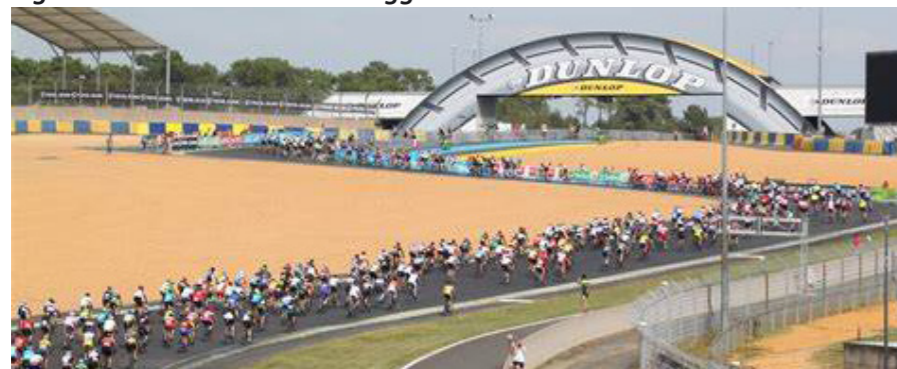
Des équipements structurants, au sud du Mans, en aire éloignée

Le célèbre circuit des 24h du Mans, accueille chaque année de très nombreux spectateurs (252 500 en 2019 selon Franceracing) grâce à de multiples manifestations (24h auto, 24h moto et 24h vélo).

Dans le même secteur s'établissent l'hippodrome des Hunaudières et l'aérodrome.

Ces 3 équipements structurants sont situés à au moins 2,5 km (distance minimale à l'aérodrome) et ne disposent d'aucune ouverture visuelle potentielle en direction de la ZI.

Figure 21 : Photo du circuit Bugatti lors des 24h vélo



Source : www.24heuresvelo.fr

Quelques sites de loisirs, également en aire éloignée

Plusieurs plans d'eau à vocation de loisirs sont présents sur la proche périphérie de l'aire rapprochée :

- La base de loisirs de la Gèmerie : sur la commune d'Arnage, est un site bien connu des manceaux. L'accès au plan d'eau y est gratuit et permet de se promener sur ses rives ou de se baigner sur sa plage surveillée en été. De nombreux équipements y sont accessibles gratuitement toute l'année (parcours fitness, terrain multisport, jeux pour enfants...) et ce site est situé sur un parcours métropolitain nommé "Boulevard Nature" dont l'objet est de relier les différents pôles attractifs de l'agglomération par des cheminements doux (piétons, cycles).
- La base de loisirs du Domaine du Houssay : étendue sur 40 ha, à Spay propose diverses activités (baignade, loisirs nautiques, pêche,...) avec un accès payant. S'y trouvent également un camping et des salles ouvertes à la location (pour séminaires ou journées sportives par exemple).
- Le Spaycific Zoo : situé à Spay, à environ un kilomètre au sud-ouest de la zone d'implantation potentielle ; il s'agit d'un parcours zoologique à vocation ludique et pédagogique, de dimension familiale, dans un cadre paysager à l'aspect très naturel. Il reçoit environ 40 000 visiteurs par an depuis 30 ans, avec 600 animaux de 150 espèces différentes.

Les 3 sites évoqués précédemment sont hors zone d'incidence visuelle du projet.

