

10. STRUCTURE PAYSAGERE

A. ELEMENTS STRUCTURANTS DU GRAND PAYSAGE ET DES SITES

1) Les grands traits d'occupation du sol

Les modalités d'occupation du sol déterminent, pour une part importante, la nature et la physionomie du grand paysage. D'une superficie de 622 km², le territoire de Mayenne Communauté a connu un accroissement de sa population lent mais progressif depuis 1968.

Cette croissance de la population et l'évolution des modes d'habitat se sont traduites notamment par une extension notable des espaces urbanisés et, en conséquence, par une modification importante du paysage appréhendé.

Ainsi, à un type d'occupation du sol urbain ou périurbain de cette agglomération s'oppose un type d'occupation du sol beaucoup plus rural sur les franges des autres villes et bourgs du territoire.

Quelques espaces forestiers marquent le paysage dont les plus étendus sont en périphérie du territoire : la forêt de Mayenne, la forêt de Bourgon, la forêt de Saler et le Bois de Buleu. Des espaces boisés résiduels sont parsemés sur l'ensemble du territoire, séparant ponctuellement les prairies bocagères et les parcelles de cultures.

Le territoire est marqué par la présence importante du réseau hydrographique : la rivière Mayenne, de nombreux étangs et étendues d'eau, composantes essentielles de la morphologie actuelle du territoire, à la base de l'implantation humaine et du développement urbain.

2) Les éléments structurants du paysage

L'analyse des grands paysages du territoire du Pays de Mayenne se base sur plusieurs éléments structurants le territoire : le relief, le réseau hydrographique, le couvert végétal, les grandes infrastructures et les secteurs urbanisés.

► Le relief : points d'appel visuel et points de vue

La physionomie du relief, tant sur le territoire du Pays de Mayenne lui-même que sur les territoires environnants, détermine la structure et la composition du grand paysage.

A cet égard, deux éléments forts apparaissent essentiels :

- d'une part, les reliefs situés aux abords de la vallée de la Mayenne, principalement à l'Ouest. Malgré l'encaissement fréquent de la Mayenne et sa faible lisibilité depuis les principaux axes routiers, les reliefs qui la bordent constituent de véritables points d'appel visuel, que ce soit en rive gauche ou en rive droite (ex : depuis la RN 162 vers le village de St Baudelle, l'entrée Sud de Moulay vers la vallée de l'Aron, ...) ;
- d'autre part la présence, sur les franges du territoire, de quelques reliefs boisés (Forêt de Mayenne, Forêt de Bourgon, Bois de Buleu, Forêt de Salair, ...). Leur visibilité et leur rôle structurant diffèrent toutefois. Point culminant au Nord-Est, au droit du village de Marcillé-la-Ville, la colline du Bois de Buleu fait partie des collines du Maine visibles sur toute la frange Est depuis une bonne partie du territoire. A la périphérie Ouest, le relief forme ce que l'on appelle les « Marches de Bretagne », visibles depuis l'Ouest du territoire.



Vue depuis le bourg de Saint-Georges-Buttavent sur la Forêt de Mayenne au second plan.

► La présence de l'eau et du réseau hydrographique

La vallée de la Mayenne constitue la « colonne vertébrale » du territoire qu'elle traverse du nord au sud. Globalement deux types de composantes paysagères caractérisent la Mayenne.

- Au Nord de Mayenne :

Le cours d'eau est assez étroit, encaissé, bordé le plus souvent de coteaux boisés.

La présence d'une végétation assez dense le long de la vallée associée à l'encaissement du cours d'eau génère des paysages intimes, repliés sur eux-mêmes.

La rivière est le plus souvent peu perçue depuis l'extérieur.

- Au Sud de Mayenne :

Canalisée à partir de la ville de Mayenne, elle constitue un mode de découverte privilégié du territoire. La découverte au fil de l'eau, est intime, calme et reposante. Pour le plaisancier, l'image du territoire sera étroitement liée à celle de la vallée.



La voie verte le long des berges de la Mayenne, chemin de découverte.

Paysage naturel et façonné par l'homme (présence du chemin de halage, des écluses, des quais ...), la rivière constitue un ensemble patrimonial de grande qualité. Les paysages de la rivière de la Mayenne sont très attractifs et constituent des lieux de promenade et de détente particulièrement recherchés.

Les affluents de la Mayenne constituent quant à eux des éléments structurants du paysage des secteurs ruraux : la vallée de l'Aron par exemple qui serpente dans une large vallée à fond plat en décrivant de nombreux méandres ou encore le Colmont qui creuse un étroit vallon boisé à sa confluence avec la Mayenne.

On remarque cependant des mutations importantes au sein des vallées de la Mayenne ou de ses affluents. Elles connaissent actuellement des évolutions plus ou moins importantes liées :

- aux plantations récentes de peupliers, feuillus ou conifères : bien que concernant le plus souvent des surfaces peu importantes, ces boisements renforcent la fermeture visuelle des vallées de la Mayenne et de ses affluents ;
- à l'enrichissement de quelques vallons : l'enrichissement de petits vallons a été localement constaté (ex : à Sacé). Cette problématique tend à fermer des sites qui par ailleurs présentent le plus souvent de grandes qualités paysagères (et écologiques).

Enfin la présence de l'eau forme une caractéristique paysagère essentielle de la moitié Est du territoire, occupée par quelques grands étangs (cf. chapitre sur les milieux naturels).



L'Etang de Beauoudray situé à Aron, un des éléments marquant du paysage sur le territoire Est.

► Couvert végétal et agriculture

Le grand paysage, et notamment les espaces naturels et ruraux du territoire de Mayenne Communauté, sont façonnés par la configuration et la physionomie du couvert végétal, par les conséquences de son exploitation et/ou de sa transformation. Haies, espaces cultivés, forêts ou masses boisées jouent un rôle essentiel dans les perceptions paysagères.

A cet égard, le bocage est très présent sur le territoire, et les haies bocagères présentent de multiples intérêts paysagers :

- elles constituent d'excellents éléments de transition et d'intégration des composantes bâties dans les paysages agricoles ;
- elles créent des écrans visuels qui peuvent se révéler des plus bénéfiques (en masquant certains hangars...) ;
- elles structurent avantageusement le paysage et en améliorent alors la lecture (en soulignant le relief, les cours d'eau...) ;
- elles accompagnent la trame viaire et y soulignent les principaux actes de conduite que sont les virages, carrefours... (amélioration de la sécurité) ;
- elles créent des ombrages ponctuellement forts recherchés (dans le cas des sentiers de randonnée...).



La trame bocagère peu marquée au nord du territoire (Sainte-Marie-du-Bois).

On note cependant une évolution « sensible » du maillage bocager. Cette ouverture du maillage est particulièrement dommageable aux abords des sites urbanisés qui évoluent rapidement (en général, les nouvelles franges urbaines s'intègrent d'autant mieux qu'elles s'appuient sur une trame bocagère existante).

Néanmoins, la présence de nombreux boisements génère une impression globale de couverture végétale relativement dense.

Un Plan bocager est aujourd'hui mené par Mayenne Communauté, en partenariat avec le CPIE Mayenne Bas-Maine (Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement) et la Chambre d'Agriculture 53. Ce Plan permet d'établir un diagnostic sur l'état actuel du bocage mais aussi de sensibiliser les acteurs du territoire à l'intérêt de ce milieu naturel.

► Les infrastructures

Le paysage du territoire de Mayenne Communauté est marqué par le passage de grandes infrastructures routières :

- la route nationale RN 162 parcourt le territoire du Sud à la ville de Mayenne marquant de manière importante le paysage, notamment dans ses portions élargies à 2x2 voies, et offrant de beaux points de vue sur les reliefs de la vallée de la Mayenne ;
- la route nationale RN 12 parcourt le territoire d'Est en Ouest marquant également de manière importante le paysage sur ses portions de longues lignes droites, offrant ainsi de grandes perspectives.



La RN 12, axe structurant offrant des points de vue sur le relief (Le Ribay).

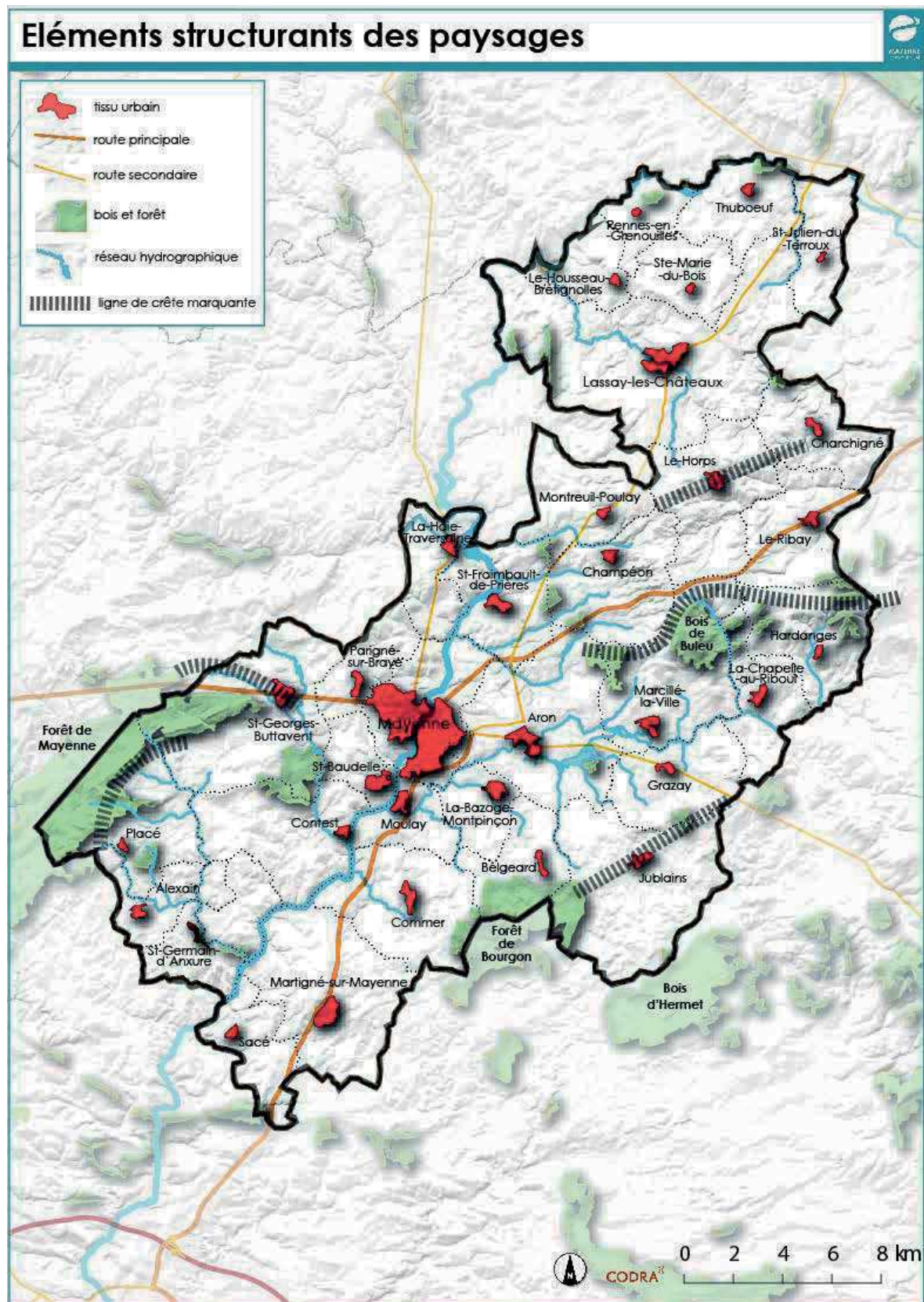
De la même manière, les RD 23 vers le Nord et RD 35 vers l'Est marquent les paysages par leurs longues portions en lignes droites.

La présence du réseau viaire est moindre dans la partie Nord du territoire, après Lassay-les-Châteaux, où seule la RD 34 vient structurer ces communes rurales.

► Les secteurs urbanisés

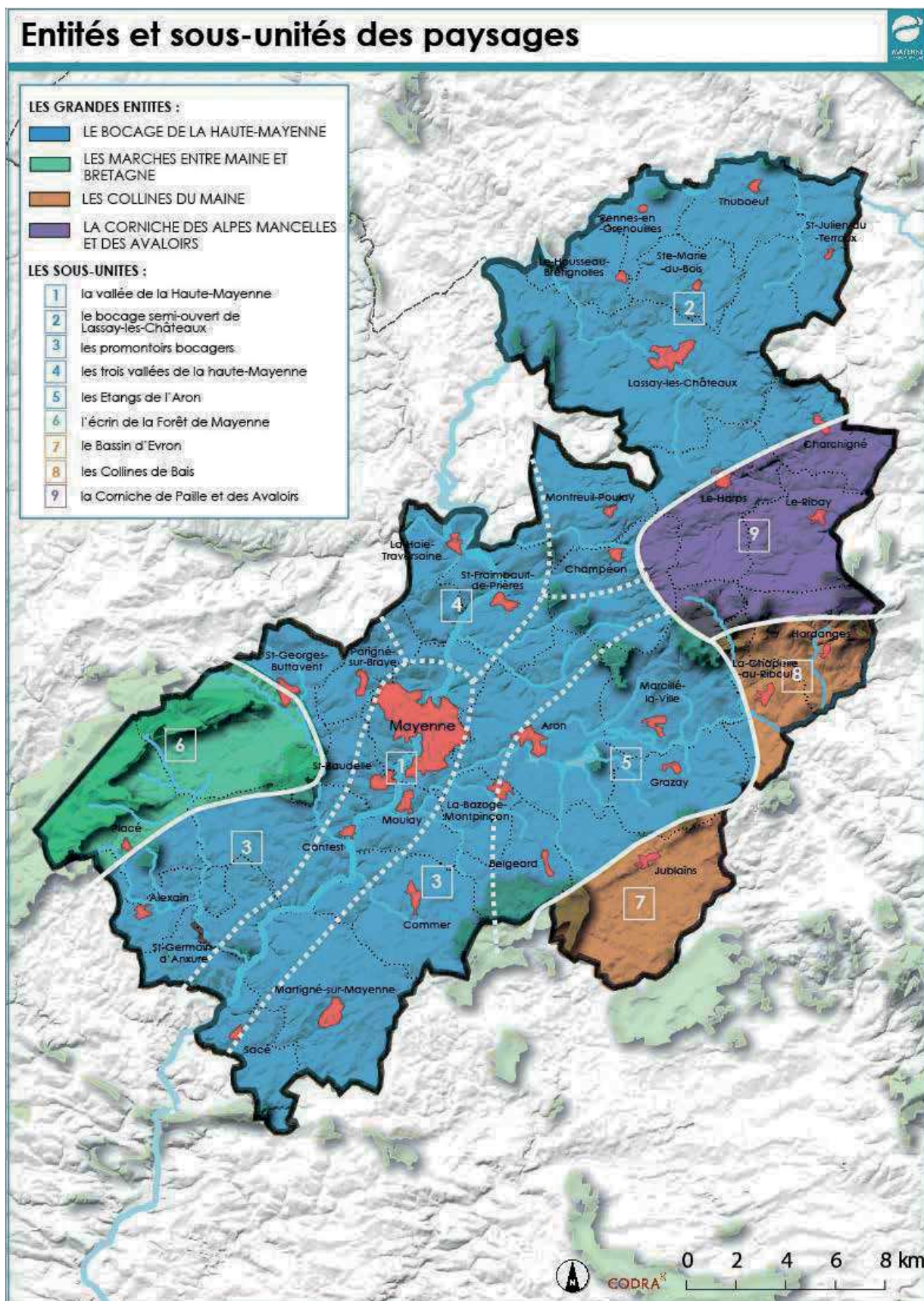
Ce point est abordé en détail dans les chapitres suivants sur les formes urbaines et les espaces urbains.

► Carte de synthèse



B. ENTITES PAYSAGERES D'APRES L'ATLAS DES PAYSAGES DES PAYS-DE-LA-LOIRE

Ce chapitre est extrait de l'Atlas des paysages des Pays de la Loire réalisé de 2013 à 2016 par le groupement d'études Vu d'Ici, URBAN'ism, Terres Neuves, Emanence, Althis et Aqualan pour le compte de la DREAL des Pays-de-la-Loire.



1) Le bocage de la Haute Mayenne

Ce grand plateau bocager légèrement ondulé s'organise autour de la vallée encaissée de la Mayenne. La maille bocagère y est souvent très distendue, voire a disparu sur les parties les plus planes du plateau. Cette disparition des haies dégage de larges panoramas qui se terminent sur l'horizon des crêtes boisées cadrant cette unité.

Depuis le plateau de Lassay-les-Châteaux ou les petites crêtes intermédiaires qui bordent la vallée de la Mayenne, des co-visibilités mettent en relation les paysages de part et d'autre de la vallée. Dans les vallons, la trame bocagère est plus dense, ponctuée localement de vergers à poiriers ou pommiers rappelant la Normandie voisine. Ce réseau de haies accompagne le riche patrimoine architectural qui mêle les influences mayennaises, bretonnes et normandes. Les châteaux fortifiés rappellent que ce territoire est depuis longtemps un carrefour entre Maine, Normandie et Bretagne.

La vallée de la Mayenne constitue le couloir de déplacement historique entre les collines du Maine et les marches de Bretagne. Les paysages de cette unité paysagère sont encore aujourd'hui fortement marqués par les infrastructures routières et le fort développement notamment entre les villes de Mayenne et Laval, qui se traduit par : un paysage urbain pavillonnaire autour des bourgs à l'appui des principaux axes et de grandes zones d'activités sur les agglomérations les plus importantes.

► Limites et continuités paysagères

Le bocage de la Haute-Mayenne se déploie sur les plateaux qui encadrent la vallée de la Mayenne. Ces derniers se terminent de façon assez nette à l'est sur les lisières forestières ou sur les crêtes boisées des collines du Maine. A l'ouest, c'est la crête boisée de la Forêt de Mayenne qui marque l'horizon. La Limite paysagère est cependant marquée par les vallons et bourgs implantés en vis-à-vis de la lisière de la forêt, comme Placé, de manière plus nette sur la lisière de la forêt de Salair. Cette crête boisée, ainsi que celle des Andaines qui annonce la Basse-Normandie au nord, se répondent visuellement de part et d'autre du plateau donnant des impressions de cuvette.

► Les sous-unités paysagères du bocage de la Haute-Mayenne

→ « 1- La vallée de la Haute-Mayenne »

Ce secteur amont de la vallée se caractérise par un profil relativement étroit. Le cours de la Mayenne est cadré par des coteaux souvent abrupts et boisés. Il est parfois animé par des émergences rocheuses ou du chaos granitique. Ce couloir étroit, peu visible depuis le plateau, est jalonné par un important patrimoine de moulins, écluses et ponts. La vallée est dominée par de nombreux châteaux qui mettent en scène dans leur parc boisé les longues perspectives sur le plateau ou les vues plongeantes sur la rivière. La présence d'un chemin de halage continu participe à l'accessibilité et la mise en valeur de ces paysages pittoresques.



Une vallée navigable encaissée, cadrée par des coteaux boisés et dominée par des châteaux (Alexain)

Cette sous-unité est marquée par l'articulation urbaine de Mayenne avec son cœur patrimonial emblématique et ses extensions d'activités dominant la vallée.



Paysage urbain patrimonial de Mayenne s'étageant sur la vallée (Mayenne)

→ « 2- Le bocage semi-ouvert de Lassay-les-Châteaux »

Ce vaste plateau bocager semi-ouvert s'étend entre la crête du Horps et une crête secondaire dominant le bassin cultivé se terminant sur la crête boisée d'Andaines. Ces crêtes parallèles orientent la perception du paysage de cette pénéplaine ouverte sur de grandes cultures.