Carte 8 : Tourisme et loisirs

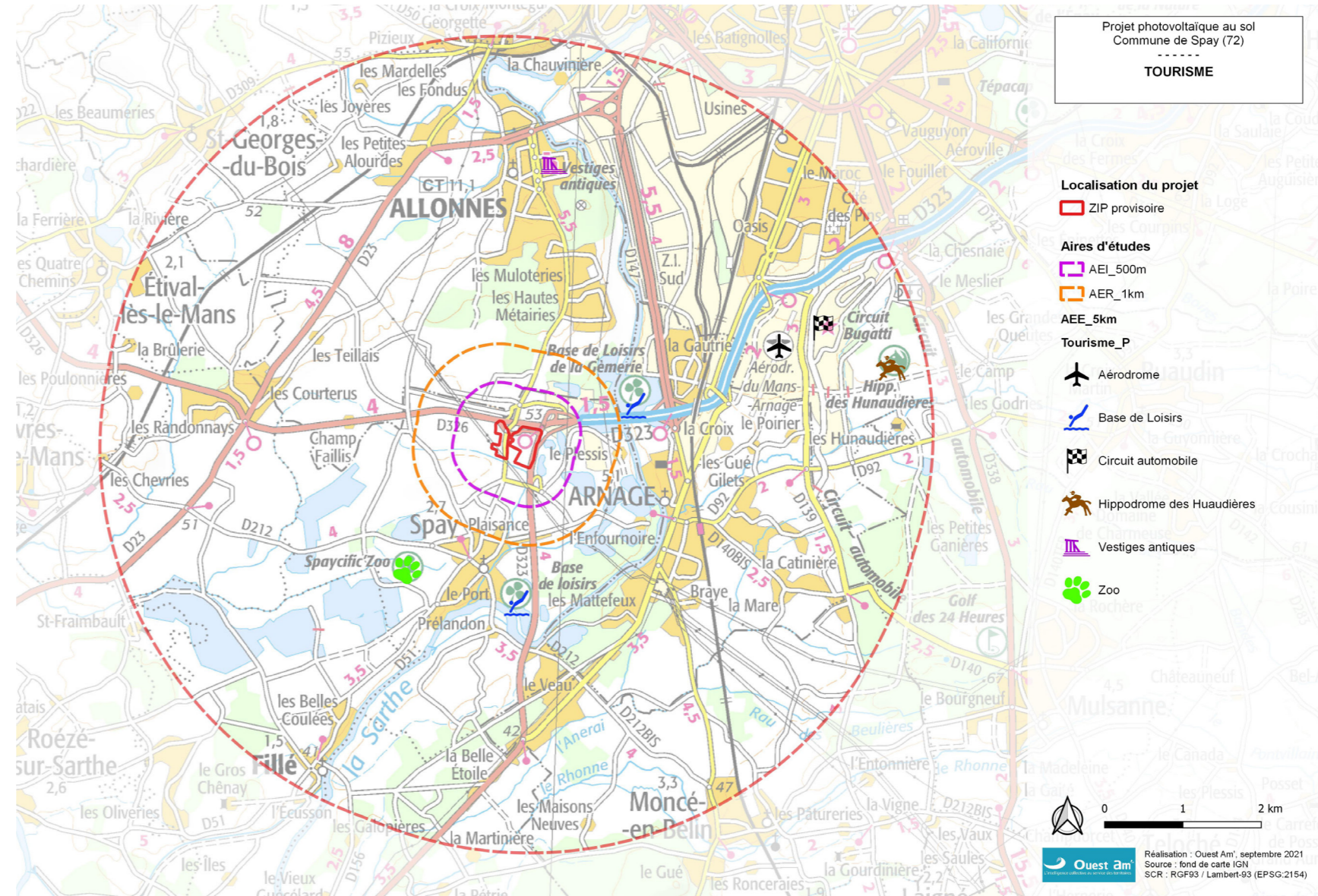


Figure 22 : Wake Paradise - Un site de loisirs proche de la ZIP



Source : www.wakeparadise.fr/

Un site à fréquentation modérée dans l'aire immédiate

Le Wake Paradise : également situé à Spay, à moins de 100 mètres de la ZIP, à l'est de la D323 qui sépare les deux sites. Lieu dédié à l'activité de télésky nautique, sa fréquentation est assez confidentielle puisque le parcours de 650 mètres ne peut accueillir que 8 personnes de tous niveaux confondus en même temps et que les tarifs proposés en font un loisir relativement occasionnel. Néanmoins, le site accueille également un restaurant ouvert midi et soir dont la terrasse est ouverte sur le plan d'eau.

Le site du Wake Paradise est peu ouvert visuellement en direction de la ZIP compte tenu de la présence d'un rideau boisé en bordure de la D323. La sensibilité est donc faible.

La sensibilité à l'égard des éléments de tourisme et de loisirs est faible car seul le site le plus proche (Wake Paradise) qui est aussi le moins fréquenté est potentiellement en lien visuel très filtré avec la ZIP.

Les sites à fréquentation forte ou modérée sont tous situés en contexte suffisamment éloigné et sont entourés de masques visuels qui permettent de ne présenter aucune sensibilité.



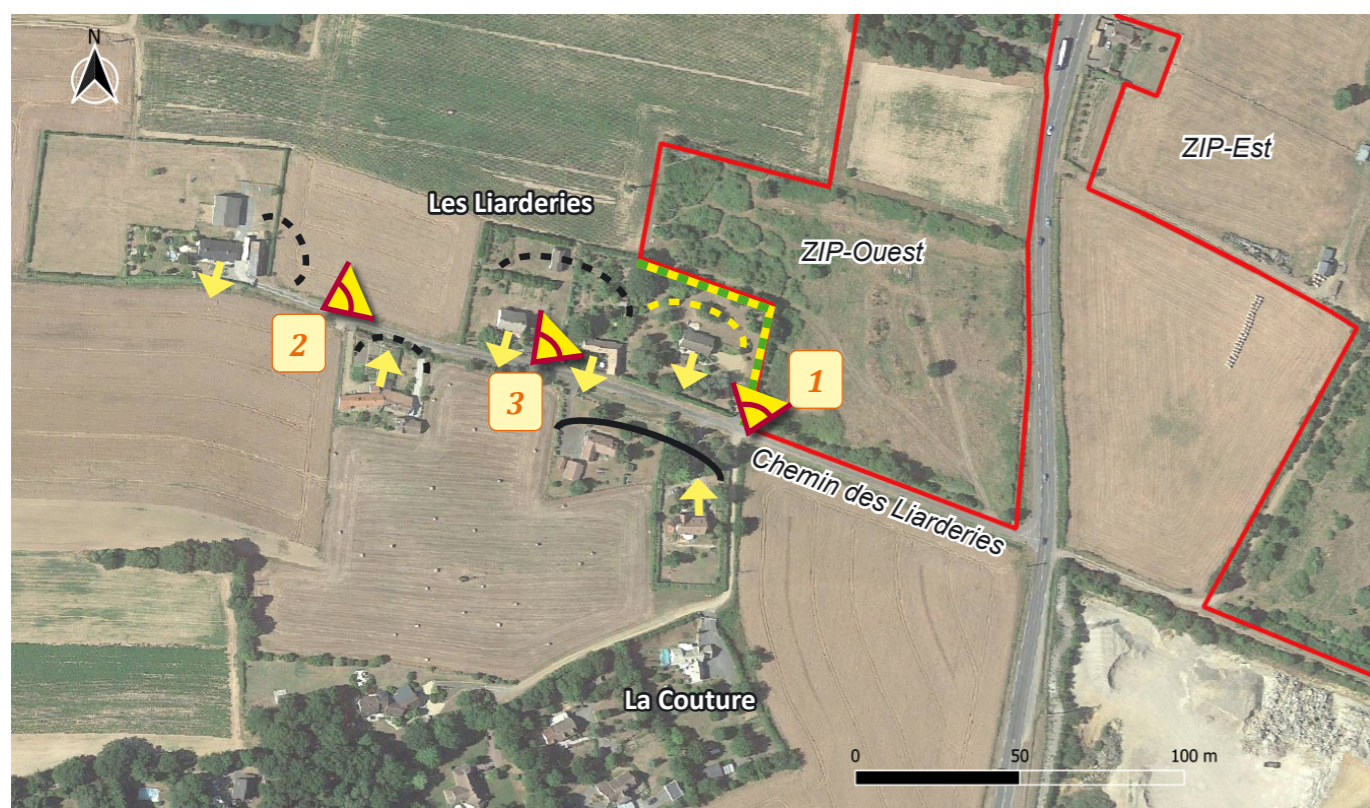
2.10. L'analyse des perceptions du site (état actuel)