Un paysage quasi-horizontal ouvert sur de grandes cultures ponctuées d'arbres isolés (Saint-Julien-du-Terroux)

Seul le réseau hydrographique secondaire avec une orientation S/N dominante vers la Mayenne amont est marqué d'une trame bocagère distendue qui accompagne les prairies humides. Le vallon bocager du ruisseau de Lassay incise de manière plus forte le plateau entre les deux crêtes qui structurent le plateau de Lassay-les-Châteaux.

Bassins et plateaux cultivés constituent des transitions paysagères vers les corniches des Alpes Mancelles et des Avoirs. Cette sous-unité présente également de manière localisée de beaux vergers de poiriers.



Des bourgs perchés qui dominent le bassin cultivé se terminant sur la crête boisée des Andaines (Sainte-Marie-du-Bois)



Des vergers de poiriers emblématiques qui ponctuent le bocage (Saint-Julien-du-Terroux)

Point de passage obligé entre Mayenne et Bagnoles-de-L'orne, Lassay-les-Châteaux constitue un important pôle urbain qui se distingue par son caractère patrimonial remarquable (faisant l'objet de protections et d'une labellisation petite cité de caractère) et son développement plus marqué que les autres bourgs de la sous-unité. Cette sous-unité se situe également dans le périmètre du Parc Naturel Régional de Normandie-Maine.



Paysage aux accents médiévaux de la forteresse se dressant sur la vallée de Lassay-les-Châteaux (© Hassene Alaya)

→ « 3- Les promontoires bocagers de la Mayenne »



Un plateau cultivé ouvert, ondulé par les vallons bocagers et dominant la vallée de la Mayenne (Martigné-sur-Mayenne)

Ces plateaux bocagers cadrant la vallée de la Mayenne sont marqués par de petites vallées secondaires faisant onduler les bords du plateau.

Cela se traduit par une alternance entre les vues en promontoires des crêtes et le cadrage des perspectives dans l'axe des vallons. Ces paysages sont clairement délimités par des horizons francs qui semblent se répondre visuellement : la crête forestière de Mayenne et la lisière boisée de Bourgon relayée par les collines du Maine à l'est.

Ces plateaux très largement cultivés présentent un bocage ouvert aux haies très résiduelles.



L'axe Laval/Mayenne, mis à 2x2 voies, ou les contournements ont contribué à morceler l'espace agricole du plateau est. La facilité de desserte de cet axe a induit une pression urbaine lisible sur les bourgs les plus proches. Celle-ci s'est traduite par le développement d'importants quartiers pavillonnaires. Ces derniers présentent la particularité de développer des aménagements paysagers et d'espaces publics très qualitatifs.



Une pression urbaine pavillonnaire lisible sur les bourgs proches de l'axe Laval – Mayenne (Martigné-sur-Mayenne)

→ « 4. Les trois vallées de la Haute-Mayenne »

Ce secteur de confluence de trois vallées encaissées (La Mayenne, la Varenne, la Colmont) est marqué par la retenue d'eau de Saint-Fraimbault-de-Prières construite entre 1975 et 1978 avec pour objectif de soutenir le débit de la Mayenne afin de satisfaire les besoins d'alimentation en eau potable. (La longueur du barrage est de 210 m. La superficie du plan d'eau ainsi créé est de 123 ha représentant un volume d'eau de 3.2 millions de m3.)



Un lac qui redonne une place à l'eau plus lisible dans le paysage de ces vallées encaissées (La Haie-Traversaine)

Ces vallons bocagers marqués contrastent fortement avec les plateaux qu'ils traversent. Ces derniers, très faiblement ondulés, alternent majoritairement des cultures et des pâtures dans un bocage semi-ouvert. Les nombreux petits bourgs en promontoire sur les vallées s'étagent sur les hauts de coteaux et constituent des repères sur le plateau. Les petits vergers de poiriers et de pommiers sont particulièrement présents sur les plateaux autour de la Mayenne et de la Varenne. Cette sous-unité se situe dans le périmètre du parc naturel régional de Normandie-Maine.



La présence des retenues participe à la composition des paysages de la vallée (Saint-Fraimbault-de-Prières)

→ « 5. Les étangs de l'Aron »

Ce secteur bocager au relief peu animé est cadré par les crêtes boisées des collines du Maine qui sont ici très présentes sur l'horizon. Le réseau hydrographique peu incisé s'accompagne de nombreuses prairies humides et étangs qui peuvent couvrir une grande surface pour certains (Etangs du Moulin de Beaucoudray et de la Forge d'Aron.). Ces derniers composent des ambiances insolites, quasi lacustres avec l'horizon des monts boisés.



Un paysage insolite de grands étangs dans le bocage qui contraste avec les paysages de grandes cultures (Aron)

Dans cette cuvette aux paysages ouverts de grandes cultures, les plans d'eau mais aussi le bâti s'implantent à l'articulation des trames bocagères résiduelles qui s'accrochent aux prairies humides des zones basses. Les bourgs quant à eux constituent des repères du fait de leur implantation sur les secteurs légèrement surélevés du bassin. Ils sont eux aussi bien souvent enchâssés dans une trame bocagère qui masque leurs franges.



Des promontoires cultivés qui dominent la trame bocagère dense des vallons à peine marqués (Belgeard)

► Tendances d'évolution des paysages de l'unité « Bocage de la Haute Mayenne »

→ Une tendance à la fermeture de la vallée

La comparaison des orthophotos de 1958 et 2013 pour le secteur de Sacé montre des évolutions des secteurs de vallées liées à la densification végétale aux abords des cours d'eau. Ces évolutions sont dues à l'enrichissement de ces secteurs, ainsi qu'au développement de peupleraies et ont pour conséquence une fermeture visuelle progressive des paysages. Ces phénomènes dépassent le seul secteur de Sacé et sont visibles dans toute l'unité.



Plus globalement, au niveau de l'unité, la densification végétale aux abords de la Mayenne contribue à limiter son accessibilité et sa visibilité dans le paysage (Ambrières-les-Vallées – 2015)

→ Une valorisation de la vallée

Le secteur de Sacé témoigne de la mise en valeur de la vallée de la Mayenne. En effet, sur la rive gauche de la rivière, l'ancien chemin de halage accueille désormais un sentier sur lequel affluent randonneurs, piétons et cyclistes. Ces dynamiques s'observent par ailleurs hors de Sacé, et notamment au niveau de la ville de Mayenne. De part et d'autre des cours d'eau, de nouvelles structures viennent investir la vallée. Au nord de la ville de Mayenne, un site d'hébergement de plein air ainsi qu'une base de loisirs se sont installées de chaque côté de la rivière.



Les anciens chemins de halage sont désormais le support de sentiers de randonnées et de pistes cyclables (Sacé-2015)

→ Le développement urbain

Avec l'extension rapide des surfaces urbanisées, la banalisation des constructions, le développement industriel, le relâchement des formes urbaines, l'insertion de ces grandes agglomérations dans le paysage s'avère de plus en plus délicate. Ces diffusions entraînent des enjeux en termes de covisibilité conséquents et la diffusion au sud de la ville de Mayenne notamment est largement visible depuis la rive droite.



Les développements pavillonnaires récents de Mayenne investissent en 2010 notamment les plateaux au sud-ouest de la ville

La diffusion du tissu pavillonnaire constitue un des éléments de l'évolution des paysages des bourgs ruraux. Bien souvent ces extensions occupent aujourd'hui une superficie au moins égale à la superficie du bourg historique, identifiable par sa morphologie resserrée et son implantation à l'alignement de la rue. Ces dynamiques urbaines ont des conséquences sur le paysage des franges villageoises. D'une part les limites entre le village et la campagne souffrent d'un manque de lisibilité. D'autre part, l'exposition des architectures pavillonnaires au niveau des franges tend à créer un paysage peu qualitatif avec une surexposition des pignons des maisons individuelles.



Les extensions pavillonnaires récentes au nord du bourg de Sacé créent un paysage de frange urbaine peu qualitatif (Sacé – 2015)

→ Le développement des infrastructures routières et des zones d'activités

Le développement des infrastructures routières est visible autour de Mayenne. Le territoire est concerné par la présence d'un axe structurant est-ouest avec la RN12, entre Alençon et Fougères, qui traverse Mayenne. La RN162 entre Laval et Mayenne fait l'objet d'un renforcement progressif qui se matérialise par la mise en 2 fois 2 voies. La ville de Mayenne accueille un contournement au sud-est qui relie la RD35 et la RN 162. Ce contournement sera prolongé par l'axe de déviation de Moulay – Mayenne sud qui permet notamment d'éviter le centre-ville de Moulay pour contourner Mayenne.

Les grands axes d'entrée de ville sont le support du développement des zones d'activités. Le développement économique de Mayenne s'est effectué principalement aux abords de la RN12 à l'ouest et sur la frange sud-est autour de la RN162 et au niveau de l'Emballerie en créant un paysage de bâtis d'activités aux volumes importants et aux colorimétries disparates. Par ailleurs, la prolifération des activités économiques autour de ces pénétrantes encourage le développement des affichages publicitaires qui contribuent à saturer les paysages d'entrée de ville.

→ L'inscription paysagère des nouvelles infrastructures

L'unité paysagère est soumise au développement de plusieurs infrastructures qui constituent des éléments « nouveaux » dans le paysage :

- Le développement de l'éolien notamment a contribué à créer des nouveaux repères dans le paysage. Ainsi, au niveau de Lassay ou encore de la Haie Traversaine, des parcs éoliens se sont installés pendant la dernière décennie. Par ailleurs la présence de cette énergie renouvelable dans le paysage devrait être renforcée avec les projets en cours sur diverses portions de l'unité.



Des parcs éoliens se répondent visuellement de part et d'autre de la vallée de la Mayenne (Saint-Georges-de-Buttavent)

- La comparaison des photographies aériennes de 1958 et 2010 laisse apparaître l'installation d'une carrière sur le site des Etendellières à Montflours. A l'image de cette installation, l'unité paysagère du bocage de la haute Mayenne connaît plusieurs développements de site d'extraction dont le plus important prend place sur le secteur de Saint-Fraimbault-de-Prières.
- Le développement des itinéraires de randonnée ne se limite pas à l'aménagement des anciens chemins de halage de la Mayenne. Depuis 1994 en effet, le Conseil général développe une politique d'acquisition des anciennes voies ferrées avec pour objectif de constituer des chemins de randonnées non motorisées : pédestre, deux roues et équestre. Aujourd'hui, 4 linéaires représentant 128 kilomètres sont aménagés dans le département. L'unité paysagère du bocage de la haute Mayenne est ainsi concernée par le développement de ces circuits et notamment le sentier Mayenne - Javron-les-Chapelles (32 km) et Laval – Ambrières-les-Vallées (34 km).

► Les enjeux de cette unité selon l'Atlas des Paysages des Pays-de-la-Loire :

→ Continuer à favoriser l'accessibilité et la découverte de la vallée de la Mayenne

La vallée de la Mayenne a tendance à se fermer par le développement de la végétation et perd en lisibilité. D'autre part, le patrimoine lié à l'eau est peu mis en valeur. Les atouts de la vallée et des vallons secondaires sont à renforcer et à mettre en avant pour améliorer la qualité des sites.

- Renforcer le rôle d'élément structurant et d'identification paysagère de la Mayenne et des nombreuses vallées de cette unité.
- Améliorer la lisibilité du réseau hydrographique dans les paysages en valorisant la trame végétale spécifique associée, le patrimoine lié à l'eau (écluses, ponts, étangs, biefs...) et les châteaux et parcs qui contribuent à leur mise en scène.
- Limiter la fermeture des fonds de vallée par les boisements et peupleraies et ainsi conserver les perspectives et perméabilités visuelles des vallées.
- Ménager des ouvertures sur le paysage et aménager les belvédères et points d'arrêt depuis les coteaux.
- Soigner l'occupation des coteaux : préserver le petit parcellaire et le réseau de chemin à l'appui des pentes, assurer le dégagement des points de vue, valoriser la perception du patrimoine.
- Faciliter les connexions entre le plateau et les vallées en empruntant notamment les vallons secondaires.

→ **Préserver la diversité des paysages ruraux en tenant compte des besoins des activités agricoles**

La trame bocagère est fortement présente dans cette unité et anime un paysage de qualité mais vulnérable. La gestion de ce patrimoine arboré doit se faire en synergie avec le développement de l'agriculture. Le réseau de haies caractéristique du terroir est un atout qui joue sur l'intégration du bâti et les marges entre vallée et urbanisation dans l'espace rural.

Assurer la pérennité des haies existantes ainsi que des boisements, des alignements et des arbres isolés par des actions de gestion, réhabilitation et de régénération.

- S'appuyer sur les trames bocagères existantes notamment dans les vallées et aux abords des bourgs en régénérant les haies, préservant les grands sujets et le petit parcellaire.
- Veiller à la qualité architecturale du bâti agricole, notamment le bâti d'élevage, qui constitue des repères paysagers.
- Intégrer les volumes des bâtiments dans les lignes paysagères (trame bocagère, courbes de niveau, lignes de crête ou de rupture entre plateau et vallée).

→ **Préserver et mettre en valeur les paysages urbains patrimoniaux**

L'unité paysagère est parsemée de bourgs et de villes qui fondent l'identité de la Haute Mayenne. La préservation du patrimoine doit être combinée à la valorisation du patrimoine paysager et bâti du territoire, notamment en lien avec le développement de l'activité touristique et de loisirs.

- Valoriser les éléments identifiants de la ville/bourg (rivières, parc, jardins, boisements, belvédères, place, espaces libres, patrimoine, alignements, mails).
- Valoriser le rapport de la ville/bourg à l'eau au travers d'espaces publics de qualité et de convivialité (chemins de halage, quais, écluses, petit patrimoine de lavoirs, ...).
- Assurer la mise en valeur du bâti patrimonial et des espaces publics associés. Valoriser le bâti existant.
- Maîtriser le développement des sites d'hébergement touristiques et des bases de loisirs, notamment aux abords des cours d'eau.

→ **Maîtriser les développements urbains notamment au vu des enjeux de co-visibilités existants sur les vallées**

Le développement urbain ne doit pas empiéter sur la lisibilité des paysages mais doit y participer, notamment dans des terroirs vulnérables et où les éléments de repères sont rares et à conserver. Les franges urbaines manquent d'un traitement qualitatif et les motifs végétaux peuvent accentuer leur caractère identitaire. L'accueil de nouvelles populations doit être anticipé par une gestion économe de l'espace et par une urbanisation mieux intégrée et maîtrisée, dans un intérêt paysager.

- Maîtriser les extensions urbaines pour garantir une gestion économe de l'espace agricole et la lisibilité des paysages en limitant notamment les extensions urbaines ou la diffusion pavillonnaire sur les crêtes de coteaux.
- Limiter l'urbanisation diffuse et assurer la cohérence du développement urbain, au relief et aux structures urbaines souvent étagées des cœurs historiques.
- Utiliser la trame bocagère existante comme support aux nouveaux quartiers et promouvoir un traitement qualitatif des franges.

→ **Accompagner le développement des zones d'activités et des infrastructures**

Le territoire du bocage de la Haute Mayenne a vu se développer différentes infrastructures, équipements et zones d'activités. Ce développement a parfois été peu intégré dans son environnement et impacte alors le paysage celui des franges urbaines et des axes de déplacements.

- Assurer l'insertion des nouvelles infrastructures dans le paysage en préservant la continuité paysagère des vallons, l'ouverture sur les plateaux cultivés et l'insertion dans le relief et la trame bocagère en travaillant au-delà du linéaire de la voie.
- Limiter l'impact visuel et structurel des voiries dans le paysage des aménagements péri-urbains en anticipant le devenir des espaces entre frange urbaine et voie nouvelle.
- Valoriser les premiers plans et préserver le patrimoine végétal associé aux voies.
- Concevoir les zones d'activités comme des opérations d'urbanisme qui composent avec la structure des bourgs/villes et le paysage environnant et concevoir dans ces zones des espaces publics de qualité.
- Mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain sur les anciens secteurs d'activités désaffectés en cœur de tissu urbain.
- Favoriser l'intégration paysagère et le traitement qualitatif des équipements (retenue d'eau, ...) et infrastructures spécifiques (carrières, parcs éoliens ...), en évitant la saturation visuelle ou l'artificialisation trop importante des paysages.

2) Les marches entre Maine et Bretagne

Sur les hauteurs du plateau cristallin du nord-ouest mayennais, cette unité paysagère se caractérise par un réseau bocager parfois encore très dense notamment à l'appui des vallées. Principalement composé de châtaigniers gérés en cépées remontées ou en tiges émondées, ce bocage joue des transparences et des covisibilités proches et lointaines, sur ce relief de petits promontoires et de vallées incisées. Les domaines des châteaux, les plans d'eau dans les vallons, une tradition de jardins arbustifs et les grands arbres isolés donnent à ce bocage des ambiances de grand parc rural.

Sur son promontoire entouré de vallées marquées, la crête de la forêt de Mayenne constitue un élément marquant et singulier de cette unité paysagère. L'architecture de granite prend ici de forts accents bretons. Les grosses fermes en U, les bourgs perchés ou étagés sur les vallées participent à la mise en scène de ce paysage rural.

Pour le territoire de Mayenne Communauté, seules les communes de Saint-Georges Buttavent et Placé sont concernées. Elles font partie de la sous-unité « l'écrin de la Forêt de Mayenne ».

► Les sous-unités paysagères : (1 pour le territoire de Mayenne Communauté)

→ « 6- L'écrin de la Forêt de Mayenne »

Cet arc collinaire quasi parallèle à la vallée de la Mayenne est marqué par un vaste ensemble forestier. Il constitue à ce titre une limite marquante dans le paysage.

Cet ensemble forestier présente la particularité d'être ceinturé de vallées qui composent un véritable écrin mettant en valeur ce promontoire forestier. Ces vallées sont ponctuées de bourgs jouant de la covisibilité avec la lisière forestière et faisant la charnière avec la vallée de la Mayenne ou les vallons affluents de l'Ernée à l'ouest. La lisière forestière est par ailleurs ponctuée de plans d'eau et de nombreux châteaux qui contribuent à la mise en scène du massif forestier.



Co-visibilités entre bourgs et Forêt de Mayenne (Placé et Saint-Georges Buttavent)

Les villages sont perchés ou étagés dans la vallée et présentent un patrimoine important lié à l'eau, la forêt (anciennes forges de Chailland, moulins, lavoirs).



Le village perché de Placé



Patrimoine lié à l'eau dans l'ancien bourg de Fontaine Daniel à Saint-Georges Buttavent

► Tendances d'évolution des paysages de l'unité

→ Des dynamiques agricoles qui contribuent à simplifier le paysage

La comparaison des orthophotos de 1958 et 2010 permet de constater une évolution de l'organisation des terrains agricoles. Elle est marquée par une diminution du nombre et un agrandissement de la taille des parcelles. Ces dynamiques de remembrement du parcellaire agricole sont liées à la mécanisation des cultures qui entraîne une intensification progressive de l'activité.

Corrélativement à ces évolutions parcellaires, on assiste à une déstructuration progressive de la maille bocagère. Si ces

dynamiques restent relativement limitées comparé à celles vécues par de nombreux paysages agricoles de la région, l'ouverture progressive des paysages ruraux est néanmoins perceptible.

→ **Dynamiques forestières**

La forêt de Mayenne, à dominance de parcelles feuillues (sauf sur les crêtes gréseuses à sol moins profonds mises en valeur par les résineux), est principalement vouée à la production sylvicole dont l'usage est destiné principalement à l'énergie (débouché local évoluant aujourd'hui du particulier vers la chaudière collective), à l'industrie (panneaux particules, papier) et en tant que bois d'œuvre (sciage, charpente, palette, etc.) et à la chasse secondairement. Concernant le contenu des boisements, pour les parcelles ayant un document de gestion durable, elles se convertissent majoritairement vers la futaie feuillue, sauf sur les crêtes gréseuses.

► **Les enjeux de cette unité selon l'Atlas des Paysages des Pays-de-la-Loire :**

→ **Préserver la diversité des paysages ruraux en tenant compte des besoins des activités agricoles**

Entre Bretagne et Maine, le territoire rural des Marches offre une diversité de paysages entre patrimoine naturel et activité agricole. Les haies, boisements et arbres isolés participent pleinement à cadencer le paysage agro-naturel typique du bocage mayennais et caractérisent le terroir entre élevage et cultures céréalières. L'enjeu est de préserver une forme de variété pour éviter la simplification du paysage. Diversité à la fois des activités agricoles influentes sur la ruralité et diversité des espaces naturels et des éléments paysagers.

- Assurer la pérennité des haies existantes ainsi que des boisements, des alignements et des arbres isolés par des actions de gestion, réhabilitation et de régénération.
- Préserver la perception panoramique des paysages de cette unité liée à la gestion spécifique du bocage qui laisse des perspectives et des transparences depuis les points hauts.
- Renforcer la maille bocagère en s'appuyant sur les trames de haies existantes notamment dans les vallées et aux abords des bourgs en régénérant les haies (notamment de châtaignier), préservant les grands sujets et le petit parcellaire.
- Limiter l'impact de pratiques culturelles spécifiques sur les pentes qui sont lisibles sur le lointain.
- Veiller à la qualité architecturale et l'intégration dans les pentes ou la trame bocagère du bâti agricole, notamment le bâti d'élevage, qui constitue des repères paysagers, valoriser le bâti rural traditionnel identitaire.
- Maintenir autant que possible la présence des vergers en complément du bocage et mobiliser les essences fruitières en accompagnement du bâti.

→ **Préserver et mettre en valeur les paysages urbains patrimoniaux**

Au cœur des plateaux agro-naturels, vallées et espaces forestiers, des paysages urbains se dressent parfois peu valorisant ou peu valorisés. Le patrimoine bâti existe sur le territoire mais sa place n'est parfois pas confortée ou peu mise en avant. Ces éléments témoins de l'histoire locale et de son évolution sont des repères et des atouts à mettre en valeur dans un cadre d'intérêt paysager fort.

- Valoriser les éléments identifiants de la ville/bourg (rivières, parc, jardins, boisements, belvédères, place, espaces libres, patrimoine, alignements, mails) en renforçant plus particulièrement les éléments qui renvoient à la tradition de parcs et jardins.
- Valoriser le rapport de la ville/bourg à l'eau au travers d'espaces publics de qualité et de convivialité (chemins de rive, petit patrimoine de lavoirs, belvédères panoramiques...).
- Assurer la mise en valeur du bâti patrimonial et des espaces publics associés, sans les encombrer dans l'espace urbain.



La préservation des perspectives sur les éléments patrimoniaux et de la lisibilité de la transition entre ville et campagne participe à la mise en scène des bourgs anciens (Placé)

→ Développer l'accessibilité et favoriser la découverte des forêts et des vallées

Entre vallées boisées aux paysages fermés et plateaux dégagés, ouverts, la ruralité de l'unité présente un terrain riche en éléments végétaux et patrimoniaux. Les espaces forestiers sont peu valorisés, peu lisibles et méritent une attention particulière. Les vallées et cours d'eau se ferment et nécessitent une gestion, différenciée, afin d'être requalifiés pour retrouver une réelle place au cœur des paysages de l'unité. Une gestion adaptée comme gage de qualité.

- Développer les " chemins de traverse " thématiques pour valoriser la diversité des paysages bocagers, forestiers et de vallées.
- Ménager des ouvertures sur le paysage et aménager les belvédères et points d'arrêt.
- Limiter la fermeture des fonds de vallée pour conserver les perspectives et perméabilités visuelles des vallées en valorisant le petit patrimoine associé (lavoirs, mares, puits...).
- Soigner l'occupation des coteaux : préserver le petit parcellaire et le réseau de chemin à l'appui des pentes, assurer le dégagement des points de vue, valoriser la perception du patrimoine.
- Protéger les espaces boisés d'intérêt patrimonial de la forêt de Mayenne en mettant en place des mesures de gestion adaptées.
- Valoriser les paysages forestiers de futaie et préserver les effets de lisières.
- Privilégier les boisements qui renforcent les lignes du paysage existantes (relief – cours d'eau...), s'appuient sur la trame bocagère, accompagnent le bâti et contribuent à donner un effet de parc rural.
- Privilégier les essences feuillues en harmonie avec le bocage (utilisation de conifères possible comme signal visuel).
- Prendre en compte les perspectives sur le patrimoine pour mieux le mettre en scène.

→ Maîtriser les développements urbains notamment au vu des enjeux de covisibilités existants

L'habitat, les activités et équipements sur le territoire des Marches entre Maine et Bretagne se sont développés de façon disparate. Les paysages sont marqués par des éléments bâtis et urbains, ne respectant plus le relief, les covisibilités et les transitions entre différents espaces. Le développement de demain doit permettre d'accueillir des populations avec une gestion économe de l'espace et une bonne intégration des infrastructures.

- Maîtriser les extensions urbaines pour garantir une gestion économe de l'espace agricole et la lisibilité des paysages en travaillant notamment la qualité des silhouettes de bourg
- Limiter l'urbanisation diffuse et assurer la cohérence du développement urbain par rapport au relief et aux structures urbaines des cœurs historiques. Valoriser le bâti existant.
- Utiliser la trame bocagère existante comme support aux nouveaux quartiers et promouvoir un traitement qualitatif des franges.
- Concevoir les zones d'activités comme des opérations d'urbanisme qui composent avec la structure des bourgs/ville et le paysage environnant
- Assurer l'insertion des nouvelles infrastructures dans le paysage en préservant la continuité paysagère des vallons, l'ouverture sur les plateaux cultivés et le recul permettant la lisibilité des silhouettes des bourgs/ville.
- Eviter la présence trop systématique d'écrans latéraux de végétation ou des déblais trop importants sur les axes récents qui masqueraient les nombreux panoramas de cette unité.
- Maintenir, protéger et gérer les principaux alignements d'arbres tige en place et les grands parcs paysagers ruraux.

3) Les collines du Maine

Les collines boisées du Maine constituent des promontoires et des repères qui livrent souvent des panoramas spectaculaires sur un paysage bocager bien préservé. Les collines encadrent des plateaux bocagers entaillés par des vallées encaissées. Les collines du Maine correspondent à une entité géographique et culturelle marquée : les Coëvrons (racine celtique signifiant colline boisée).

Sur ce relief charpenté, un bocage de haies denses structure encore les pentes des vallées et les bords de cours d'eau. Sur les crêtes gréseuses, de grands ensembles forestiers amplifient les formes du relief et constituent avec leurs étangs des paysages très attractifs supports de nombreux loisirs. Les anciennes cités défensives (Sainte-Suzanne, Sillé-le-Guillaume...) ou carrefours urbains (Evron, Jublains) implantées sur les coteaux constituent aujourd'hui des éléments patrimoniaux.

A la charnière entre les Alpes Mancelles, la champagne sarthoise et la vallée de la Mayenne, l'architecture mélange les styles, les époques, et les matériaux (entre ardoise et tuile plate, entre roussard et granit...).

► Les sous-unités paysagères

→ « 7- Le bassin d'Evron »

Seule la commune de Jublains est concernée par cette sous-unité.

Le bassin d'Evron se présente comme un paysage de "cuvette" bocagère clairement circonscrite par les ensembles boisés des Coëvrons (Bois des Vallons et d'Hermet, Forêt de Bourgon, la Lande Royale), la crête de Jublains et les collines de Bais. Ce paysage de bocage est fermé par la trame de haies denses créant des écrans opaques qui se superposent compte tenu du faible relief.



Le site gallo-romain sur la crête de Jublains qui ouvre de larges panoramas sur le bassin d'Evron (Jublains)

Il présente également des ambiances forestières remarquables. Des séries d'étangs à l'appui du réseau hydrographique agrémentent souvent la lisière des boisements, ce qui explique entre autres le patrimoine d'anciennes forges et la valorisation de ces plans d'eau pour le tourisme et les loisirs.



Etang de retenue d'eau en amont d'un ruisseau ponctuant le bocage des vallons (Jublains)

Ces secteurs de vallons doux humides sont structurés par un bocage spécifique dense adapté à cette forte présence de l'eau. La présence de petites peupleraies tend à fermer visuellement l'espace déjà intimiste des vallées.

Cette sous-unité paysagère présente un important patrimoine historique de cités anciennes (notamment gallo-romaine avec Jublains, et médiévale avec Evron), de parcs boisés entourant des châteaux et de bâti rural traditionnel souvent imposant. Les bourgs se développent sur les parties les plus hautes du bassin et sont en général implantés le long des ruisseaux et rivières.



Le bourg de Jublains

→ « 8- Les Collines de Bais »

Les communes d'Hardanges et de la Chapelle-au-Riboul sont concernées par cette sous-unité.

Les collines de Bais s'organisent comme une chaîne de crêtes et de collines boisées (Mont Rochard, Montaigu, Izé...) qui s'identifient clairement sur l'horizon. Elles constituent des promontoires ouvrant des panoramas remarquables sur le lointain.

Le réseau bocager encore très préservé se structure sur les pentes des collines et dans les vallées qui entaillent le plateau. Sur ce dernier, la mise en culture de grandes parcelles contribue à ouvrir la maille bocagère et dégager les perspectives, révélant autant le bâti des exploitations agricoles que l'horizon des crêtes boisées.



Un bocage dense qui cadre les vues sur les bourgs et l'horizon bosselé (La-Chapelle-au-Riboul)



Une maille bocagère « décroisée » dans un secteur de grandes cultures qui ouvre de longues perspectives (La Chapelle-au-Riboul)

Les petits bourgs sont nichés dans la partie haute des vallées mais souvent en deçà des lignes de crête. Ils présentent un fort caractère patrimonial avec des variations dans l'architecture entre le Maine roux et le Maine blanc.

Cette sous-unité paysagère est particulièrement marquée par la présence de parcs éoliens qui ponctuent les horizons ouest et nord. Des projets de cette nature sont en cours notamment à Hardanges.

► Tendances d'évolution des paysages de l'unité

→ Une tendance à l'ouverture des plateaux agricoles

Le développement des activités de céréaliculture a encouragé la déstructuration des haies bocagères et progressivement ouvert le paysage, tout en contribuant à la diminution de l'espace prairial.

→ Une présence plus marquée des bâtiments agricoles

La mutation des paysages ruraux se définit également par la présence grandissante d'un bâti agricole au volume imposant, dont la perception est accentuée par l'ouverture du paysage. L'impact visuel de ces bâtiments diffère selon leur implantation, les volumes, la nature et la couleur des matériaux utilisés, présence ou non d'une structure végétale à proximité.

→ Une multitude de petits pôles ruraux

En raison du déploiement du réseau viaire, le développement urbain a été propice au mitage et la diffusion du bâti. L'attractivité touristique et la volonté de préserver le patrimoine et les perspectives monumentales a permis de conserver une insertion paysagère de qualité aux abords de certains bourgs ruraux.

→ Les parcs éoliens

L'unité est concernée par la présence et les projets éoliens qui créent de nouveaux repères dans le paysage.

► Les enjeux de cette unité selon l'Atlas des Paysages des Pays-de-la-Loire :

→ Accompagner la valorisation touristique des paysages urbains patrimoniaux et des paysages ruraux

Les collines du Maine sont riches et variées en patrimoine. La dispersion sur l'ensemble du territoire valorise le parcours touristique mais fragilise sa protection. L'enjeu est de maintenir et de renforcer l'attractivité touristique tout en préservant le caractère rural et paysager des lieux. Une intégration identitaire fait de repères et qui joue avec le relief et l'environnement naturel.

- Favoriser la mise en valeur des panoramas existants depuis ou sur les paysages urbains patrimoniaux (Sainte-Suzanne, Sillé-le-Guillaume...).
- Assurer la mise en valeur du bâti patrimonial dans les centres urbains et en zone rurale.
- Valoriser les éléments identifiants de la ville/bourg (rivières, jardins, boisements, belvédères, place, espaces libres, patrimoine, alignements).
- Assurer une intégration qualitative et une cohérence des éléments participant à la promotion touristique des paysages urbains historiques : aire de stationnement, panneaux d'information, sentiers...
- Développer les " chemins de traverse " thématiques pour valoriser la diversité des paysages forestiers et de vallées et des villes et bourgs de caractère.

→ Préserver la diversité des paysages ruraux en tenant compte des besoins des activités agricoles

Les collines du Maine sont caractérisées par une diversité de paysages ruraux. L'alternance des cultures et de l'élevage maintient la diversité visuelle. Un réseau de haies dense est également présent et participe à maintenir les usages écologiques et économiques du territoire. Les arbres jouent également un rôle important dans les franges entre espace agricole et urbain.

- Assurer la pérennité des haies existantes ainsi que des boisements, des alignements et des arbres isolés par des actions de gestion, réhabilitation et de régénération.
- Protéger les haies qui présentent un rôle paysager accru : haies liées aux cours d'eau, haies parallèles aux courbes de niveau, haies traditionnelles en réseau continu, haies arborées de grand développement.
- Privilégier les techniques culturales compatibles avec le réseau bocager en place et d'impact visuel modéré.
- Partager la connaissance des différents usages économiques, écologiques et paysagers des haies avec les acteurs concernés.
- Préserver et entretenir les anciens vergers sur versants et à l'appui des sièges d'exploitation.

→ Maîtriser les développements résidentiels et économiques notamment au vu des enjeux de covisibilités existantes

Les transitions entre la ruralité et l'urbain ne sont pas toujours bien traitées et peuvent nuire à la qualité des paysages et à l'identité architecturale et patrimoniale des sites.

- Maîtriser les extensions urbaines pour garantir une gestion économe de l'espace agricole et la lisibilité des paysages urbains depuis les points hauts ou les vis-à-vis dans les vallées.
- Limiter l'urbanisation diffuse et assurer la cohérence du développement urbain au relief, à l'eau et aux structures urbaines des cœurs historiques.
- Concevoir les zones d'activités et d'équipements comme des opérations d'urbanisme qui composent avec la structure des bourgs/ville et le paysage environnant et qui tiennent compte de leur perception depuis les points hauts ou les vues lointaines.
- Assurer l'insertion des nouvelles infrastructures (notamment parcs éoliens et voies) dans le paysage en préservant la continuité paysagère des vallons, la qualité des formes du relief et de la trame bocagère, l'ouverture sur les plateaux, les covisibilités lointaines et le recul permettant la lisibilité des silhouettes des bourgs/ville.



Extension urbaine (Jublains)

4) Corniche des Alpes Mancelles et des Avaloirs

Les communes du Horps, de Charchigné et du Ribay sont concernées par cette unité.

Marquant l'horizon de leurs crêtes boisées, les corniches des Alpes Mancelles et des Avaloirs culminent sur la région à plus de 400m. Plus qu'une frontière entre l'Orne, la Mayenne et la Sarthe, ces monts constituent un véritable trait d'union entre les paysages bas normands et du nord des Pays de la Loire. La structure du paysage s'étage entre les vallées encaissées où serpentent des rivières à travers un ruban prairial, un plateau bocager semi-ouvert ourlé d'un réseau de haies dense et les grands monts boisés qui ouvrent des panoramas spectaculaires sur le paysage. Avec ses bourgs étagés sur les coteaux ou au fond des vallées et ses falaises rocheuses qui percent les couverts forestiers, le paysage prend ici des airs pittoresques de montagne (toutes proportions gardées).

Si les ambiances paysagères des corniches des Alpes Mancelles et des Avaloirs sont particulièrement typées et remarquables, elles n'en sont pas moins fragiles. Mêlant à l'usage agricole une importante histoire industrielle, les dynamiques à l'œuvre tendent à simplifier le paysage en accroissant l'échelle des cultures sur le plateau, refermant les vallées et en dénaturant progressivement les paysages des bourgs. Il y a là de véritables enjeux à maintenir ces équilibres fragiles pour préserver le dynamisme territorial sans banaliser ces paysages.

► Les sous-unités paysagères : (1 pour le territoire de Mayenne Communauté)

→ « 9- La corniche de Paille et des Avaloirs »

Cette sous-unité s'appuie sur les grandes crêtes boisées du Mont des avaloirs et de la corniche de Pail qui se prolongent vers l'ouest par le Mont du Saule et la butte du bois de Buleu. Tantôt boisées tantôt bocagères ou couvertes de landes, ces crêtes offrent des panoramas plongeants sur le plateau en contrebas. Véritable toit de la région, ces ensembles forestiers jouent des contrastes en passant des ambiances sombres de sous-bois aux panoramas les plus lointains.

L'ensemble des parcs éoliens, présents sur l'unité, marque l'horizon sud de cette sous-unité. Ils ponctuent l'horizon en s'appuyant sur les lignes de force du paysage et se répondent visuellement par des jeux de covisibilité.



Long dégagement visuel et parcs éoliens en covisibilité (Le Ribay)

Sur cette sous-unité, la structure d'étagement du paysage se lit particulièrement bien. Le plateau semi-ouvert offre de longs dégagements visuels vers l'horizon boisé sur lequel pointent les clochers des bourgs. Le bocage se densifie à l'approche des vallées où les vues se referment progressivement. Le bâti est particulièrement bien lisible sur le plateau et notamment les bâtiments d'élevage.

► Tendances d'évolution des paysages de l'unité

→ Des paysages bocagers dont la dynamique d'ouverture se poursuit

La deuxième partie du siècle précédent est également le théâtre d'un phénomène qui redessine progressivement le paysage des campagnes : le regroupement parcellaire. L'association des parcelles entre elles et les exigences de l'activité agricole ont atteint le réseau bocager, qui malgré tout reste un élément structurant du paysage, notamment aux abords du réseau hydrographique. Les vergers sont en parallèle progressivement arrachés et disparaissent ainsi du paysage.

→ L'émergence d'un paysage éolien

Depuis les années 2000, l'unité paysagère a connu un développement de plusieurs sites éoliens, notamment à l'ouest de l'unité (Le Horps notamment). Dans un contexte de vallées bocagères avec de grandes crêtes boisées entrecoupées de landes, offrant quelques belvédères, ces installations participent à l'émergence d'un paysage éolien caractéristique. Le projet de zone de développement éolien prévoit un potentiel de production et d'installation plus important. Les projets en cours d'étude posent aujourd'hui la problématique des covisibilités entre parcs éoliens et pose la question d'une éventuelle saturation du paysage.

→ Un paysage à l'interface de plusieurs pressions urbaines modérées

L'unité paysagère des corniches des Alpes Mancelles et des Avaloirs n'est pas un territoire sous forte pression démographique et constructive. Néanmoins, des dynamiques périurbaines émanant de pôles urbains limitrophes s'observent sur les franges du territoire : à l'ouest de l'unité, le desserrement de l'agglomération mayennaise se fait ressentir, même si la pression est moins marquée que celle observée en direction de Laval ou de Fougères.

Les grandes voies de communications qui traversent l'unité paysagère sont également le support de la diffusion du développement urbain à la fois résidentiel et économique, notamment les liaisons Alençon-Mayenne (N12)

► Les enjeux de cette unité selon l'Atlas des Paysages des Pays-de-la-Loire :

→ Valoriser le paysage spécifique des vallées

Les paysages de vallées constituent des éléments spécifiques et forts de l'identité de cette unité. A l'instar de la gestion et la valorisation des vallées des Alpes mancelles, il y a un réel potentiel à renforcer la qualité paysagère et l'attractivité des autres vallées de l'unité. Les dynamiques de fermeture des coteaux et l'accessibilité parfois difficile de certaines vallées tendent à les « gommer » du paysage.