2.10.1. Perceptions proches (< 500 m - Aire immédiate)

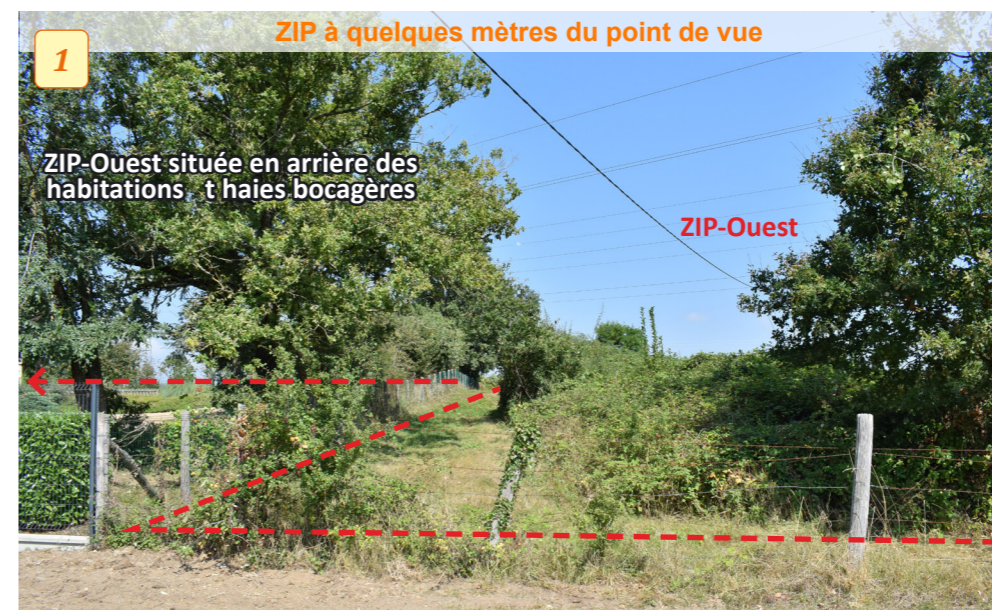
Le secteur proche comprend assez peu d'habitat ; en effet le contexte routier et d'activités qui entoure la ZIP fait que les habitations sont relativement peu nombreuses à proximité immédiate.

Le principal ensemble bâti proche de la ZIP est situé au sud-ouest sur les lieux-dits Les Liarderies et la Couture.

Les Liarderies : une maison proche avec des vues filtrées depuis un jardin arboré et bordé de haies bocagères

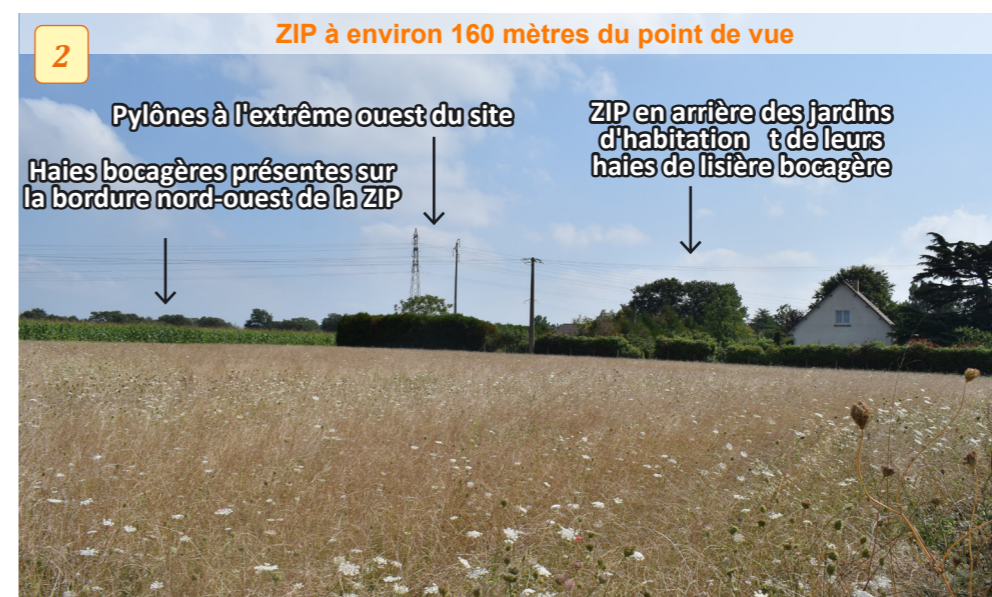


-  Haie bocagère en lisière de hameau limitant les vues vers la ZIP
-  Façades principales d'habitations orientées majoritairement vers le sud, à l'opposé de la ZIP
-  Vue fermée du fait des nombreux éléments de 1er plan (bâti, végétation) - Sensibilité nulle
-  Vue fortement filtrée - Sensibilité faible
-  Vue filtrée - Sensibilité modérée



1
Le hameau des Liarderies comprend plusieurs habitations; desservies par le chemin du même nom qui borde directement la ZIP sur environ 150 mètres.