- Maintenir l'agriculture spécifique des prairies humides de fauche ou de pâture dans les fonds de vallées.
- Limiter la fermeture des fonds de vallée (suppression des boisements, entretien de la ripisylve) pour maintenir les principales perspectives.
- Soigner l'occupation des coteaux : préserver le petit parcellaire et le réseau de chemin à l'appui des pentes, assurer le dégagement des points de vue, valoriser la perception du patrimoine architectural et naturel (aplombs rocheux, pierriers, landes sur coteau).
- Préserver les continuités hydrauliques et paysagères des petits vallons et insérer les retenues d'eau collinaires dans la continuité des trames végétales.

→ Assurer un développement de l'habitat qui participe à l'identité des paysages urbains en relation avec le caractère patrimonial des bourgs

La principale caractéristique des bourgs et de l'habitat est de s'implanter en pente dans un contexte paysager bocager souvent remarquable. Leur tissu urbain dense et leur architecture traditionnelle très typée, dans les couleurs et la volumétrie, leur confèrent une qualité indéniable mais rendent aussi difficile l'extension d'un tissu pavillonnaire contemporain. Il y a donc un véritable enjeu à concevoir des extensions urbaines et une architecture qui réussisse à continuer l'histoire urbaine de ces bourgs sans la dénaturer.

- Maitriser les extensions urbaines pour garantir une gestion économe de l'espace et la lisibilité des paysages : intégrer le bâti dans la pente et assurer une lecture cohérente de la silhouette du bourg depuis la campagne.
- Veiller à la cohérence avec le bourg et à l'identité urbaine, architecturale et paysagère des extensions urbaines. Encourager le renouvellement et la rénovation de centres-bourgs, qui sont véritablement les écoquartiers de demain.
- Promouvoir un traitement qualitatif des franges : limites de l'urbanisation, continuité entre les quartiers.
- Valoriser le rapport des bourgs à l'eau au travers d'espaces publics de qualité et de convivialité (gués, chemins de rive, franchissements...).
- Préserver et développer le patrimoine végétal des paysages urbains (jardins, parcs, arbres d'alignement, potagers, berges...) comme élément identitaire des bourgs de l'unité.

→ Composer un paysage valorisant pour les zones d'activités économiques et les infrastructures

Le développement des activités économiques doit pouvoir participer à la qualité des paysages sur cette unité où l'industrie est présente. Leur insertion est d'autant plus délicate qu'elles nécessitent d'importantes surfaces planes alors que le relief est mouvementé.



Médiocre insertion paysagère de l'usine Lactalis de Charchigné

De même, le développement de nouveaux parcs éoliens à l'étude doit intégrer une réflexion, sur les effets cumulatifs de covisibilités avec d'autres parcs, dans le cadre de leur dossier d'instruction. Outre la question des covisibilités entre parcs éoliens (qui se produit déjà avec les parcs existants), cela pose aussi la question de la saturation du paysage ou de l'encerclement de certaines zones.

→ Dessiner le bocage de demain en tenant compte des pratiques agricoles contemporaines

La richesse de la trame bocagère sur cette unité réside non seulement dans la densité de la trame mais aussi dans ses modes de gestion originaux. La disparition des haies a permis d'ouvrir des vues dans le paysage et de redonner de la profondeur aux perspectives. Cela a cependant conduit aussi à une certaine uniformisation des paysages. La préservation de ce bocage de qualité et identitaire est d'autant plus difficile que son évolution est lente. Cela pose la question de la gestion de ce patrimoine en relation avec l'activité agricole.

- Partager la connaissance des différents usages économiques, écologiques et paysagers des haies avec les acteurs concernés (développer les processus de gestion, protection et valorisation du bocage des territoires protégés ou labellisés sur le reste du territoire de l'unité).
- Recomposer le bocage à une échelle compatible avec l'activité agricole et l'occupation du sol (retrouver des continuités dans la maille bocagère sur les plateaux en assurant l'intégration et la mise en valeur de l'habitat rural et des activités agricoles).
- Intégrer les bâtiments d'exploitation et d'élevage dans le paysage en réfléchissant à leur implantation, leur volumétrie et leur aspect par rapport aux bourgs et hameaux traditionnels.
- Utiliser la maille bocagère pour travailler la perception des franges urbaines et de l'habitat diffus.
- S'appuyer sur les trames bocagères existantes notamment dans les vallées et aux abords des bourgs en régénérant les haies, préservant les grands sujets et le petit parcellaire.

C. ENTREES DE VILLE

Les entrées de ville donnent une première impression de la ville aux visiteurs comme aux habitants. Elles font également souvent le lien entre la campagne et les espaces urbanisés. C'est pour cela que la réflexion menée sur les entrées de ville doit aboutir à de véritables projets urbains le long des axes principaux.

Par leur caractère encore rural, la majeure partie des communes de Mayenne Communauté possèdent des entrées de ville soignées, même si quelques enseignes publicitaires peuvent parfois encombrer, voire « gâcher » le paysage urbain.

Quelques communes traversées par une route structurante ont réussi à introduire de la qualité à leurs abords. C'est le cas entre autres de Martigné-sur-Mayenne (ancienne RN 162), Grazev (RD35), La Bazoge-Montpinçon (RD207 réaménagée).

D'autres villes, dans une logique de construction d'habitat à proximité du centre, ont construit des lotissements en entrée de ville (Aron, Belgeard, Marcillé la Ville, le Housseau-Brétignolles, Thuboeuf), sans souci de préservation des abords et de qualité paysagère. Cette urbanisation récente engendre, le plus souvent, une dégradation de la qualité du paysage urbain. Ces espaces sont alors perçus comme discontinus, hétérogènes et ne tenant pas compte des identités locales.

La ville de Mayenne possède cinq entrées de ville principales, et une sixième entrée récemment créée, située au débouché de l'échangeur Sud de la déviation de Mayenne.

1) Entrée de ville Sud, en venant de Laval

Cette entrée de ville, très fréquentée, traverse une zone industrielle et commerciale. Elle donne un sentiment de désorientation et de « fourmillement » du fait de l'accumulation de publicités qui constitue une véritable pollution visuelle.

L'observateur perd ses repères, croulant sous une multitude de points d'appels. La zone industrielle avec ses enseignes et son bâti apporte une échelle surdimensionnée. La végétalisation actuelle manque de grandeur et de volume.

Le piéton n'y a pas véritablement sa place, il ne bénéficie pas de protection pour l'isoler du flux continu de voitures. Par contre, des pistes cyclables ont été aménagées offrant ainsi aux cyclistes un confort et une sécurité. Cette entrée de ville manque ainsi de personnalité, aucun élément constitutif de l'identité de la ville ne nous indique que nous entrons dans Mayenne.



Entrée Sud : RN162 vers Laval



Entrée Est : RD35 vers Le Mans

2) Entrée de ville Sud-Est, en venant de la déviation

Depuis la nouvelle déviation, l'entrée dans Mayenne passe par la zone d'activité Peyennière. L'arrivée sur le rond-point incite à poursuivre en direction du centre-ville par la voie nouvellement créée qui dessert la ZA des Haras. Cette voie, relativement bien proportionnée et dotée de grands candélabres, débouche aujourd'hui sur une impasse, au niveau de l'espace « gare » où sera prochainement implanté le centre culturel intercommunal.



Nouveau giratoire au débouché de la déviation



Entrée vers la zone des Haras

3) Entrée de ville Est, en venant du Mans

L'entrée dans la ville se fait par une longue ligne droite, progressivement grâce à la végétation qui diminue peu à peu. Cependant, une rangée de végétaux compacts d'un côté et une clôture de l'autre cadrent assez mal la perspective.

Cet effet est amoindri au niveau du stade par une ouverture ; mais le cadre se recrée rapidement avec des haies compactes et un bâti destiné à l'habitation qui se resserre. Les façades donnent directement sur la rue ce qui accentue encore plus le cadrage de la vue. L'œil est surtout attiré par le rond-point situé au bout de la rue.

Il s'agit d'une entrée de ville sans attrait particulier, qui laisse perplexe sur l'image de la ville. Cet effet est atténué dès que l'on s'approche du centre-ville et que l'on aperçoit au loin et en hauteur la caserne.



4) Entrée de ville Nord-Est, en venant d'Alençon

Après un léger virage, cette voie d'accès à Mayenne se poursuit en ligne droite. Elle est bordée à son extrémité d'habitations qui guident le regard. La topographie crée aussi un point de fuite intéressant. Les alignements d'arbres donnent du volume à l'aménagement et accompagnent agréablement la voie.

La discrétion des panneaux publicitaires est un élément favorable.

Cependant, la voirie assez large donne une impression d'insécurité pour le piéton ou le cycliste. L'urbanisation progressive au bord de la voirie et l'accompagnement végétal rendent cette entrée de ville agréable.



Entrée Nord : RN12 vers Alençon



Entrée Nord : RD23 vers Caen

5) Entrée de ville Nord-Ouest, en venant de Caen

La transition campagne-ville au niveau de la CD22 est assez progressive. Déjà 2 km avant l'entrée de Mayenne, la ville se dessine en arrière-plan. Après la vallée rurale, l'entrée de ville est mise en scène par des talus plantés de taille importante et agréables. Ils constituent une bonne transition entre le milieu rural et la ville. Une fois en ville, ils laissent place à des alignements d'arbres. Cette entrée de ville est progressive et bien orientée.

6) Entrée de ville Ouest, en venant de Fougères

Depuis cette entrée de ville située en hauteur, nous pouvons découvrir la ville. La vue se prolonge au loin, au-delà de la ville même de Mayenne. Cette entrée fonctionne relativement bien. Le premier carrefour en rond-point a été récemment aménagé. Il fait le lien entre le milieu rural et le milieu urbain et marque cette entrée de ville. Elle est accessible aux piétons et débouche sur la coulée verte, lieu de promenade. Malgré un manque de végétation sur la partie urbaine, cette entrée de ville donne une bonne image à la ville de Mayenne.



Entrée Ouest : RN12 vers Fougères

7) L'urbanisation le long des axes routiers visés à l'article 52 de la loi Barnier

L'article L. 111-6 du code de l'urbanisme précise que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation »

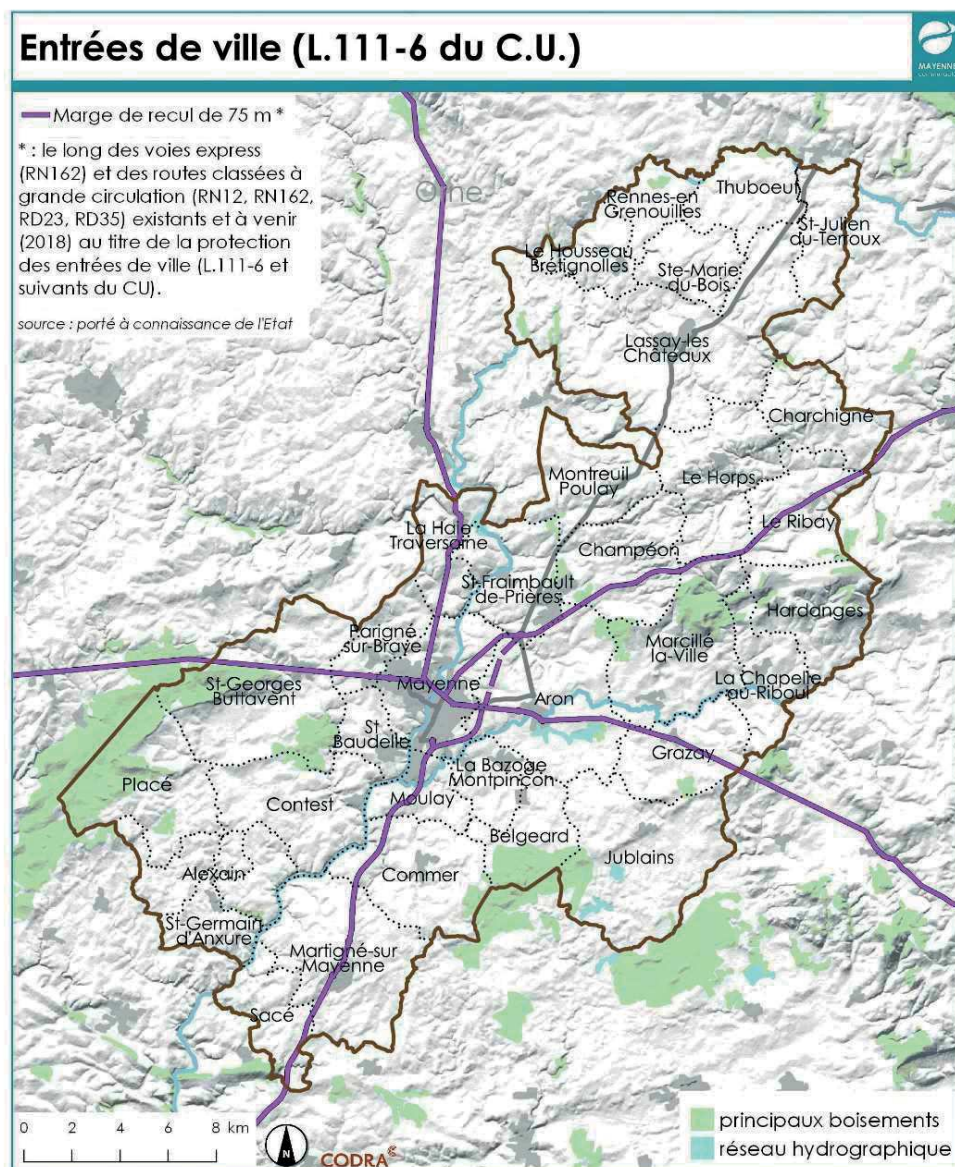
Cette interdiction ne s'applique pas, selon l'article L.111-7 :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

NB : Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes, lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Sur le territoire du SCOT un certain nombre d'axes sont concerné par la loi Barnier. Les voies suivantes sont classées dans la nomenclature des voies à grande circulation ou voie express et doivent faire l'objet d'une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre.



Il s'agit des infrastructures routières suivantes :

- la RN 162 ayant les statuts de « voie express » à Moulay, Saint-Fraimbault-de-Prières, Aron, Mayenne, Commer et Sacé et de « route à grande circulation » à Martigné-sur-Mayenne.
- la RN 12 à Charchigné, Le Horps, Marcellé-la-Ville, Champéon, Aron, Mayenne, Parigné-sur-Braye, Saint-Fraimbault-de-Prières, Saint-Georges-Buttavent et Le Ribay.
- La RD 35 à Aron, Marcellé-la-Ville, Grazev et Mayenne.
- La RD 23 à La-Haie-Traversaine et Mayenne.

D. BILAN & ENJEUX

Atouts / Opportunités	Points de fragilité
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Perception paysagère donnée par des éléments variés : ondulations du relief, couvert végétal, espaces agricoles. ✓ Un réseau hydrographique qui vient apporter la présence végétale spécifique de ses rives dans les paysages. ✓ Un habitat ancien historiquement éparpillé dans le bocage, mais généralement bien intégré dans les paysages (matériaux, gabarits, implantation...). ✓ Un relief qui génère quasiment partout des vues lointaines de qualité. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des entrées de villes et franges urbaines aux paysages parfois peu qualitatifs et à l'impact paysager important (perceptions proches et lointaines). ✓ Des zones d'activités ou des sites économiques sans traitement qualitatif du bâti et des espaces libres. ✓ Tendance à la « fermeture » visuelle de la vallée de la Mayenne. ✓ Tendance à la « simplification » des paysages agricoles (pertes de haies bocagères) . ✓ Des infrastructures sans effort de traitement paysager (exemple de la déviation RN 162).
Enjeux liés aux paysages	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Continuer de favoriser l'accessibilité et la découverte de la Vallée de la Mayenne, des vallons et des forêts. ➤ Préserver la diversité des paysages, et notamment le bocage, en tenant compte des besoins des activités agricoles. ➤ Préserver et mettre en valeur les paysages urbains et ruraux patrimoniaux. ➤ Maîtriser l'impact paysager du développement urbain et économique notamment au vu des enjeux de covisibilité existante. ➤ Accompagner le développement et la requalification des zones d'activités et des infrastructures pour une meilleure intégration paysagère. <ul style="list-style-type: none"> ○ Requalifier les entrées de ville de l'agglomération de Mayenne. ○ Maîtriser la qualité des paysages le long des axes routiers structurants (abords de la déviation de la RN 162). ○ Renforcer l'encadrement qualitatif des remises en état des sites de carrières. ○ Eviter la saturation du paysage par les parcs éoliens 	

11. STRUCTURE DES ESPACES URBANISES

La nature et la densité de l'urbanisation conditionnent de manière notable la perception des paysages du territoire de Mayenne Communauté.

Deux grands types d'espaces peuvent être distingués :

- l'agglomération de Mayenne où l'urbanisation s'est étendue pour former un tissu urbain quasiment continu vers Moulay, et dans une moindre mesure vers Parigné-sur-Braye (zone d'activité) et St Baudelle, si l'on ne tient pas compte de la coupure engendrée par le cours de la Mayenne ;
- le reste du territoire qui égrène un chapelet de villes ou villages aux contours et limites généralement bien marqués, accompagné souvent d'un habitat rural dispersé.

A. TYPOLOGIE DES BOURGS

La constitution du bâti aggloméré s'est faite en accord avec le site : son relief et les matériaux de son sous-sol. Trois logiques de site ont déterminé l'implantation des villes et bourgs :

- le bourg de coteau : C'est le cas de la majorité des bourgs (plus de 2 sur 3). Parmi ceux-ci, la moitié est située sur un coteau exposé au Sud ;
- le bourg sur crête ;
- le bourg en fond de vallée (Mayenne et Aron).

Parfois complètement déconnectés de ces caractéristiques géographiques, l'histoire et le mode de constitution des formes urbaines ont donné des caractéristiques aujourd'hui encore identifiables aux bourgs anciens.

Aussi, l'église, la mairie, l'école et le presbytère sont des monuments incontournables du village. Les églises, constructions les plus anciennes ont servi d'accroches au noyau urbain, auquel les bâtiments communaux sont venus s'ajouter principalement au XIX^e siècle. Généralement, l'ensemble de ces éléments marquent encore aujourd'hui la centralité. Ils servent de repères et sont parfois associés à des commerces.

L'observation de ces centralités et du tissu ancien qui s'est aggloméré autour permet d'identifier 3 typologies différentes de bourgs :

- Le bourg concentrique
- Le bourg linéaire
- Le bourg en patte d'oie, qui apparaît comme un hybride entre les deux premières typologies.

Si cette catégorisation permet de classer les différents bourgs du territoire, ceux-ci varient à partir d'une même organisation type. Les bourgs linéaires par exemple peuvent avoir un développement ponctuellement concentrique autour de l'église, mais suivre de part et d'autre un axe clairement linéaire. Cette évolution, ou cette distorsion de la forme type peut notamment être liée à la géographie du lieu où le centre-bourg s'implante.

La typologie urbaine d'un hameau important peut-être différente de la typologie du bourg ancien principal.

1) Le bourg concentrique

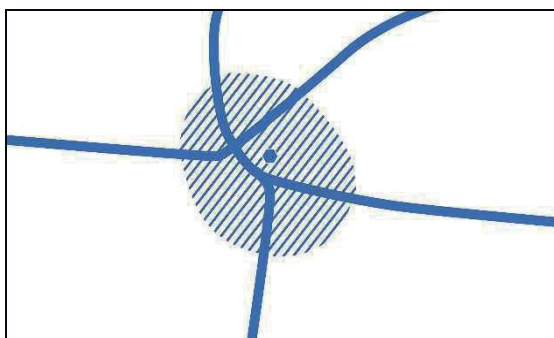
Le bourg concentrique se développe à l'intersection de différentes voies de plus ou moins grande importance. La voie peut aussi être un cours d'eau. Le croisement de ces axes fait centralité et l'église s'y implante généralement associée à une place, parfois la seule place du village.