Seul le terrain de la première maison située au nord de la route jouxte directement la ZIP-Ouest. La sensibilité est donc potentiellement **FORTE** pour celle-ci compte tenu de sa proximité immédiate à la ZIP. Néanmoins, la façade principale s'oriente au sud, côté rue, et le jardin est bien pourvu de végétation ornementale arborée ainsi que d'une bordure constituée d'une haie bocagère, plus ou moins dense.



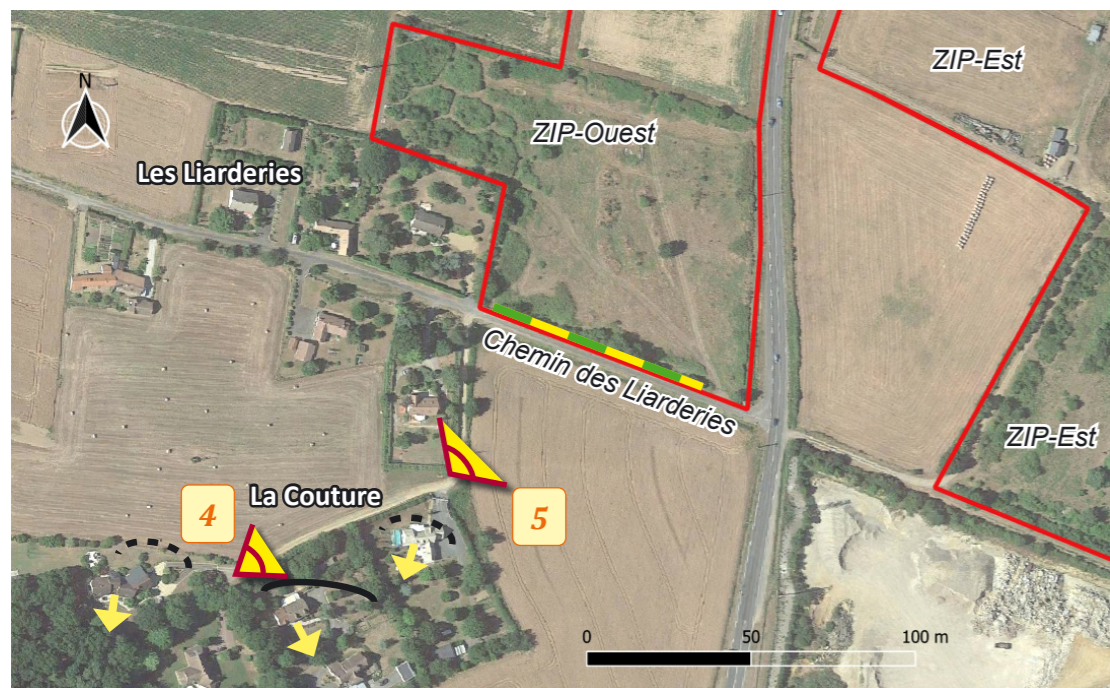
2
La vue en direction de la ZIP-Ouest est filtrée au sud par les haies et la végétation qui entourent les maisons des Liarderies ; au nord, les haies bocagères anciennes qui bordent la ZIP forment également un écran visuel important ; la sensibilité apparaît donc globalement **FAIBLE** pour les maisons situées sur le l'extrémité ouest du chemin des Liarderies.



3
Au centre du chemin des Liarderies, les perméabilités visuelles en direction de la ZIP depuis les habitations sont négligeables car la densité et la hauteur des structures végétales qui s'établissent sur les jardins et leurs limites nord sont telles que la ZIP n'est pas visible. Seuls les pylônes qui s'établissent sur l'extrême ouest de la ZIP émergent au dessus des rideaux de végétation. La sensibilité est donc **FAIBLE** pour ces maisons sachant qu'en vue hivernale la végétation est un peu moins opaque.



La Couture : une maison proche avec des vues filtrées depuis un jardin arboré et bordé de haies bocagères



4 5

Le lieu-dit La Couture est en légère surélévation par rapport à la zone d'implantation potentielle.

Les habitations y sont globalement bien entourées d'une végétation dense et les façades principales sont préférentiellement orientées au sud. La sensibilité visuelle depuis l'habitat de ce hameau y est donc globalement **FAIBLE**.

C'est principalement depuis le chemin d'accès à ce lieu-dit que les vues seront plus ou moins ouvertes en direction du site, en fonction des saisons et de la présence de cultures hautes (maïs notamment).

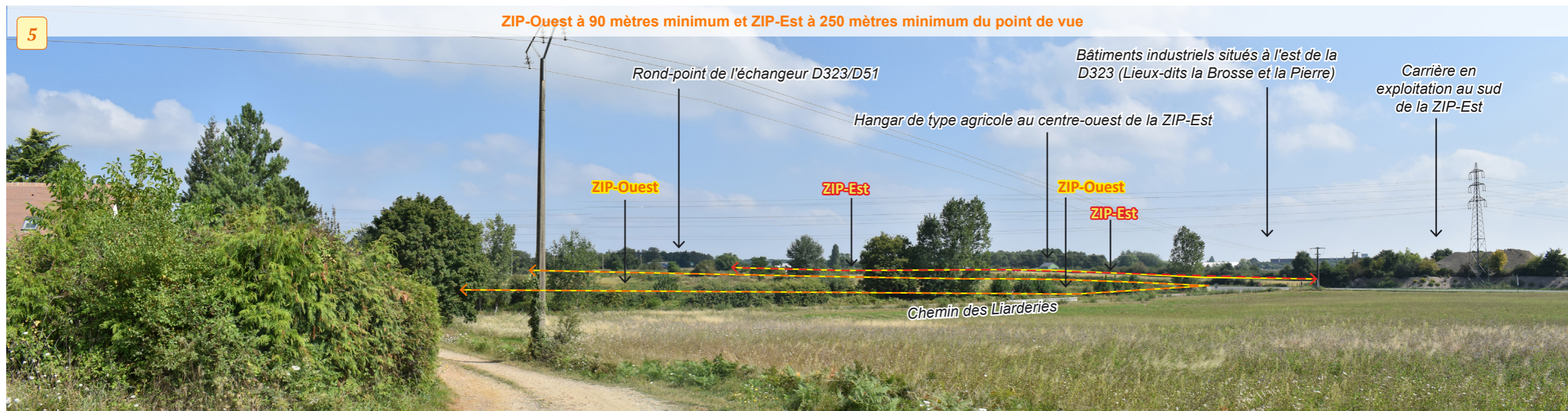
La vue la plus forte se situe dans le virage à l'angle est du chemin d'accès (vue n°5 ci-dessous) ou la sensibilité est **MODÉRÉE**