De part et d'autre de ces routes et entre elles, se développe une urbanisation créant une forme rayonnante. Le tissu urbain est caractérisé par un bâti mitoyen à l'alignement, qui souligne le maillage et l'espace public. Des îlots de formes irrégulières sont ainsi formés et clairement dessinés. Ces îlots peuvent être clos ou non, entourant des cœurs d'îlots verts ou s'ouvrant sur les espaces naturels et agricoles.

Le bâti, généralement des maisons de ville ou de petits immeubles, met en œuvre des matériaux locaux comme le grès ou le granit.

La forme urbaine qui en résulte est compacte et dense.

Le centre-bourg de Mayenne est un bourg concentrique de grande ampleur, mais la majorité des bourgs ruraux répondent aussi à cette typologie. C'est le cas de Placé, Alexain, Saint-Georges-Buttavent, Saint-Fraimbault-de-Prières, Aron, Jublains, Marcillé-la-Ville, Montreuil-Poulay, La Chapelle au Riboul, Hardanges, La Horps, Charchigné, Lassay-les-Châteaux.



Schématisme du bourg concentrique et exemple de Charchigné

2) Le bourg linéaire

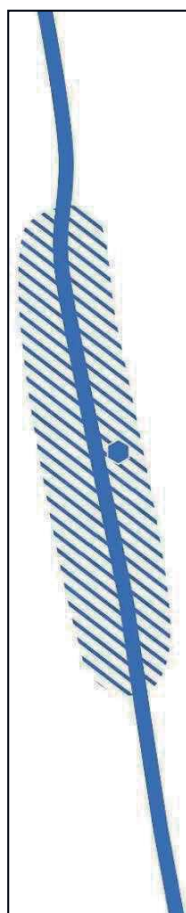
Le bourg linéaire, ou le bourg rue, comme son nom l'indique est un bourg qui s'est développé suivant une ligne, celle-ci étant généralement une voie de circulation qui peut suivre un cours d'eau.

Dans cette configuration, les constructions se développent de part et d'autre de la rue formant des fronts bâtis continus, mais non monotones. Les décrochés des différents gabarits et les vides ponctuels créent en effet des irrégularités et un certain rythme. Le parcellaire plutôt en lanière ne forme pas d'îlot. A l'arrière s'étendent les espaces agricoles et naturels.

L'église peut s'implanter soit à la naissance du bourg soit au centre, souvent en recul de la voie dégagant une place. L'espace public ouvert et le développement local autour de l'église peuvent créer un renflement ponctuel dans le bourg rue.

La forme linéaire peut venir compléter une forme concentrique, par un développement prononcé sur certains axes. Elle constitue un ruban urbain moins compact et rationnel que le bourg concentrique.

Martigné-sur-Mayenne, Commer, Moulay, Saint-Baudelle, Belgeard, La Bazoge-Montpinçon, Grazay, La Haie-Traversaine, Le Ribay, Saint-Julien du Terroux, Saint-Marie-du-Bois sont des bourgs rue.



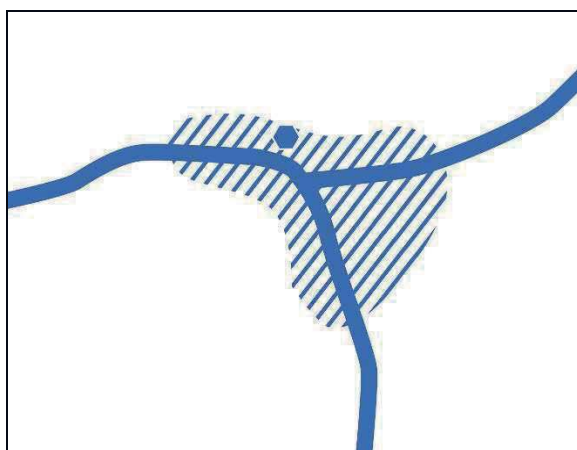
Schématisme du bourg linéaire et exemple de Commer.

3) Le bourg en patte d'oie

Le bourg en patte d'oie est une sorte d'hybride entre le bourg concentrique et le bourg rue. Il se forme à la jonction de deux axes qui s'articulent en « Y ». Dans cette configuration l'église sert souvent de pivot et prête naissance à une place, espace central du bourg ou du hameau. Entre deux des branches, le tissu urbain s'implante de façon concentrique, formant un îlot ouvert. La troisième branche prête plutôt à un développement linéaire avec du bâti de part et d'autre de la voie.

Dans ce cas, des constructions mitoyennes s'assemblent aussi pour créer des fronts urbains et souligner l'espace public sur lequel elles s'alignent.

Sacé, Parigné-sur-Braye, Champéon, Thuboeuf, Le Housseau Brétignolles, Contest sont des bourgs anciens qui appartiennent à cette catégorie.

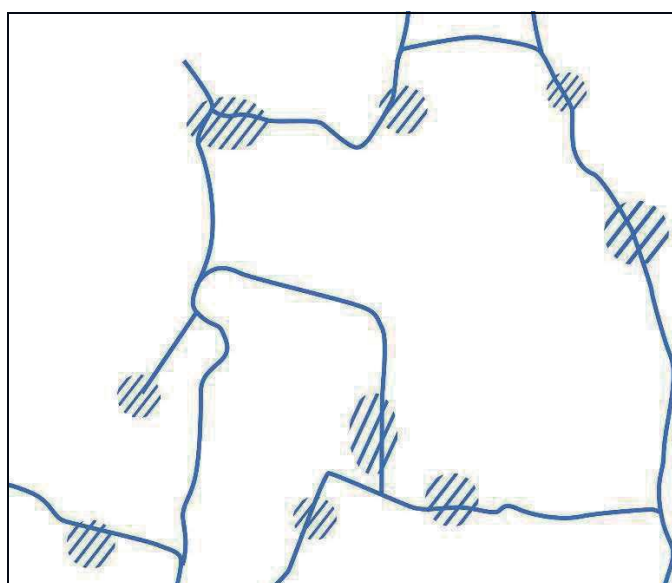


Schématisation du bourg en patte et exemple de Champéon

4) Le village archipel

Rennes-en-Grenouilles est une commune qui ne correspond à aucun des modèles précédents. En effet aucun bourg n'y est réellement identifiable. Bien qu'une église existe à l'intersection de deux voies, elle ne fait pas réellement centralité et n'a pas servi d'accroche à un bâti aggloméré. Elle est en revanche accolée à une exploitation agricole.

Cet exemple d'ensemble de constructions isolées et en particulier de bâtiments liés à l'agriculture s'égrènent à différents endroits du territoire communal. Ces îlots autonomes, identifiables dans l'espace agricole et naturel forment ainsi une sorte de constellation ou d'archipel.



Schématisation du village archipel et photo aérienne de l'ensemble bâti central de Rennes-en-Grenouilles

B. EVOLUTION DES CENTRE-BOURGS

Les bourgs anciens constituent généralement le squelette sur lequel viennent s'accrocher des extensions à partir de la seconde moitié du XXe siècle. Celles-ci modifient parfois profondément le bâti et les formes originelles des bourgs, et par conséquent le paysage du territoire.

Les bourgs ont ainsi dû faire face à un nouveau type de développement urbain qui les a parfois vidés de sa substance.

Face à la multiplication des grandes surfaces commerciales, principalement en périphérie de l'agglomération de Mayenne, les commerces de proximité qui constituaient une part importante de l'animation des bourgs ont connus une perte de vitesse.

Plusieurs communes ont dû réaménager leur espace central pour maintenir le petit commerce et améliorer le cadre de vie des habitants. Ce renouveau a notamment consisté à retravailler l'espace public et à installer des logements, des équipements publics ou de petits commerces générateurs d'animation. Le réaménagement de l'espace public avec des matériaux qualitatifs et en respectant l'authenticité des lieux est un élément important garant de l'identité et du caractère des centre-bourgs.

C. ANALYSE DES FORMES URBAINES PAR TYPES

Quel que soit la forme originelle du centre-bourg, à partir de la seconde moitié du XXe, l'ensemble des communes connaît un développement urbain similaire avec des extensions urbaines résidentielles standardisées de deux types : le lotissement pavillonnaire ou le mitage pavillonnaire en diffus.

Le bâti aggloméré que l'on pouvait repérer jusqu'en 1950, subi alors un bouleversement important.

Le gonflement des communes se fait plutôt par vague, avec la création successive de lotissements consommateurs d'espace, plus ou moins bien reliés au tissu urbain existant. Au fur et à mesure, les extensions urbaines peuvent aller jusqu'à englober ou encercler les bourgs anciens. Les villages grossissent de plus en plus, en particulier ceux localisés en périphérie de la ville de Mayenne. Cette dernière influence en effet, le développement des communes alentours dans une logique de communes périurbaines qui subissent une certaine pression.

Ces extensions urbaines se font au fil des opportunités, en fonction du foncier vendu, viabilisé et ouvert à la construction. Généralement, les principaux axes existants qui traversent les centres-bourgs servent d'accroches aux extensions, qu'elles se fassent par opérations groupées ou en individuel isolé. Ainsi les tâches urbaines s'étendent le long des axes avec des développements en râteaux (multiples impasses qui se greffent sur un axe) ou la juxtaposition de simples terrains construits.

Ce développement plus ou moins linéaire autour des différents axes qui partent du bourg, constitue à terme une forme urbaine dite « en doigt de gants » : les axes sont bâtis mais entre eux des interstices restent vides.

Plus rarement, le développement urbain se fait en épaisseur contribuant à maintenir une forme urbaine relativement compacte bien que peu dense. En outre des extensions qui s'accrochent sur des axes finissent parfois par se rejoindre formant une tâche urbaine continue.

Ainsi ces nouvelles constructions se sont implantées autour du centre préexistant, mais de manières différentes. Certains bourgs ont confirmé ou engagé une logique de plan concentrique cernant le vieux bourg. D'autres par contre, se sont urbanisés le long des axes majeurs, ce qui a pour effet de créer ou d'amplifier une forme linéaire.

De plus, les extensions urbaines récentes sont moins denses et compactes que les formes urbaines anciennes, consommant ainsi des espaces libres importants. Les extensions urbaines par à-coup, en fonction des occasions, grignotent de façons aléatoires les espaces agricoles laissant bien souvent des résidus d'espaces agricoles petits et enclavés, difficiles à exploiter.

Les tissus urbains récents se juxtaposent également aux espaces agricoles et naturels sans ménager de transitions.

Outre les bourgs anciens, les hameaux, fermes ou exploitations agricoles servent aussi dans certains cas d'accroches aux extensions urbaines récentes. A la longue, les hameaux et les constructions isolés peuvent ainsi être intégrés dans une enveloppe urbaine continue rattachée au centre-bourg.



Commer : des extensions qui s'accrochent sur un axe existant, en râteau



Le Housseau-Brétignolles : un exemple de développement en doigts de gant, avec des extensions le long des axes principaux en diffus et en lotissements



La-Bazoge-Montpinçon : des extensions qui forment une tache urbaine en épaisseur mais des espaces naturels et agricoles en dents creuses



A gauche, à Moulay, une poche de lotissements qui s'est développée en retrait de l'axe principal et déconnectée de toute centralité ; A droite, La Haie Traversaine : une poche de lotissement, déconnectée du centre bourg qui grignote l'espace agricole

1) Le lotissement

L'extension sous forme de lotissement est extrêmement répandue sur le territoire. La plupart des bourgs ont au moins « leur » lotissement. Ceux-ci ont souvent été conçus en rupture totale avec le centre ancien et la qualité de l'habitat n'est pas toujours préservée. Au contraire les extensions urbaines récentes sous forme de lotissements au style souvent exogène, esthétiquement influencé par leur décennie de construction, marquent de manière forte et parfois peu convaincante la perception extérieure des bourgs et villages.

Ces lotissements qui sont particulièrement nombreux et concentrés autour de Mayenne et dans les communes périphériques, ont des caractéristiques communes bien identifiables :

- Le parcellaire rectangulaire ou carré est de formes et de tailles similaires au sein de chaque opération oscillant généralement entre 500 et 1000 m² par terrain
- Sur chaque parcelle sont implantés des pavillons au style architectural identique en fonction du constructeur et de la date de réalisation
- Le bâti s'implante au milieu de son jardin, sans mitoyenneté
- L'espace commun est généralement dédié aux voitures (circulation et stationnement) avec de vastes espaces bitumés générant une ambiance aseptisée
- Les traitements paysagers sont peu nombreux, le cadre végétal étant apporté essentiellement par les jardins individuels
- Les tissus ainsi formés sont généralement lâches et peu denses

Par ailleurs, ces lotissements qui s'accrochent à de grands axes, ne constituent pas une greffe avec les centre-bourgs. Les tissus sont discontinus et peu reliés entre eux. La création quasiment systématique d'impasses ne contribuent pas à créer un maillage cohérent au sein de chaque commune. De même, ces extensions conçues de façon isolée et simplement juxtaposées communiquent peu entre elles. Ainsi les lotissements se présentent plutôt comme des enclaves, qui se pratiquent essentiellement en voitures et qui sont déconnectées des centres-bourgs et des tissus urbains existants.

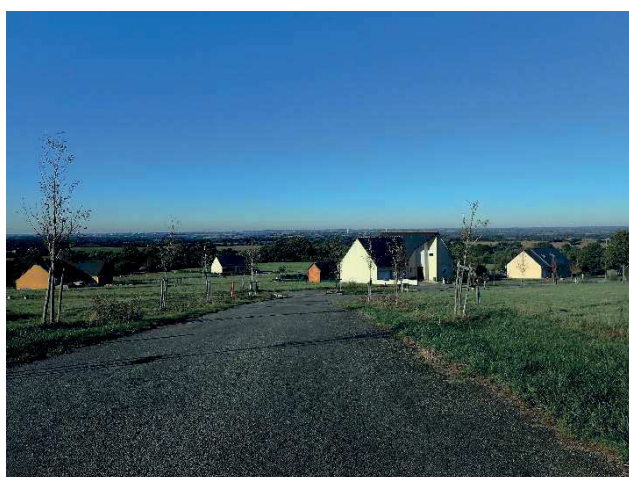
Certains lotissements se sont même implantés de l'autre côté d'une route départementale qui constitue une véritable coupure urbaine avec le centre-bourg.

Des espaces vides, naturels ou agricoles s'interposent aussi souvent entre ces différents tissus.

Régulièrement, dans une logique de construction d'habitat à proximité du centre, ces lotissements constituent des entrées de ville, comme à Aron, Belgeard, Marcillé la Ville, par exemple. Ils sont alors la première image donnée à voir de la commune et leur uniformité lisse les caractéristiques des communes. L'image renvoyée est aussi souvent négative puisque peu d'attention est portée à la préservation des abords et à la qualité paysagère de ces ensembles urbanisés.



Exemple de deux extensions successives, récentes en lotissements en impasses disjointes à Marcillé-la-Ville.



« Les jardins du lac », lotissement récent, en cours de commercialisation en entrée de ville à Montreuil-Poulay (parcelle d'environ 600-800m²)



A Saccé, un nouveau lotissement peu dense



A gauche, extension de la commune de Parigné-sur-Braye par des lotissements successifs en impasse le long de la D217 ; à droite, Le Horps : extension par agglomération successive de lotissements de différentes générations, intégrant notamment une résidence pour personnes âgées et se terminant globalement en impasses.



Contest : Extension en bouclage avec la création d'un lotissement linéaire dans les années 70-80



A gauche, au Ribay, extension avec un lotissement des années 70 qui s'est étendu par la suite jusqu'à constituer un bouclage : à droite, à Martigné-sur-Mayenne, un lotissement en cours avec la création d'un bouclage



Saint-Julien-du-Terroix : un nouveau lotissement composé de façon standard

Quelques opérations récentes tentent d'intégrer quelques dispositions apportant une plus-value qualitative en termes de paysage, de traitement environnemental, ou d'intégration architecturale et urbaine. A titre d'exemple, on y observe parfois :

- des espaces verts communs intégrés ou non à une coulée verte à plus grande échelle, pouvant supporter des usages récréatifs notamment pour les enfants
- une prise en compte des continuités urbaines, avec des cheminements en liens avec les tissus voisins
- des formes bâties plus denses, avec de l'individuel groupé notamment
- ...



Une extension récente plus compacte et mieux intégrée à proximité du centre-bourg, occupant une dent creuse mais en impasse.



Un exemple relativement qualitatif de traitement des espaces publics (cheminements et espaces verts) à Marcillé-la-Ville avec une voie en bouclage à sens unique mais excentrée du centre-bourg



A Saint-Baudelle, un nouveau quartier en cours de commercialisation conçu comme un écoquartier

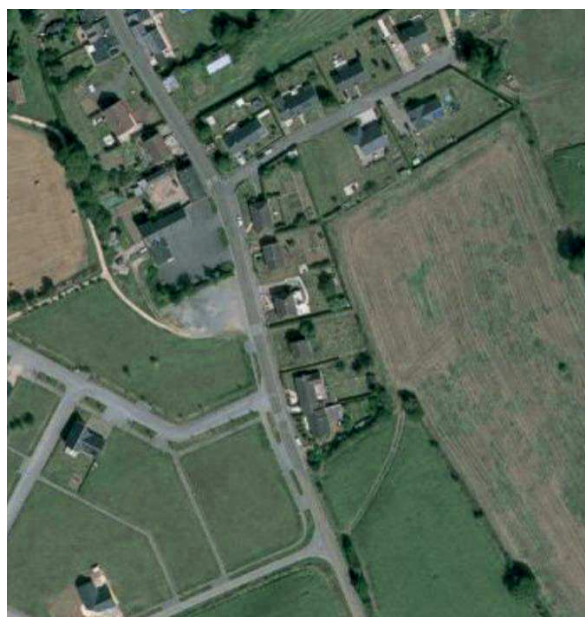
2) Le bâti en diffus

Outre les extensions par morceaux sous formes de lotissements, l'étalement de l'espace urbanisé s'est aussi parfois fait de façon diffuse. Ce mode d'extension est assez peu répandu et à majoritairement été réalisé dans les années 70-80, mais il crée cependant un fort impact visuel.

Ainsi des pavillons individuels sont apparus au coup par coup, au gré des opportunités foncières le long des axes principaux, en entrées ou en sorties de commune. Ces constructions aléatoires se sont aussi parfois accrochées autour de bâtiments d'exploitation et de hameaux, faisant gonfler ces zones urbanisées auparavant restreintes.



Marcillé-la-Ville



Extensions en diffus, en sortie de village à Montreuil-Poulay



Charchigné, extension en diffus à l'Ouest



Mitage le long de la D12, essentiellement dans les années 70-80 à Saint-Germain-d'Anxure

3) Une généralisation de la forme pavillonnaire

Ces deux modes d'extension ont toutes deux eut pour effet l'apparition de l'habitat individuel « ouvert » avec jardin, en rupture totale avec les formes bâties du centre bourg. Le pavillon se généralise par le biais notamment des règles implicites du lotissement. Hors la maison construite au milieu de sa parcelle offre une densité beaucoup moins forte que le tissu aggloméré du centre.

Les conséquences sont une multiplication de la voirie, une consommation d'espace par logement beaucoup plus forte qu'auparavant. Le taux de croissance de l'espace urbanisé est souvent bien supérieur à la croissance de la population.

Les nuances colorées des enduits, autrefois liées au mélange de chaux et de sable « du pays » disparaissent avec l'abandon de certaines techniques de construction traditionnelles.

Les matériaux contemporains, produits de manière industrielle, et les couleurs contemporaines sont souvent en totale rupture avec l'environnement naturel, ce qui nuit à la qualité urbaine et paysagère des bourgs et villes du territoire.

Rarement dans les plus grosses communes des typologies bâties différentes se développent (habitat individualisé dense, collectif), mais les systèmes constructifs et les matériaux restent globalement les mêmes.





De rares typologies qui se distinguent du pavillon ; du logement collectif et superposé récent à Martigné-sur-Mayenne

D'une manière générale et quel que soit la vocation du bâti, la nature des matériaux change : parpaings, parfois briques et tôles, remplacent les matériaux d'extraction locale (granit pour le remplissage, schiste pour la maçonnerie, grès, tuffeau, terre et bois). Ces modes d'extensions associés au pavillonnaire ont ainsi pour effet de banaliser les paysages du territoire, d'induire une perte des caractéristiques locales, et de limiter la différenciation entre les bourgs. Quelques rares centre-bourgs n'ont pas subi d'extension et conservent leur forme compacte d'origine, ce qui les distingue des bourgs étendus.

4) Les zones d'activités en périphérie

En même temps que se développe des extensions résidentielles des zones d'activités s'implantent en périphérie des centre-bourgs, de part et d'autre souvent d'un axe routier important. Constituées de bâtiments standardisés au milieu de vastes parcelles sans traitement paysager, ces zones d'activités, ont un impact visuel très fort.

Elles font aussi souvent office de porte d'entrée de ville ou de bourg (Mayenne, Aron, Martigné,...) peu qualitatives ou valorisables. Elles contribuent aussi à lisser les perceptions que l'on a des communes.

Du point de vue paysager, les sites d'implantation ne facilitent pas toujours l'intégration des bâtiments.



La Haie Traversaine : une petite zone d'activités en entrée de ville, au Sud






Les bâtiments d'exploitation, autrefois construits avec les mêmes matériaux que l'habitation connaissent eux aussi des mutations avec l'utilisation de matériaux standardisés (ex tôles brillantes) et se rapprochent architecturalement des constructions industrielles d'artisanat ou de commerce. Là aussi l'impact visuel est fort et renforcé par la disparition ponctuelle du bocage. Leur présence non neutre dénote et nuit aussi à la qualité des paysages.

5) Spécificité de la ville de Mayenne

La ville de Mayenne s'est également développée autour d'un centre-bourg ancien par le biais d'extensions résidentielles et de zones d'activités mais à plus grande échelle.

Toutefois des tissus et des typologie bâties que l'on ne retrouve pas dans les petites communes se sont développés sur Mayenne. C'est le cas des tissus faubouriens accolés au tissu plus ancien et médiéval de l'hypercentre, mais aussi des tissus d'habitat collectif plus ou moins conséquents.

Il est possible d'établir une typologie des densités généralement pratiquées sur les espaces à vocation d'habitat à Mayenne, qui vont plus ou moins influencé l'étalement urbain de la commune centre. A ce titre, les lotissements standards et l'individuel spontané contribuent particulièrement à la consommation d'espace.

Type	Descriptif	Densité
Individuel lâche	<p>Pavillons individuels en lotissement ou non, sur des parcelles atteignant 900 m². Consommation importante de foncier</p>  	Inférieure à 10 logements à l'hectare
Individuel dense	<p>Opérations d'ensemble composées d'habitat individuel groupé sur des parcelles de 500 m² maximum (ex au Nord-Ouest, près de La Touche, organisation en maisons jumelées sur des lots de 400 m² environ). Consommation plus faible de foncier</p>  	Environ 25 logements à l'hectare
Petit collectif	<ul style="list-style-type: none"> - Immeubles collectifs (R+1+combles, R+2), généralement en plot - architecture adaptée au tissu urbain (meilleure intégration dans son environnement) - Faible consommation foncière 	70 logements par hectare

Type	Descriptif	Densité
Ensemble de collectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Immeubles collectifs - Architecture en forme de barres ou de tours imposantes (R+2/R+3/R+4) et difficilement intégrée dans l'environnement urbain et paysager - Un besoin souvent important d'espaces libres face aux gabarits des constructions, induisant une consommation plus ou moins importante de foncier  	50 à 150 logements par hectare
Tissu ancien regroupant de l'individuel dense et de petits immeubles	<ul style="list-style-type: none"> - Maisons individuelles de villes ou petits immeubles (accolés formant des fronts bâtis) avec ou sans jardin sur des parcelles de 300 à 400m². - Hauteur du bâti : R+1+combles/R+2+combles  	Très forte densité, supérieure à 100 logements à l'hectare

Source : Etude générale d'urbanisation de Mayenne, 2007

Rappelons que la diversité des types de logements et la densité apportent d'une part de la mixité sociale, et permettent d'autre part de rentabiliser les transports et les équipements publics présents en y rapprochant les usagers.

D'autre part, diversifier les formes urbaines permet d'éviter la banalisation des espaces urbains et de maîtriser l'étalement urbain pour tendre vers une consommation raisonnée de l'espace contribuant à préserver les terres agricoles et éviter la dispersion de l'habitat.

Toutefois les nombreux lotissements de Mayenne participent à la standardisation de l'habitat pavillonnaire et au lissage des paysages urbains.

6) Conclusion

Malgré quelques efforts réalisés sur de rares opérations, l'urbanisation récente (habitat pavillonnaire, zones activités) se greffe rarement de façon cohérente avec le tissu urbain existant. L'image de ces nouvelles formes bâties contraste avec l'architecture plus traditionnelle.

Depuis 1950, les lotissements, l'habitat diffus et les espaces/zones d'activités ont provoqués une consommation importante de l'espace agricole et naturel.

Ces phénomènes sont accentués dans les parties du territoire où la pression urbaine est forte et en particulier autour de Mayenne.

D. BILAN & ENJEUX

Atouts / Opportunités	Points de fragilité
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Quelques centres-bourgs bénéficiant de réaménagement de l'espace public : partage de l'espace entre mode, ralentissement des trafics automobiles... ✓ Une variété de formes urbaines sur la ville de Mayenne, y compris avec de l'habitat individuel dense. ✓ Des efforts ponctuels en faveur de la composition variée des extensions urbaines, avec prise en compte de cheminements piétons-vélos. ✓ La présence de patrimoines bâtis remarquables et porteurs de l'identité locale : centres-villes et centres-bourgs et nombreux éléments isolés (châteaux, chapelles, moulins...) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des extensions urbaines en rupture avec le tissu urbain ancien. ✓ Des développements urbains souvent sous forme de lotissements : banalisation des constructions, déconnexions avec les quartiers voisins et les centres villes / centres-bourgs. ✓ Des développements parfois très peu denses, consommateurs d'espaces naturels et agricoles. ✓ Des espaces publics essentiellement dédiés à la voiture. ✓ Présence de constructions dégradées en cœur de villes / bourgs. (vacantes pour certaines).
Enjeux liés aux formes urbaines	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Préserver l'identité et le caractère des centres-bourgs, des anciens bourgs et des hameaux. ➤ Encourager leur densification dans le respect de leur caractères et en préservant ou offrant une place plus importante à la nature et au végétal en ville. ➤ Diversifier les formes bâties pour éviter la banalisation de l'espace urbain et des paysages, y compris ceux des franges en contact avec les espaces naturels et agricoles ➤ Favoriser les opérations qualitatives intégrées et connectées aux tissus existants, à la fois pour <ul style="list-style-type: none"> ○ Maitriser la dispersion de l'habitat et s'orienter vers une optimisation des potentiels existants au sein des tissus urbains ; ○ Tendre vers une consommation raisonnée de l'espace pour préserver les espaces agricoles et naturels ➤ Patrimoine urbain : question du devenir des ZPPAUP (devenue SPR) de Jublains et Lassay-les-Châteaux, opportunité de création à Mayenne ? 	

12. CARACTERISTIQUES URBAINES DES 33 COMMUNES

1) La ville de Mayenne

La commune centre, Mayenne s'est implantée de part et d'autre de la rivière, malgré le relief engendré par la vallée et s'est développée de manière concentrique autour des axes majeurs qui convergent et se croisent dans la ville. Ainsi à partir du centre historique différents tissus se sont agglomérés caractéristiques de leur époque d'urbanisation et de leur vocation.

On observe ainsi trois grands types de tissus urbains : le centre-ville, autour duquel s'accroche d'une part des entités pavillonnaires et d'autre par des zones industrielles et commerciales.

► Le centre-ville

Le centre-ville, tissu le plus ancien et dense de Mayenne, s'est constitué progressivement autour d'un noyau marqué par la présence du château médiéval. Cette histoire est lisible à travers divers patrimoines architecturaux : l'église Saint-Martin, le presbytère Notre Dame, des immeubles particuliers.

Ce lieu de centralité à part entière est caractérisé par un tissu mixte et animé regroupant diverses vocations : habitat, services, équipements, commerces. De nombreuses rues et places sont ainsi marquées par des rez-de-chaussée animés.

L'ensemble du centre-ville n'est toutefois pas homogène. La Mayenne, sépare l'ancienne ville médiévale localisée sur la rive droite et un quartier plus récent sur la rive gauche. Le pont Notre-Dame, le plus ancien conservé, relie ces deux parties complémentaires. La partie Ouest est un espace regroupant des commerces et services divers, tandis que la partie Est davantage consacrée aux commerces de proximité.

Trois ensembles de tissus urbains sont identifiables dans le centre-ville :

- Le tissu traditionnel ou médiéval
- Le tissu classique
- Le tissu « moderne »

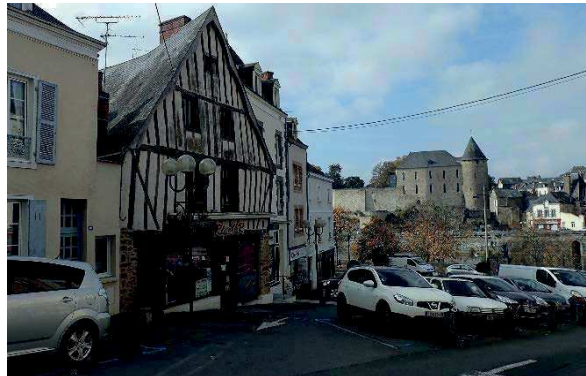
Le tissu traditionnel ou médiéval se développe à partir du château et des rues du Sergent Louvier et Saint Martin. Il s'organise autour d'un réseau de rues et ruelles plutôt étroites et sinueuses. Celles-ci dessinent des îlots irréguliers eux-mêmes découpés en de petites parcelles étroites, plutôt en lanières. Le bâti à l'alignement, en gabarit R+2+C ponctué de R+1+C et de rares R+3+C, occupe la majorité des emprises foncière. Ce tissu est ainsi compact et très dense.

La présence de commerces en rez-de-chaussée peut prêter à la déambulation malgré la présence relativement importante de la voiture sur l'espace public.

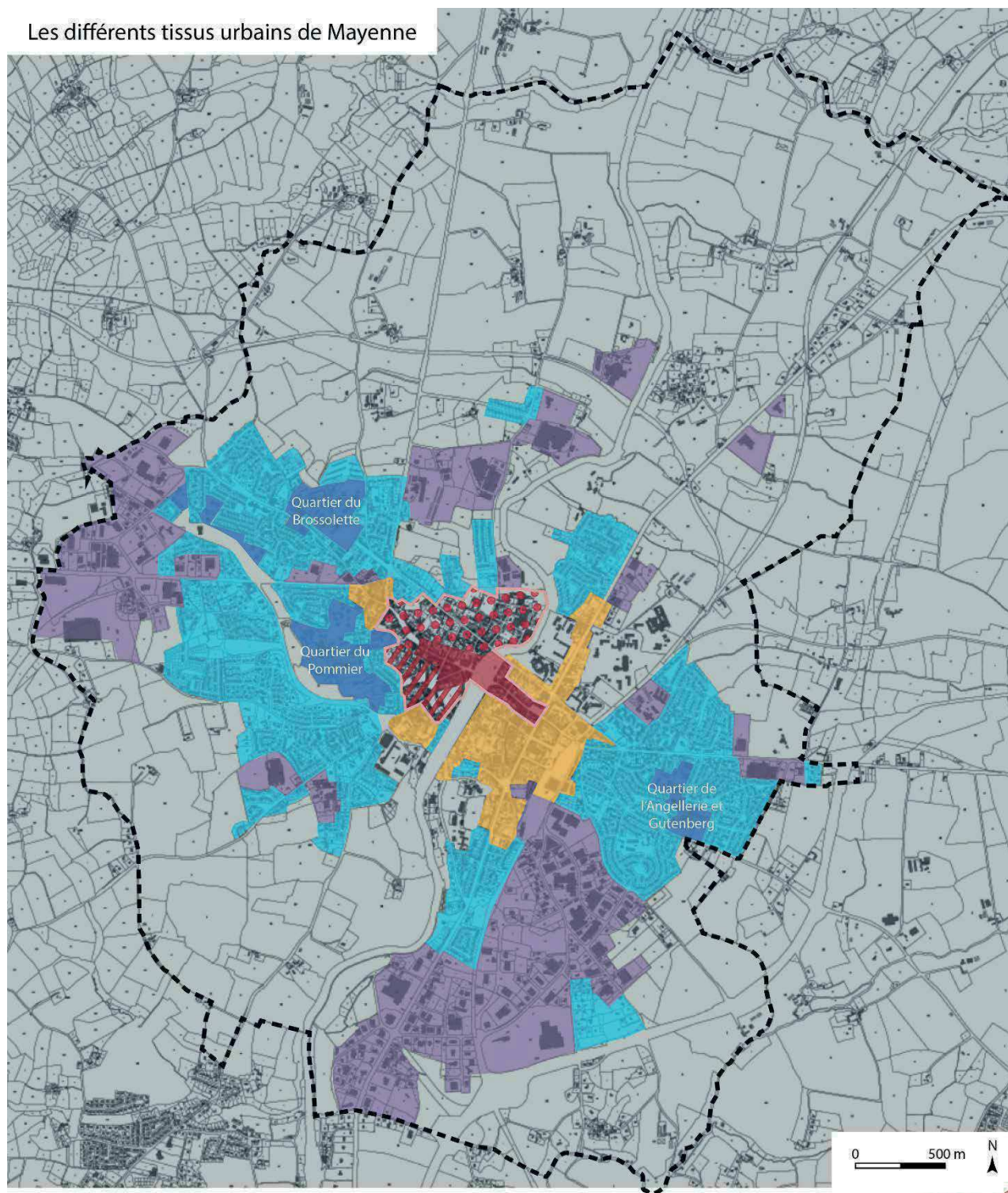
Les constructions sont marquées par l'utilisation de matériaux et la mise en œuvre de techniques de traditionnels : présence du grès, encadrements de grès ou de granit, colombages visibles caractéristiques de l'époque médiévale.

Malgré les dimensions plutôt restreintes des cours et des cœurs d'îlots, ceux-ci sont généralement végétalisés. Au contraire, l'espace public étroit et limité à la voirie a lui plutôt un caractère minéral, avec des rues parfois pavées.

De plus les rares places (St Martin, du 9 juin 1944) sont dédiées au stationnement de la voiture.



Les différents tissus urbains de Mayenne



-  Périmètre du centre-ville
-  Le tissu traditionnel /médiéval du centre-ville
-  Le tissu classique du centre-ville (17 et 18e)
-  Le tissu moderne du centre-ville
-  Le tissu faubourien (19-20e)
-  Le tissu pavillonnaire
-  Le tissu d'habitat collectif et mixte
-  Les zones d'activités

CODRA

Le tissu « moderne » prolonge et complète le tissu traditionnel en termes d'animation et d'offre de services et de commerces. Il se développe sur la rive gauche, autour des places Gambetta, Clémenceau, Juhel, et des Halles.

Ces grandes places, pour la plupart animées par des rez-de-chaussée actifs, ouvrent l'espace public et caractérisent le tissu moderne du centre-ville, qui se démarque ainsi du tissu traditionnel resserré. Ces espaces qui servent de parkings restent toutefois minéraux (grès, tuffeau, brique ou pavé granit) et largement occupés par la voiture. Bien que l'aménagement des espaces public soient peu propice aux piétons, ce secteur reste privilégié pour la déambulation et la flânerie liée aux types de commerces qui s'y sont implantés.

Les îlots organisés autour de ce réseau de places, sont de formes et de tailles diverses. De même les parcelles sont irrégulières. Elles sont moins densément bâties que les parcelles du tissu traditionnel permettant le développement de cœurs d'îlots verts.

Les constructions qui marquent l'alignement avec l'espace public sont hétérogènes de par leurs architectures, leurs gabarits et leurs époques de construction. Des immeubles des années 70-80 et suivantes allant jusqu'au R+4 côtoient des constructions plus anciennes généralement en R+2+C.

La place Clémenceau illustre parfaitement le fonctionnement de ce secteur : au milieu de la place s'organise un vaste parking autour duquel circulent les piétons pour profiter des commerces et terrasses. De plus malgré l'importance du château dans le patrimoine historique, celui est peu valorisé et perceptible dans le tissu moderne, il est notamment invisible depuis la place Juhel.



Le tissu « classique » se situe de part et d'autre de la rue Ambroise de Loré et autour des places Cheverus et Louis de Hercé.

Elle se distingue par des éléments architecturaux de qualité (hôtel des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècle, maisons bourgeoise/de maître, hôtel de ville). Les maisons hautes et alignées possèdent des façades en tuffeau et des fenêtres encadrées de grès ou de granite. Les constructions qualitatives des places Cheverus et Hercé participent notamment à l'identité de la ville de Mayenne. Ce bâti est généralement implanté à l'alignement et parfois en recul de quelques mètres sans respecté une double mitoyenneté systématique. Ainsi contrairement aux deux autres tissus du centre-ville, les fronts urbains ne sont pas toujours continus et les espaces ouverts privatifs sont parfois visibles depuis l'espace public.

Les constructions cadrent tout de même des espaces publics (places, mail) qui sont géométriques et s'apparentent plutôt à des espaces de représentations permettant un recul sur les bâtiments patrimoniaux. La majorité des espaces public reste dédiée à la voiture, mais la place Cheverus est, elle végétalisée et plantée. La rue Ambroise de Loré et la rue du 130^{ème} régiment constituent toutes les deux des percées visuelles vers l'autre rive, mais offrent peu d'espace aux piétons et aux cyclistes. Des contrastes apparaissent au niveau des aménagements entre ces différents quartiers.



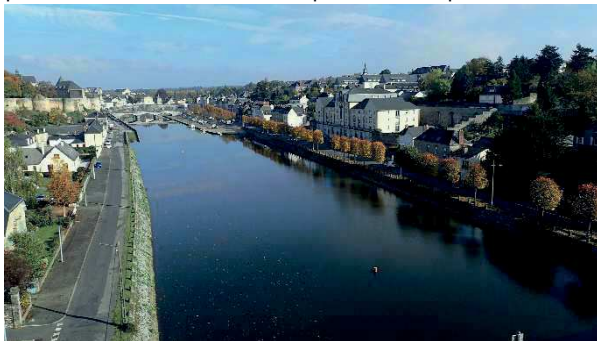
Ainsi, la valeur du centre-ville réside dans son patrimoine architectural, son identité et ses perspectives visuelles (la Mayenne, le château). Mais c'est un tissu relativement contraint par l'étroitesse de ses espaces publics, en particulier dans le secteur traditionnel, par sa densité et la rareté du foncier.

De plus, l'omniprésence de la voiture se superpose à l'étroitesse des espaces et complique le cheminement des piétons et des vélos.

Par ailleurs, Mayenne et son centre-ville profitent peu de la présence de sa rivière, qui se fait discrète. Ses berges sont en effet

avant tout des espaces circulés ou dédiés au stationnement. Le centre-ville se développe de part et d'autre à l'arrière des façades bâties sur berges, sans lien avec la rivière. Les bords de l'eau semblent ainsi peu fréquentés. De plus les berges, cadrées par des murs, sont largement artificialisées et peu visibles au premier abord.

Les quais sont marqués par la présence de trois ponts permettant de franchir cet axe séparateur : le vieux pont Notre Dame, le pont Mac Racken au Nord et le pont de l'Europe, d'une hauteur imposante, au Sud.