4 ZIP-Ouest à environ 190 mètres et ZIP-Est à environ 370 mètres

- Haie discontinue, semi-arborée en limite sud de la ZIP (avec quelques peupliers)
- Façades principales d'habitations orientées majoritairement vers le sud, à l'opposé de la ZIP
- Vue fermée du fait des nombreux éléments de 1er plan (bâti, végétation) - Sensibilité nulle
- Vue fortement filtrée - Sensibilité faible

A noter : les maisons sises sur les Lieux-dits le Genetay et le Four, situées dans la continuité sud-ouest du hameau de la Couture, accessibles par des chemins situés au sud et à l'ouest, ne communiquent pas visuellement avec la ZIP. La sensibilité de ces hameaux est **NULLE**.



Cette vue panoramique (assemblage de 3 photos) permet d'illustrer la vue dominante qui s'établit sur le virage à l'est du chemin de la Couture. Depuis cet endroit, c'est surtout la ZIP-ouest qui apparaît visible, derrière un rideau de végétation de densité et de hauteur variables (quelques peupliers + arbrisseaux divers) présent en bordure de ZIP, le long du chemin des Liarderies. La ZIP-Est est perceptible en arrière plan du paysage, entre la carrière en exploitation (au sud) et la D323 (au nord). Un bâtiment de type agricole présent au centre-ouest de cette ZIP-Est un nettement perceptible avec son bardage vert et sa toiture grise. La ZIP-Est au sud de ce bâtiment montre une lisière végétale qui filtre la vue et la partie nord de cette ZIP apparaît peu visible car plus lointaine et globalement masquée par les éléments du second plan (ZIP-Ouest).



Le Champfleuri : un habitat isolé au cœur de la ZIP

6

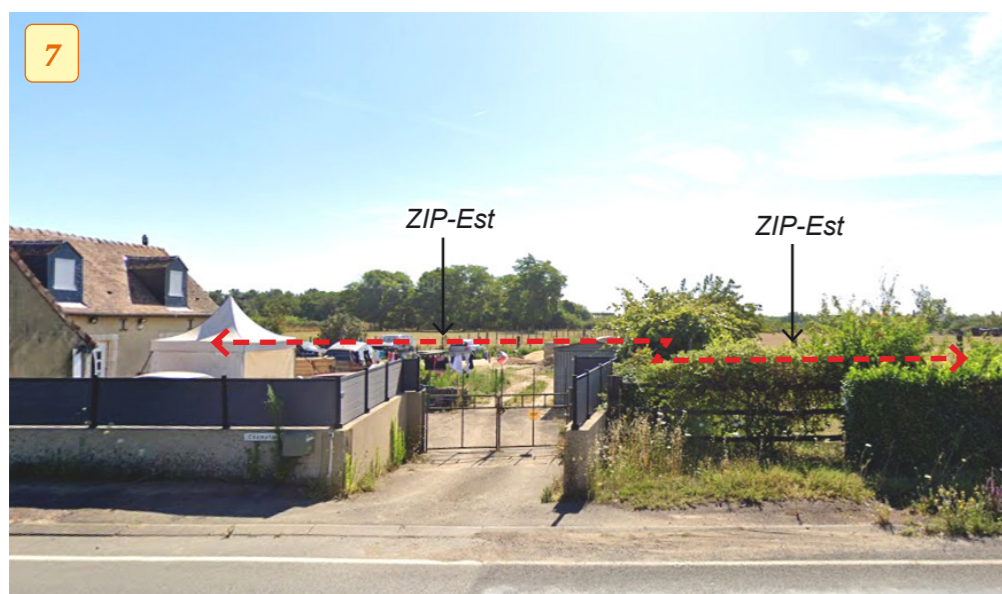


6

La maison située au lieu-dit Champfleuri, sur la bordure de la D51, est entourée par la ZIP.

Sur sa façade nord, elle comporte trois fenêtres et un espace de jardin très peu étendu. La sensibilité visuelle est **FORTE** (5 mètres seulement séparent la limite de propriété de la maison).

7

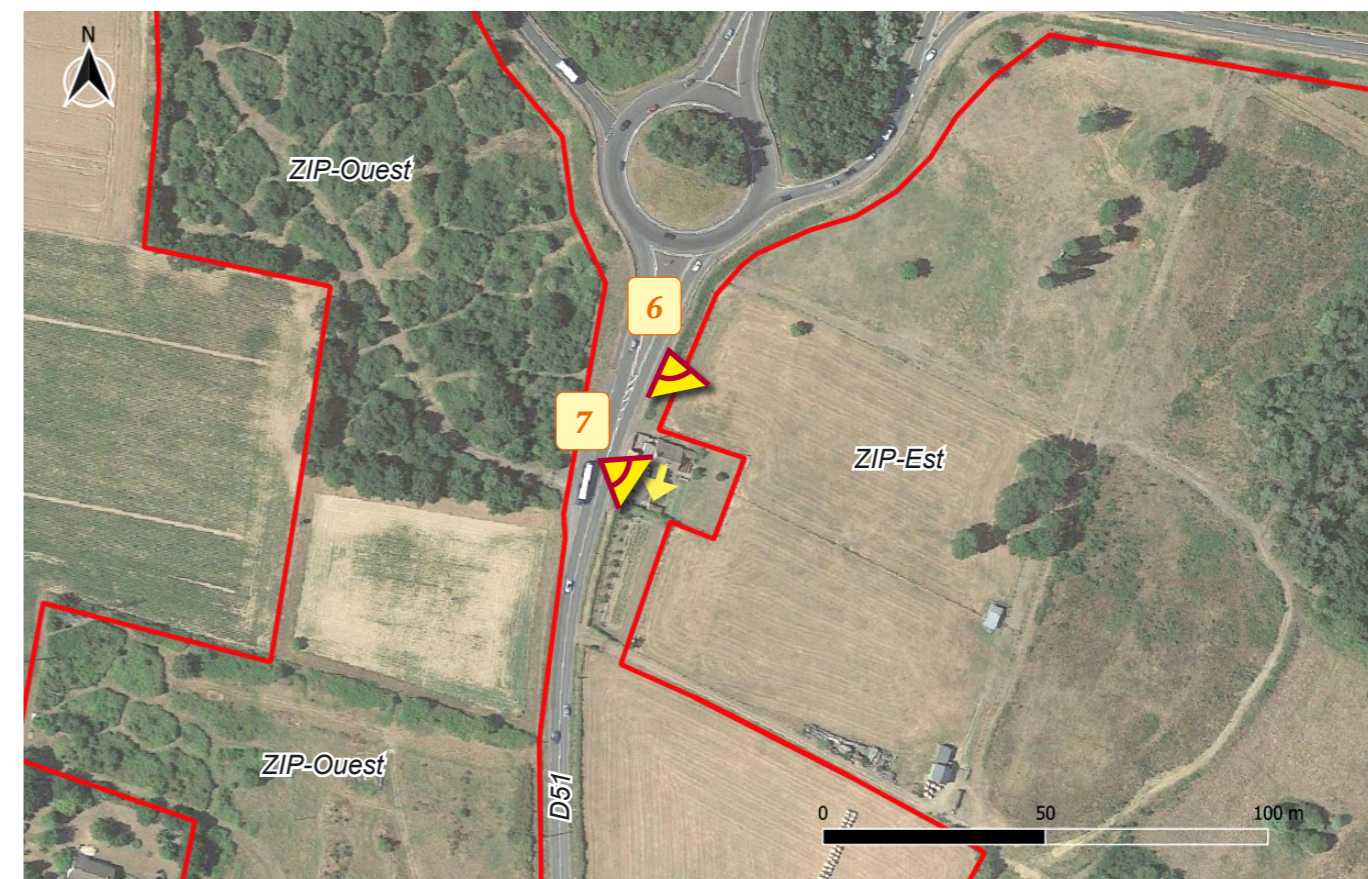


7

La maison n'est pas directement orientée vers la ZIP, d'autant moins que cette dernière s'établit en léger retrait grâce à une parcelle de potager qui se positionne dans l'axe de la façade.

Par contre le jardin se montre entouré par la ZIP et dépourvu de haies de clôture qui pourraient masquer ou au moins filtrer la vue.

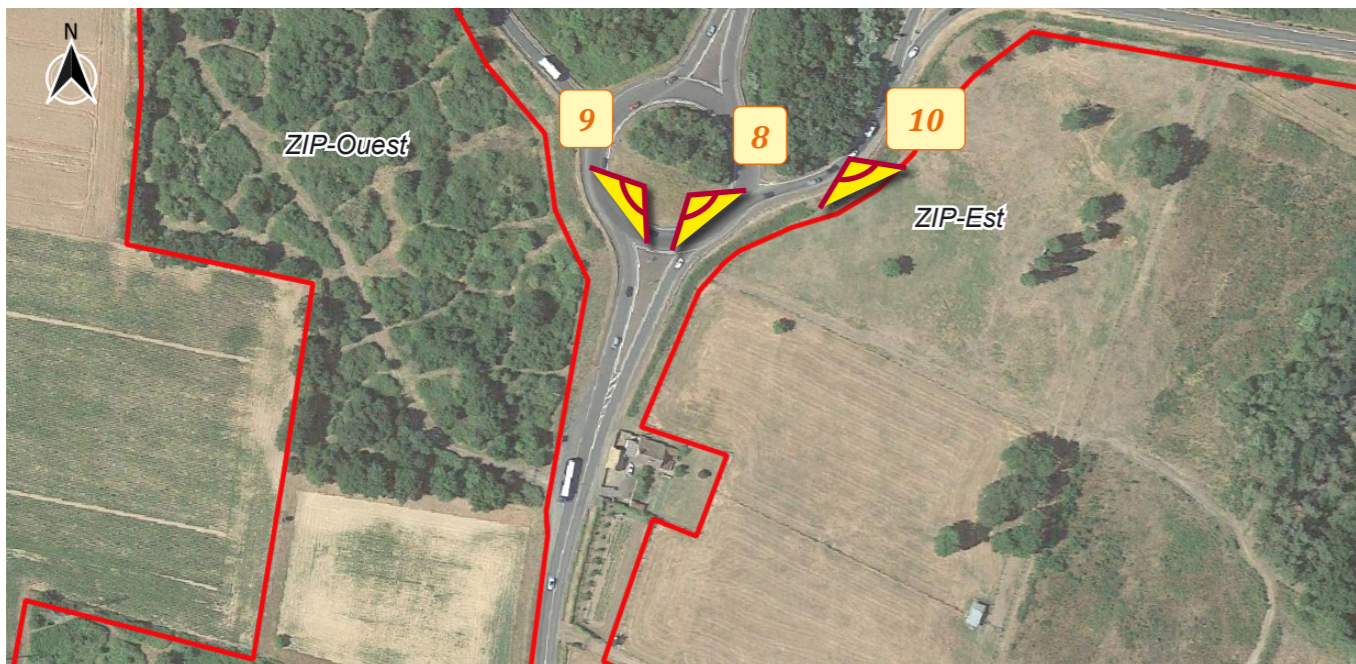
La sensibilité visuelle est globalement **FORTE** pour cette maison, qui dispose de fenêtres en "chien assis" à l'étage.