► Les faubourgs

Un tissu de faubourg assure ponctuellement la transition entre le centre-ville et les quartiers périphériques, essentiellement sur la rive droite. Réalisé au 19^{ème} siècle et pendant la première moitié du 20^{ème} siècle, celui-ci accueille du petit collectif où de l'habitat individuel mitoyen (maisons de ville) du R+C au R+2+C. L'architecture est généralement simple avec des façades lisses, sans modénature, jeux de matériaux ou décor particulier, généralement seuls les encadrements de fenêtre ressortent. Rarement des services, commerces, ou équipements sont implantés en rez-de-chaussée ou occupent des constructions entières.

Le bâti qui s'inscrit à l'alignement de l'espace public, s'implantent sur des parcelles plutôt étroites en lanières. Il dessine des fronts urbains continus et des îlots irréguliers. A l'arrière des constructions s'étendent des jardins qui forment des cœurs d'îlots verts.

Certains de ces quartiers ont fait l'objet d'une reconstruction après les bombardements de la seconde guerre mondiale (rue de la Madeleine, rue Colbert). Les constructions sont alors marquées par une architecture plus récente mais également sobre.



Un secteur rue Volney / rue de la Madeleine est en mutation. En effet une ancienne friche ferroviaire est en cours de valorisation pour créer un nouveau quartier en transition directe avec les quartiers pavillonnaires. Ce secteur est depuis peu doté d'un nouveau centre culturel et d'une maison de la petite enfance. De l'habitat collectif bas (R+2), notamment en logement social verra bientôt le jour sur les espaces encore libres, bénéficiant d'une localisation stratégique.

Les nouveaux gabarits respectent ceux caractéristiques du tissu faubourien et la maison de la petite enfance à l'alignement de l'espace public marque l'angle rue de la Madeleine/rue Colbert. En revanche, le centre culturel s'implante au milieu d'un vaste espace vert et s'accompagne d'une nappe de parking en surface, qui tranchent avec l'environnement urbain.

L'aménagement de ce secteur devrait intégrer la création d'un nouveau maillage viaire et d'une trame verte permettant des liaisons entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires. L'objectif est de créer un second pôle de centralité, avec ses équipements et son attractivité propre.





Un secteur en projet : l'ancienne friche ferroviaire entre le tissu faubourien et le tissu pavillonnaire

► Le tissu à vocation principale d'habitat

Autour de ce tissu ancien des quartiers résidentiels se sont développés à partir de la seconde moitié du 20^{ème} siècle, et en particulier depuis les années 1960-1970 pour faire face aux besoins en logement. Localisés en périphérie, ceux-ci sont essentiellement composés de lotissements privés et communaux accueillant de l'habitat pavillonnaire, mais on retrouve aussi quelques ensembles d'habitat collectif (ex : cité Pierre Brossolette) ou d'habitat individuel dense/groupé (ex : résidence de la Madeleine).

Le tissu pavillonnaire

Réalisé par morceaux qui se sont juxtaposés, le tissu pavillonnaire occupe une surface importante de l'ensemble urbain aggloméré, équivalent au moins à la surface occupée par le centre-ville et les faubourgs. Ceci témoigne du phénomène national d'étalement urbain engendré depuis les années 70 par le développement de l'habitat pavillonnaire.

Les petites opérations d'ensemble pavillonnaire qui constituent le tissu d'habitat individuel se sont généralement accrochées aux voies et axes structurants, et se sont développées plutôt en impasses. Il en résulte des entités éloignées du centre-ville, qui communiquent peu entre elles, voire se tournent le dos. L'accès en voiture est quasiment la seule alternative dans ces quartiers, les cheminements pour les modes actifs sont très rares et non continus.

Le paysage urbain, de ces différentes générations de lotissements est marqué par l'importance de la place dédiée à la voiture : les voies, les trottoirs, les espaces de stationnement bitumés donnent à voir un espace public essentiellement minéral. Certains espaces communs sont vastes mais sans usage (absence de bancs ou de jeux pour enfants) et sans qualité particulière (résidence St Léonard). Ils n'invitent pas au partage. Quelques espaces publics sont végétalisés de façon légère : arbres d'alignement, placettes de pelouse, parterres de fleurs. L'ambiance végétale est apportée de façon quasiment exclusive par le traitement des espaces privatifs, avec des jardins et des espaces végétalisés visibles à l'avant des maisons. Parfois les haies végétales et massives camouflent et font barrières avec l'espace privatif donnant un sentiment d'enfermement au sein du quartier.



Chaque unité de lotissement est composée de manière homogène. Les îlots sont composés de parcelles plutôt régulières, rectangulaires ou carrées, dont la surface varie généralement autour de 500 m², parfois plus. Les pavillons s'implantent au milieu de ces parcelles, et sont d'un style architectural identique par opération. Ils témoignent d'un style de constructions standardisées propre à leur époque de réalisation. La répétition de ces différents éléments donne un rythme, plutôt monotone, à chacun des lotissements.

Quelques quartiers récents intègrent une certaine diversité architecturale, avec notamment des nouveaux systèmes constructifs en bois.



La juxtaposition de ces différents lotissements, peu identitaires permet difficilement de se repérer dans l'espace communal.

La topographie permet de dégager des vues sur des éléments emblématiques de la ville de Mayenne (château, église,...), rappelant que les lotissements pavillonnaires font partie d'un espace urbain.

En limite d'urbanisation, les lotissements côtoient aussi directement les champs, sans ménager de transition entre espace bâti et espace agricole.

Des lotissements généralement récents, ont été conçus de façon plus dense. Le bâti en R+1 ou R+1+C est alors implanté de manière privilégiée en simple ou en double mitoyenneté. Les typologies de logements sont soit en habitat individuel accolé soit en habitat individuel superposé.

Le maillage et l'organisation des espaces publics en revanche respectent généralement le même principe que les lotissements plus classiques, avec des voies en impasses ou closes, ainsi que des espaces publics plutôt minéralisés et dédiés à la voiture. Les espaces privatifs à l'avant des constructions sont en revanche moins clos donnant une certaine impression d'ouverture, bien que les lotissements soient parfois clos sur eux-mêmes. La transition avec les quartiers voisins ou avec les espaces naturels et agricoles restent non traitée.

Certaines résidences, comme la résidence Vasarely avait déjà été bâtie sur ce modèle.



D'une manière générale, les lotissements les plus récents tentent d'intégrer une plus grande diversité de typologies bâties mixant habitat individuel peu dense, individuel dense, habitat groupé.



Un « écoquartier » le Clos-de-la-Baudrairie, situé sur neuf hectares entre le centre hospitalier et la résidence de la Baudrairie, doit aussi voir prochainement le jour. Réalisé par le promoteur Coop logis celui-ci a fait l'objet d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme, et comptera près de 140 parcelles pour 170 logements à l'horizon 2020, en intégrant de l'habitat groupé ou du petit collectif. Celui-ci devrait davantage porter attention à l'intégration paysagère et aux circulations douces.

Les quartiers d'habitats mixtes

Des quartiers d'habitat collectif et mixtes sont dispersés dans ce tissu plus globalement pavillonnaire. De la même façon, ils s'accrochent aux axes principaux à partir desquels ils tissent un maillage en impasses et parfois en boucles. En revanche le maillage est peu connecté avec celui des quartiers pavillonnaires voisins et la hiérarchie des voies est parfois peu compréhensible au sein des entités.

Les constructions généralement collectives, en gabarits R+3/ R+4+C en plots et parfois en petites barres, sont implantées au milieu de vastes îlots peu structurés. Elles s'accompagnent parfois de constructions en individuel dense et d'équipements

publics (école, gymnase, caserne). L'architecture des années 60/70 est sans grande qualité, et les bâtiments sont parfois dégradés. Une réflexion est d'ailleurs engagée pour requalifier le quartier du Pommier.

Les espaces libres, plus ou moins vastes selon les opérations sont généralement ouverts. Ils se partagent entre des espaces de pelouses parfois arborés sans usage particulier, de rares espaces de jeux, et de vastes surfaces de parking en pied d'immeubles ou linéaire le long de la voie.

Ces quartiers font parfois face à un relief important, qui implique des jeux de dénivelés et des dispositifs architecturaux, qui compliquent la lisibilité et le fonctionnement du secteur. Certaines poches d'habitat collectif sont aussi directement accolées à la coulée verte, accessible par des cheminements dédiés aux modes doux.

Les trois principaux secteurs sont le quartier Brossolette, le quartier du Pommier et le quartier de l'Angellerie et Gutenberg.



Le quartier du Pommier et le quartier de l'Angellerie et Gutenberg

► Les zones d'activités économiques

Les tissus périphériques sont complétés par des quartiers à vocation économique, plus ou moins bien rattachés au reste de l'agglomération, réalisés à partir des années 60. Ils regroupent des activités industrielles, artisanales ou commerciales (grandes surfaces notamment).

Les deux principaux pôles se situent au Nord-Ouest et au Sud de la ville. Plus ponctuellement on retrouve des zones situées au Nord Est (Moulinex) et au Sud-Ouest (cidrerie).

L'urbanisme de ces zones d'activités, ou zones industrielles, est typique de celui que l'on trouve dans la plupart des entrées de villes françaises. Les constructions sans qualité architecturale de type « boîte à chaussure » s'implantent au milieu de vastes parcelles dont les espaces libres font l'objet de peu de traitement paysager mais servent de dépôt/stockage et de parkings.

Ces constructions se sont implantées de part et d'autre des voies pénétrantes et en entrées de villes, formant des zones qui se sont plus ou moins étendues.

Le tissu éparé et parfois dispersé le long d'axes à l'extérieur de la ville, entraîne un morcellement des fonciers, laissant vides des parcelles naturelles et agricoles difficilement valorisables. De plus certaines entreprises se retrouvent éloignées, déconnectées et enclavées.

Les abords des voies qui desservent ces tissus conçus pour être pratiqués en véhicules motorisés, sont généralement peu traités et aménagés, malgré la présence de quelques tronçons dotés d'espaces dédiés aux piétons ou aux cycles séparés de la chaussée. Quelques efforts de paysagement ont aussi été faits sur des portions de voies comme boulevard Jean Monnet et sur certaines parcelles privées.

La zone Nord-Ouest a une vocation plutôt artisanale et une échelle relativement restreinte : moins étalée, elle est aussi desservie par des axes mesurés. En revanche, la zone Sud s'étend sur une superficie plus grande et est irriguée par des voiries importantes avec de larges gabarits.

Ces zones d'activités sont de fait des entrées de ville sans grande qualité, peu cohérentes et impersonnelles, où le visiteur est assailli par les enseignes.



2) Lassay-les-Châteaux

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Bocage Semi-ouvert	Concentrique	Nombreux

Le paysage urbain général : Le bourg ancien concentrique s'est composé au croisement de deux voies principales : l'axe Rue du Champs de Foire/Rue d'Ambrières et la départementale D117. Cette dernière suit le ruisseau de Lassay qui a orienté l'implantation du bâti dans une direction nord-ouest / sud-est.

A l'intersection des deux axes s'est constituée une importante centralité commerciale sur la Place du 8 mai 1945 se poursuivant le long des voies. On y retrouve de nombreux commerces en rez-de-chaussée. L'église est, elle, plus excentrée au Sud-Est.

Dans cette commune, le tissu urbain ancien est développé et dense avec un bâti en pierres apparentes rénové et de qualité, aux gabarits généralement en R+1+comble et R+2+comble.

Développement urbain :

Le développement de la commune s'est fait par la juxtaposition de lotissements successifs, essentiellement au Nord du cours d'eau. A l'Est l'axe D33/D34 constitue une limite nette à ce développement urbain qui a engendré des espaces naturels ou agricoles interstitiels.

Un lotissement plus récent au Nord-Ouest comporte plusieurs parcelles en cours de viabilisation et commercialisation. Il intègre un maillage en bouclage, des cheminements piétons en liaison avec le centre-bourg et de larges espaces verts pouvant servir notamment à la gestion des eaux pluviales.

A ces extensions résidentielles s'ajoutent au sud du bourg, un pôle d'équipements scolaires et sportifs (gymnase et piscine), excentré mais bien relié au centre et bien intégré dans le paysage avec un traitement végétal qui le camoufle, ainsi qu'une zone d'activité. Cette dernière qui s'étend largement au Nord-Est est composée de façon classique avec de grandes parcelles de part et d'autre de l'axe principal occupées par des constructions standards de types entrepôts/boîtes à chaussure qui marquent fortement le paysage.

Le nouveau tissu reste globalement lâche et peu dense contrairement au tissu ancien qui intégrait des parcelles resserrées et en lanières.

Particularités paysagères ou urbaines :

La commune regroupe un important patrimoine architectural et paysager avec le château de Lassay en centre bourg, l'église, un couvent, ou une roseraie en bord de ruisseau.

Le paysage urbain de Lassay-les-Châteaux, labélisée petite cité de caractère, est aussi caractérisé par la présence de nombreux murs en pierres en limite de parcelles.

De nombreux haras et pistes hippiques peu visibles depuis les routes sont implantés sur le territoire.

Qualité des espaces publics : Dans le bourg ancien, malgré une place principale matérialisée par un parking, l'espace public est qualitatif avec l'usage et la mise en scène de matériaux locaux comme le grès et le granite pour le traitement des trottoirs et des écoulements d'eau. En revanche le traitement des espaces publics dans les extensions résidentielles, en particulier les plus anciennes reste standard avec des emprises largement dédiées à la voiture et bitumées.

Entrées de villes : Au Nord et au Sud, les entrées de villes sont marquées par des ronds-points à la croisée de voies majeurs. Au sud l'entrée reste plutôt douce et rurale marquée par la présence d'une exploitation agricole alors qu'au Nord elle est beaucoup plus urbaine et brutale avec une arrivée sans transition dans la zone d'activité qui permet toutefois le cheminement sécurisé des modes actifs le long la rue de Couterne.



Centralité commerciale à la Place du 8 mai 1945 avec un front bâti ; Château de Lassay en bordure du centre bourg longé par le ruisseau



Parcelles de potager et de verger à proximité du centre bourg délimitées par de nombreux murs anciens ; Quartier de lotissements au nord-ouest du bourg, à proximité du centre ancien

Bourg secondaire : Niort-la-Fontaine est un village situé sur un point haut de la commune. Il comporte une centralité avec une église faisant repère, accompagnée de sa place, et du bâti à l'alignement mais sans commerce. Globalement, le tissu est composé de maisons anciennes en pierres apparentes accolées et à l'alignement autour de la rue des Tilleuls Niort et de quelques maisons pavillonnaires en périphérie et en entrées de ville qui se sont notamment rapprochées d'anciennes fermes et exploitations agricoles.

3) Martigné-sur-Mayenne

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Plateau bocager Est	Linéaire	Plusieurs

Le paysage urbain général : Le centre-bourg s'est développé de façon linéaire le long d'une voie, il se dilate toutefois autour de l'église. En effet une centralité y est marquée avec une grande place occupée par du stationnement. Autour de cette dernière s'implante la mairie et un tissu commercial développé (supérette, banque, boulangerie, restaurant-PMU, bar, esthéticienne). Le tissu ancien est dense et compact avec des fronts bâtis plutôt continus.

Particularités paysagères ou urbaines :

Le bourg est implanté à proximité immédiate de la N12 provoquant ponctuellement des nuisances sonores et visuelles. La limite est traitée localement par une grande haie. Mais ce positionnement rend aussi le bourg très accessible, sans toutefois être traversé constamment par les voitures et poids lourds.

Qualité des espaces publics :

L'ensemble du bourg est très qualitatif avec un aménagement de l'espace public portant sur un travail des matériaux au sol. Le réseau de voiries est bordé par des massifs pour accompagner le cheminement des piétons ou ponctuer les seuils des habitations.

Développement urbain : L'espace urbanisé s'est largement étalé au Nord-Est et au Sud-Ouest par l'adjonction successive de lotissements de différentes générations. Cet étalement est toutefois limité par la N132 à l'Ouest. Bien que les impasses qui ont composées ces lotissements soit nombreuses, le réseau de lotissements a fini par former un certain maillage sur le territoire communal. Le dernier quartier de lotissements au nord est en cours de commercialisation avec des maisons mitoyennes et un soin porté aux espaces publics.

Quelques constructions individuelles diffuses ont aussi contribué au gonflement de l'espace urbanisé.

Enfin des espaces d'activité sont implantés en limite sud-est de la commune. Ils se mêlent ponctuellement au tissu résidentiel. Leur extension est contrainte par la présence du ruisseau de la Guyardièrre à proximité qui engendre un cordon de zone humide.



La Place de l'Eglise marquée par quelques cellules commerciales en rez-de-chaussée ; Espaces publics qualitatifs par le traitement du végétal et des matériaux au sol.



Dernier quartier en cours de commercialisation composé de maisons mitoyennes ; Parcelle de verger en périmètre OAP et en zone AU.

4) Alexain

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Le plateau bocager Ouest	Concentrique	Quelques-uns

Le paysage urbain général : Le tissu urbain ancien organisé autour de l'église et d'un réseau radiale de voies forme un bourg concentrique plutôt compact. Le carrefour central est particulièrement marqué et dominé par l'église. Le bâti ancien, des maisons de ville en R+1+comble en pierre apparentes ou en maçonnerie enduite, compose des fronts bâtis à l'alignement. Il accueille quelques commerces.

Au Nord des habitations anciennes de type rurales, non mitoyennes mais à l'alignement annoncent l'arrivée dans le bourg.

Particularités paysagères ou urbaines : la commune est séparée en deux, traversée par la commune Saint-Germain d'Anxure. Le centre-bourg est localisé à l'ouest et un tissu de petits villages et hameaux est implanté à l'est. Le ramassage scolaire (navette et car) passe dans la commune.

Développement urbain : La commune s'est développée au Sud par une succession de lotissements en impasses qui s'accrochent à la D105 et la rue des Marronniers qui relie la D104 à l'12 à l'Ouest. Ceux-ci sont déconnectés du centre-bourg et une sorte de coulée verte Est-ouest a été maintenue séparant les lotissements de la D12 et de ses constructions (poste, salle des fêtes, pavillons...). L'ensemble de ce tissu est lâche et peu dense, toutefois les espaces publics y ont été traités de façon qualitative avec un traitement végétal autour de la voirie et des cheminements doux dissociés de la chaussée.

Ces lotissements marquent l'entrée de ville au Sud.

A l'Ouest l'entrée par la D12 est marquée par la présence d'une exploitation agricole en revanche l'entrée Est est, elle marquée par la présence d'une activité occupant un vaste espace et signalée par des silos.



Entrée de bourg par la zone d'activités, Bâti ancien imposant.



Intégration du quartier pavillonnaire le long de la route D12; Affleurement de roche dans l'espace public.

5) Aron

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Etangs d'Aron	Concentrique	Quelques-uns

Le paysage urbain général : Commune limitrophe de Mayenne, Aron possède un centre-bourg ancien radioconcentrique qui s'est développé autour de différents axes, dont l'un majeur : la D35. L'église et sa place aménagée en parking ont une position centrale, au niveau d'un nœud de voies, au bord de l'Aron. Une seconde intersection importante marquée par un rond-point se situe à l'Est. Elle est caractérisée par une maison bourgeoise imposante en promontoire et quelques commerces. Autour de ces deux carrefours le tissu ancien est plutôt dense et compact avec des parcelles en lanières occupées par des maisons de villes à l'alignement (R+1+Comble) constituant des fronts bâtis en particulier le long de la D35. L'aspect général est vieillissant et en perte de vie avec plusieurs maisons vacantes.

Particularités paysagères ou urbaines :

La commune comporte un important patrimoine paysager : le Parc des Forges, l'Etang de la Forge et l'Etang de Beaucoudray avec un moulin (classé ZNIEFF). Au sud la zone naturelle de l'Aron contraint le développement urbain.

En revanche, les berges de l'Aron ne sont pas aménagées et gardent une allure de canal. Le passage de la rivière dans le bourg n'est pas visible.

On identifie de grandes parcelles vacantes au sud-ouest du bourg, quasiment en friches, liées à une ancienne usine de bois.