↘ Façade principale d'habitation orientée vers le sud

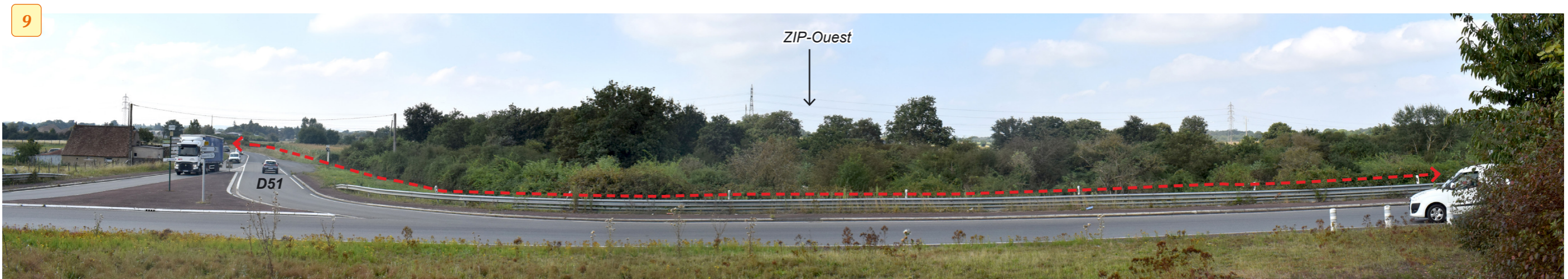
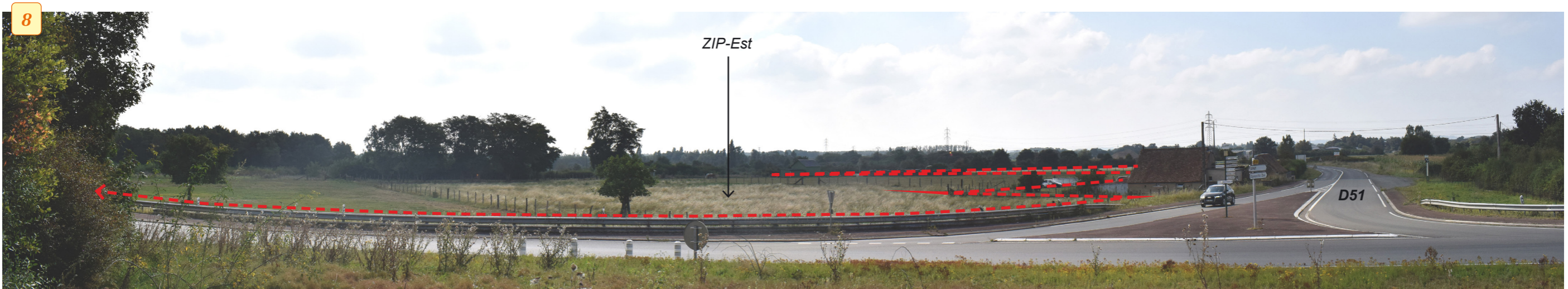
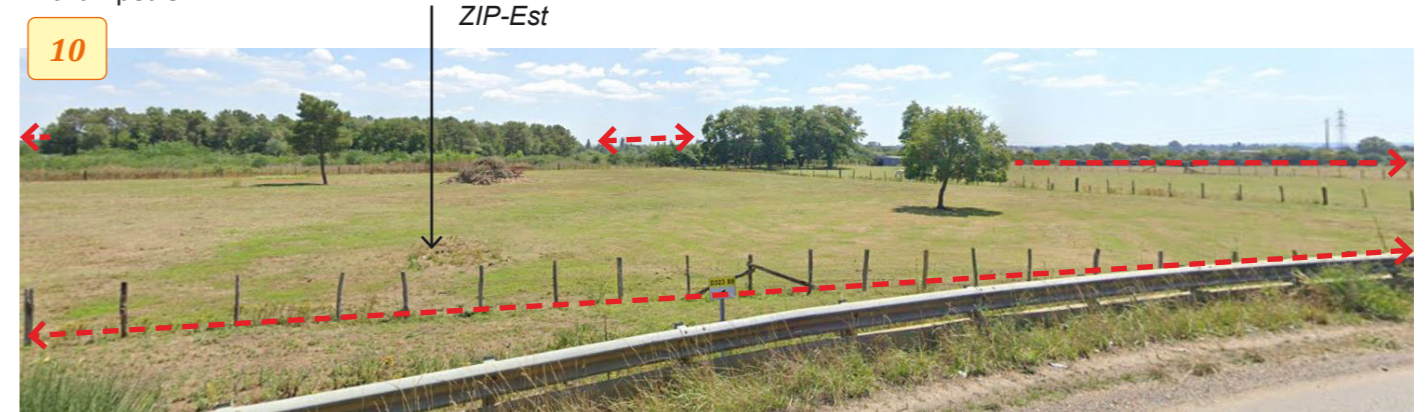


Le rond-point de l'échangeur D326-D51 : une image de pré-entrée de ville qui conserve une certaine image champêtre, malgré sa proximité avec les grandes infrastructures routières (D326 et D323) et les zones d'activités environnantes



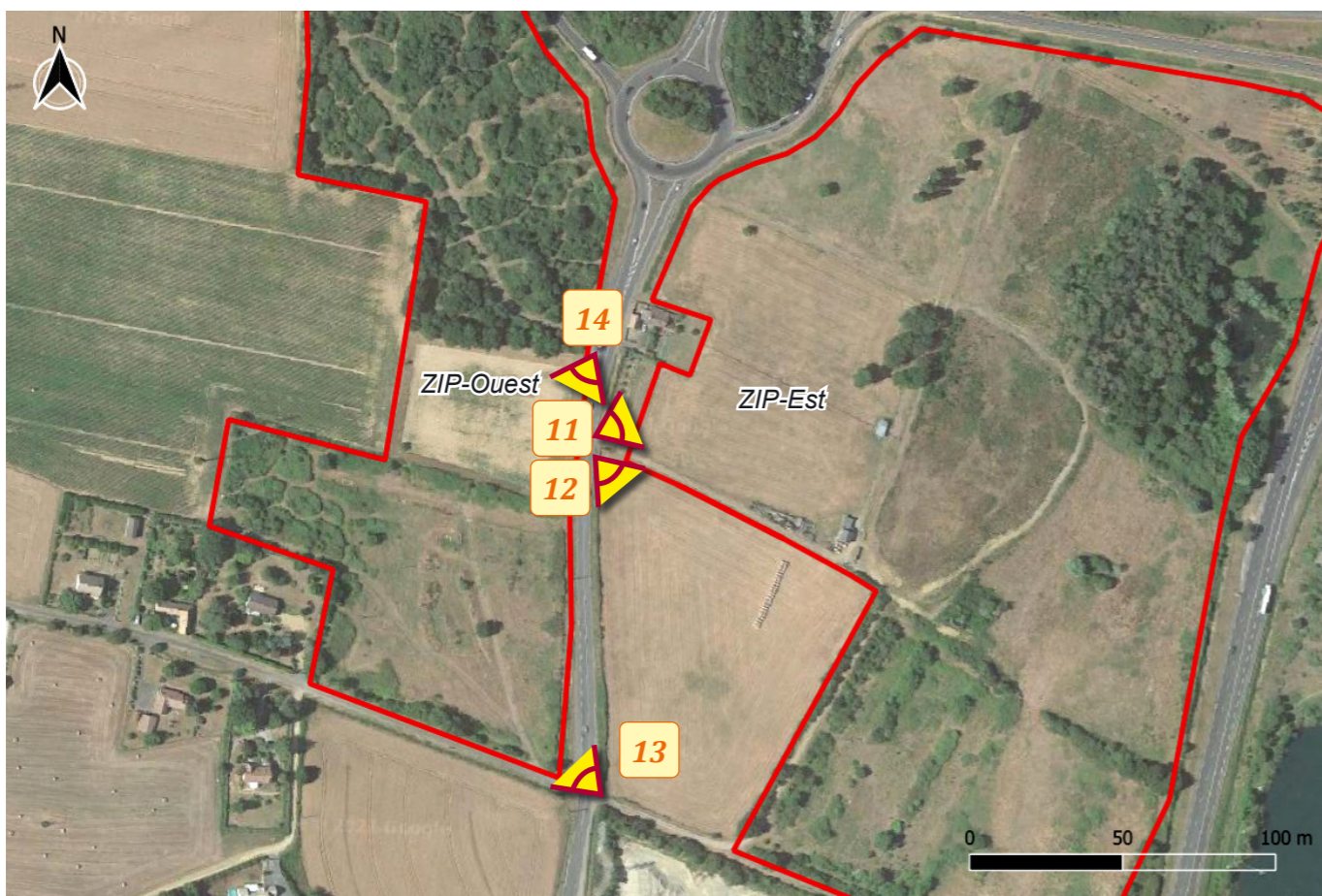
Le rond-point de connexion entre la D51 menant à Spay et la route D326 offre une visibilité sur les ZIP-Ouest et ZIP-Est situées de part et d'autre. Les ambiances visuelles sont aujourd'hui contrastées puisque la ZIP-Est offre ici une image de prairies ouvertes (pâtures) avec un arrière-plan boisé et inversement la ZIP-Ouest offre une image de zone fermée par une végétation dense, formée de fourrés arbusitifs et de d'un arrière plan de haies bocagères.

La sensibilité visuelle est **FORTE**, d'autant plus que le site qui encadre de chaque côté la route de Spay représente ici l'image de pré-entrée de ville de cette commune résidentielle péri-urbaine, dont l'ambiance demeure relativement champêtre.





D51 : des vues proches plus particulièrement ouvertes en direction de la ZIP-Ouest et une ZIP-Est se situant en retrait visuel



Depuis la D51, les perceptions riveraines de la ZIP diffèrent de chaque côté la voie.

Ainsi, côté Est, à la hauteur du hameau de Champfleuri, un jardin potager bordé d'arbustes vient filtrer les perceptions en direction de la ZIP-Est. Plus au sud, la ZIP-Est s'établit plus encore en retrait de la route, avec la présence d'une parcelle agricole bordée d'une haie située en limite de ZIP et qui filtre la vue. Sur ces deux points de vue la sensibilité visuelle vis-à-vis de la ZIP Est apparaît donc FAIBLE.

Côté Ouest, les vues sont plus ouvertes et directes sur la ZIP. En effet, si la partie nord de la ZIP-Ouest s'avère végétalisée et donc plutôt fermée visuellement (cf. cliché n°9 page précédente), les parties centrales et sud sont directement situées en bordure de la route et ne bénéficient pas d'écrans végétalisés. La sensibilité visuelle est donc FORTE de ce côté ouest de la D51.