Qualité des espaces et équipements publics : La commune accueille des équipements sportifs, notamment plusieurs stades de foot. Les espaces publics sont essentiellement réduits à la voirie dont les trottoirs sont ponctuellement végétalisés.

Développement urbain / Entrées de villes : Le bourg s'est étalé majoritairement au Nord par tranches successives de lotissements en impasses réalisés dans les années 70-80 et jusqu'à aujourd'hui. De ce fait, le style architectural diffère en fonction de l'époque de construction, ainsi que le traitement de l'espace public. Le tissu formé par ces lotissement plutôt continus avec peu d'espaces interstitiels reste lâche et peu dense.

Si ces lotissements sont résidentiels, une pharmacie est implantée au sein de l'un d'entre eux.

Ces lotissements marquent globalement l'ensemble des entrées de la communes. Quelques activités implantées le long de la D35 sont également visibles.



Centre-bourg ancien peu dynamique ; Logements vacants à proximité de l'église et des commerces.



Quartier des années 1970-1980 avec un traitement des limites entre privé et public (haie taillée sur muret et arbre ponctuel) ; Nouveau quartier aux maisons individuelles hétérogènes (forme, matériaux, couleur).

6) La-Bazoge-Montpinçon

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Etangs d'Aron	Linéaire	1 restaurant avec terrasse

Le paysage urbain général : Le centre-bourg ancien très peu étendu de Bazoge-Montpinçon s'est développé de façon linéaire le long de la D253. Ce tissu ancien se développe de part et d'autre d'une petite centralité, formée par une place entourée de l'église, de la mairie et d'un restaurant. Bien que cette placette accueille du stationnement, l'aménagement de l'espace public a été fait de façon qualitative (travail des matériaux au sol et massifs fleuris). A l'arrière des équipements sportifs ont été implantés.

Développement urbain : Les zones naturelles à l'est et à l'ouest constituent des contraintes au développement urbain. Toutefois, la commune s'est largement étalée par le biais de lotissements successifs, aboutissant à une tache urbaine lâche et peu dense, de part et d'autre de la D253 et jusqu'à la D207. Le maillage y est assez discontinu avec de nombreuses voies en impasse.

On distingue trois grands ensembles de lotissements :

- Au nord-est datant des années 70-80.
- Au nord avec des espaces publics de qualité et végétalisés.
- Au nord-ouest, le plus récent avec certains lots à commercialiser. Les maisons se détachent des autres par leur style architectural et un travail sur le choix des matériaux. L'espace public n'est cependant pas aménagé.

La création de pavillons diffus, notamment le long de la D 207 a également contribué à l'étalement de la tache urbaine. Ceux-ci s'implantent parfois en entrée de commune, détachés du reste du tissu, provoquant des coupures urbaines.

Entrées de villes : Plusieurs entreprises/artisans se sont implantés à proximité du centre ancien sans porter attention au traitement des limites de parcelles et sont donc largement visibles.



La lisière urbaine au nord avec quelques arbres qui font limite.



Le centre-bourg composé de maisons en pierres apparentes rénovées ; Le quartier au nord avec un traitement de l'espace public par le végétal.

7) Belgeard

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Plateau bocager Est	Linéaire	Aucun

Le paysage urbain général : Le bourg de Belgeard est typiquement linéaire, son développement a suivi un axe nord/sud (D207). Quelques fronts urbains avec du bâti mitoyen à l'alignement renforce cette linéarité. Mais le front bâti n'est pas toujours continu, des constructions plus en retrait permettent un élargissement de l'espace public occupé par la voirie (chaussée + large trottoir) et cadré d'alignements d'arbres ponctuels. Le bâti en R+Comble ou R+1+Comble s'implante aussi parfois en peigne, ou en retrait.

Au final le tissu non compact est relativement peu dense. Si aucun commerce n'est implanté dans le bourg, on y trouve un distributeur de baguettes.

Particularités paysagères ou urbaines : Le bourg est à proximité de la Forêt de Bourgon.

Qualité des espaces publics : La D207 est ponctuellement végétalisée, mais reste traitée de façon simple avec une chaussée et des trottoirs bitumés. A côté de l'église, on retrouve un simple parking bordé d'espaces végétalisés et plantés.

Développement urbain : La commune s'est développée au nord par des lotissements successifs de part et d'autre de la D 207, marquant l'entrée dans le bourg. Ils se développent autour d'impasses perpendiculaires à l'axe principal. Le plus récent est composé de larges voiries et de nombreuses places de stationnement contribuant à la minéralisation des espaces communs. Les parcelles d'habitation jouxtent celles des champs sans transition.

Au Sud, on retrouve quelques constructions diffuses le long de la D 207 implantées en retrait.

Bourg secondaire : L'Ancien Bourg, est un second bourg de la commune, également linéaire implanté le long de la route avec peu de bâti ancien, mais rénové dans l'ensemble. Celui-ci a toutefois connu un mitage important avec un étalement de maisons individuelles récentes implantées de façon anarchique et sans traitement paysager de l'espace public ou des limites de parcelles.



Centre-bourg préservé avec quelques maisons vacantes ; Bâti ancien imposant implanté en perpendiculaire de la rue principale.



Surdimensionnement de la voirie et des places de stationnement : un espace dédié à la voiture ; Ancien Bourg, un manque d'aménagement de l'espace public pour l'intégration des maisons individuelles.

8) Champéon

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Paysage de crête	Patte d'oie	Quelques-uns

Le paysage urbain général : Le centre-bourg s'est formé à la jonction de la D160 et de la D157. La centralité est marquée à cet endroit par l'église située sur un point haut, accompagnée d'une place aménagée en parking. Sur les pourtours de cette dernière, on retrouve la mairie et quelques commerces en rez-de-chaussée (bar, café-épicerie, boulangerie, la poste, coiffeur).

Particularités paysagères ou urbaines : le clocher de l'église est classé en ZNIEFF

Qualité des espaces publics : la place de l'église est matérialisée par un vaste parking qui semble surdimensionné, mais encadrée de parterres et d'alignements d'arbres.

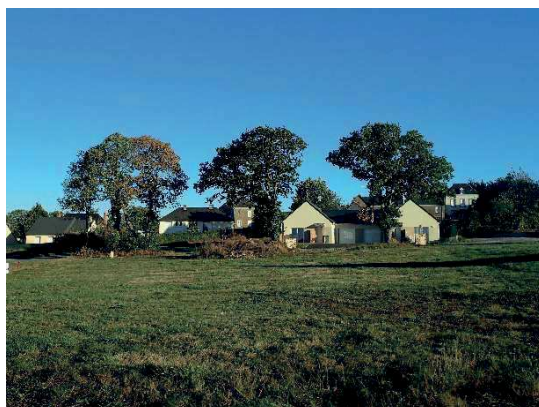
Développement urbain / Entrées de villes : L'extension de la commune s'est faite au sud-ouest par le biais de lotissements de différentes générations, s'accrochant le long des voies principales ou localisés en contrebas du bourg historique. Malgré de nombreuses voies en impasses, des bouclages ont été formés entre les différentes départementales améliorant la cohérence du maillage.

En entrée de ville Ouest les lotissements linéaires datent des années 1970-1980

Au Sud, un lotissement récent en cours de commercialisation fait suite à un ancien hameau et une zone humide.



Le centre-bourg dominé par l'église et son clocher classé en ZNIEFF ; La Place St Médard, parking aménagé de massifs plantés et quelques bancs en pourtour



Lisière urbaine d'un lotissement récent ponctuée d'un alignement de vieux chênes ; Zone humide en entrée de bourg.

9) La-Chapelle-au-Riboul

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Tranche Est	Concentrique	Plusieurs dont certains vacants

Le paysage urbain général : La chapelle-au-Riboul présente un petit bourg concentrique qui s'est développé à l'intersection de la D113 et D 129, avec une vaste place centrale associée à l'église marquant la centralité et le croisement. Les départementales génèrent un trafic routier important. L'ensemble du tissu ancien se concentre autour de ce point avec des bâtis en R+1+C à l'alignement formant des fronts urbains se prolongeant sur les deux axes principaux. Le parvis de l'église est traité en une vaste surface bitumée de parking accompagnée de quelques massifs fleuris. On retrouve quelques commerces autour de cet espace. Le style architectural du bâti ancien (pierre apparente ou maçonnerie enduite) et son état est hétérogène.

Qualité des espaces publics : Outre le parvis de l'église, d'autres grands espaces sont dédiés au stationnement des voitures à divers endroits du bourg.

Particularités paysagères ou urbaines :

Le passage du ruisseau de la Rouairie au nord et de l'Aron au sud s'accompagne de plusieurs zones humides.

Développement urbain / Entrées de villes : Le tissu ancien a subi des extensions en diffus le long des axes par l'implantation de pavillons dès les années 70. Ce tissu lâche est complété par deux générations de lotissements : l'une dans les années 70 formant un bouclage entre la D129 et la D113, l'autre récente au Nord en impasses, totalement déconnectée de la centralité. Celle-ci caractérise l'entrée de ville au Nord.

Au Sud, plusieurs artisans sont présents ainsi que deux entreprises importantes (construction de silos et de remorques). Leurs bâtiments, surtout des entrepôts impactent le paysage de l'entrée par la D113 au Sud, mais sont camouflés par de la végétation sur la D129.



Parvis de l'église ouvert (utilisé comme parking) le long du principal axe routier ; Bâti ancien le long de l'axe routier à l'état hétérogène.



Lavoir récemment rénové à proximité du centre-bourg.

10) Charchigné

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Paysage de crête	Concentrique	Deux dont un vacant

Le paysage urbain général : Le bourg s'est développé à partir de l'intersection de la D33 et de D147, où se trouve l'église qui fait pivot, et autour des rues radiales. Le tissu urbain ancien est organisé en front bâti autour de l'église et le long de l'axe de la D33, mais aussi avec en peigne avec des pignons sur rue essentiellement derrière l'église (rue de Valore). Au cœur du bourg, le tissu est extrêmement compact et continu. En s'éloignant les constructions deviennent plus éparées tout en continuant à tenir l'espace public par l'alignement ou de légers reculs.

Plusieurs logements semblent vacants sur la D33, ainsi qu'une boulangerie-alimentation. Un restaurant multi-services lui perdure.

Le bourg est implanté sur une crête, ainsi des vues cadrées ponctuent la D147 de chaque côté de la route.

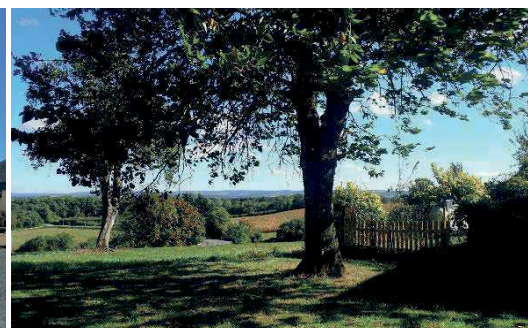
Qualité des espaces publics : Quatre parkings existent dans le centre-bourg et semblent peu utilisés. L'un d'entre eux, simplement bitumé constitue la place de l'église.

Développement urbain / Entrées de villes : Le développement urbain s'est fait par le biais de constructions pavillonnaires diffuses le long des voies principales, mais aussi par la juxtaposition de lotissements avec la création de voies en impasses perpendiculaires aux grands axes. Quelques rares bouclages ont été réalisés afin de réaliser des extensions en épaisseur. De grandes parcelles de prés sont restées intercalées entre les poches lotissements créés au coup par coup créant plusieurs dents creuses. Ces lotissements pavillonnaires s'imposent généralement comme des entrées de ville visibles de loin.

L'entrée Ouest de la commune est, elle grandement marquée au préalable par la présence de l'usine Lactalis.



La place de l'église dédiée à la voiture le long de la D33 ; Le front bâti en centre bourg avec plusieurs maisons non entretenues



Un des parkings à proximité du centre-bourg ; Dent creuse en centre-bourg : vue sur le bocage

11) Commer

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Plateau bocager Est	Linéaire	Quelques-uns

Le paysage urbain général : Le bourg de Commer est typiquement linéaire, son développement a suivi un axe nord/sud, la D24, connaissant un trafic important de poids lourds et de voitures aujourd'hui. Le tissu ancien est dense avec des parcelles en lanières et des constructions de gabarits R+Comble ou R+1+Comble formant des fronts urbains rythmés par un jeu d'épannelage.

Ici l'église n'est pas centrale mais localisée à l'extrémité Nord du bourg. L'espace public y est traité par un jeu de matériaux différenciant la chaussée des espaces piétons. Quelques commerces sont dispersés le long de l'axe.

Particularités paysagères ou urbaines : La voie verte passe à l'est, en bordure des lotissements. Une station d'épuration, réalisant un traitement de l'eau par un bassin planté, est implantée au Sud.

Développement urbain : De nombreux lotissements successifs sont venus étaler la commune le long de l'axe principal d'une part, mais aussi à l'Est en retrait de l'axe principal créant un bouclage entre la D24 et la D253. Ils ont formé un tissu urbain discontinu, laissant parfois de grandes parcelles ouvertes enclavées.

Sur la D253 des pavillons diffus et des lotissements sont aussi venus se greffer à un ancien hameau, supprimant la coupure urbaine qui existait entre celui-ci et le bourg.

Ces lotissements impactent chacune des entrées de la commune.



Parcelle de verger à proximité du bâti ancien, du foncier à densifier (selon POS) ; Maisons individuelles en retrait, séparées par des parcelles enherbées de l'axe principal.



Espace public végétalisé entre le centre-ancien et les maisons pavillonnaires ; Station d'épuration végétalisée.

12) Contest

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
La vallée de la Mayenne	Patte d'oie	Quelques-uns

Le paysage urbain général : Le tissu ancien constitue un petit bourg en patte d'oie organisé autour de l'église, de la D225 et d'un chemin en bifurcation. Ce tissu est composé de parcelles disparates qui accueillent des maisons de bourg et des maisons de style plus rural (R+Combles ou R+1+Combles) ayant leurs façades principales ou leurs pignons à l'alignement de l'espace public. Des fronts urbains sont ainsi partiellement constitués autour de l'église dessinant une entité urbaine compact, mais les cours et jardins sont aussi ponctuellement visibles et marqués par des murs de pierres à l'alignement. L'espace public est traité de façon soignée avec des espaces végétalisés autour de l'église, des plantations en pots, et des traitements de sols différenciés pour les divers modes de déplacements.

Quelques commerces sont implantés dans des constructions plus récentes en sortie de bourg ancien, sur la D225 à l'Ouest.

Particularités paysagères ou urbaines : Le bourg est bordé au sud par le ruisseau de Fontaine Daniel et la Mayenne à l'Est accompagnés de zones naturelles, contraignant le développement du bourg vers le nord-ouest.

Un grand domaine privé est implanté à proximité de l'église, en bord de Mayenne et constitue un véritable patrimoine bâti.

Développement urbain : Le développement urbain s'est fait essentiellement par la création de lotissements successifs. Dans les années 70 d'abord au Nord de la D225 un lotissement a été réalisé en bouclage. Il s'accompagne en face, d'un développement linéaire en diffus sur la D225, à l'Ouest.

Plus récemment au Sud de la D225, un nouvel ensemble de lotissement a été créé en bouclage.

Sur ces lotissement les voiries sont souvent larges et dominantes avec peu d'aménagement de l'espace public. Un lotissement en impasse en sortie de bourg à l'Ouest se distingue toutefois par des espaces publics végétalisés de part et d'autre de la voie de desserte, qui fait la transition avec les espaces privés souvent ouverts.

Une petite zone d'activité mélangée à des pavillons marque l'entrée de ville au Nord.



Le centre bourg indiqué par le clocher de l'église ; Eglise et front bâti ancien.



Ancien corps de ferme implanté en contre-bas des prés ; Lotissement aux voiries et trottoirs surdimensionnés.

13) Grazay

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Tranche Est	Linéaire	Vacants

Le paysage urbain général : Le bourg-ancien a connu un développement principalement linéaire le long de la D35 (Est-ouest), un axe important de liaison avec Mayenne qui procure un trafic conséquent notamment de poids lourds. Bien qu'offrant un bâti continu en fronts urbains autour de l'église et de sa place centrale, le tissu ancien est relativement peu dense. Le bâti avec des pignons sur rue s'éparpille en effet rapidement, en particulier vers l'Ouest et le tissu ancien est peu étendu. De plus on pressent une vacance importante, tant dans l'habitat que le commerce.

Qualité des espaces publics : Malgré la présence importante de parkings (trois placettes autour du bâti ancien), l'espace public et la voirie autour de l'église ont été récemment rénovés et sont traités de façon qualitative : traitement du sol par divers matériaux et massifs plantés.

Particularités paysagères ou urbaines : A proximité du centre-bourg, on trouve une mare classée en ZNIEFF.

Développement urbain : L'extension de la commune s'est faite par le biais de poches de lotissements de différentes générations implantées en impasses s'accrochant à la D35. Le long de la D160 le tissu s'est étendu principalement par l'implantation de pavillons en diffus. Ce tissu lâche de maisons individuelles implantées au milieu de leur parcelle constitue le premier paysage visible depuis les entrées de ville.

Bien que l'espace entre la D35 et la D160 à l'Est est été rempli, la tache urbanisée apparaît toujours en longueur mais épaissie.



Aménagement de l'espace public au pied de l'église qui marque le franchissement piéton de la route ; Une des placettes dédiées au stationnement de la voiture au centre-bourg.



Front bâti ancien le long de la D35 avec plusieurs maisons vacantes ; Quartier de lotissements se développant vers le sud-est.

14) La Haie-Traversaine

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Le plateau bocager Ouest	Linéaire	Un seul

Le paysage urbain général : le bourg s'est développé de façon linéaire du Nord au Sud suivant l'axe de la D23 qui génère un trafic de poids lourds très important. Le tissu ancien est installé en fronts bâtis discontinus à l'alignement de cette voie qui assure une liaison directe avec Mayenne. L'église positionnée en recul, en entrée de ville au Nord, est accompagnée de la Mairie et d'un parking pour les poids lourds. La voirie de la D123 a été traitée de façon à séparer distinctement les piétons de la circulation motorisée.

Avec seulement un bar/restaurant le bourg est peu dynamique et le bâti vieillissant.

Particularités paysagères ou urbaines : Le bourg est implanté sur un coteau entre le Lac de Haute-Mayenne et la rivière de la Colmont et présente donc un relief important.

En bordure de la Colmont, la carrière de la Bourgonnière est exploitée.

Développement urbain : L'implantation linéaire s'est partiellement poursuivie par la suite avec des pavillons mitoyens et de rares collectifs (habitat / tertiaire-service) au Sud de la D23, d'abord à l'alignement puis en recul.

Au-delà des fronts bâtis anciens de la D23, l'extension de la tâche urbaine s'est aussi largement opérée par l'étalement de lotissement successifs et l'implantation de maisons individuelles diffuses. Il en résulte un tissu lâche en épaisseur dont l'espace public ne présente pas d'aménagement particulier.

Entrées de villes :

Depuis le Nord, le tissu pavillonnaire est bien camouflé par les espaces naturels et le relief. En revanche au Sud il marque l'entrée de ville. Le lotissement « la résidence paysagère des chênes » est d'ailleurs en cours de réalisation. De grands spécimens d'arbres conservés et un traitement paysager en entrée de quartier permettent de limiter l'impact visuel des nouveaux pavillons.

Au Sud une exploitation agricole est aussi visible, mais rapidement suivi par une petite zone d'activités sans traitement paysager qui donnent à voir ses constructions standardisées métalliques et ses dépôts de véhicules ou de matériaux.



Le long de la route D23, un bâti ancien vieillissant ; Trafic important en centre-bourg avec le passage de poids-lourds.



Quartier de maisons pavillonnaires en perte de vie (beaucoup de vacance) ; Vue sur le Lac de Haute-Mayenne.

15) Hardanges

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Paysage de crête	Concentrique	Aucun

Le paysage urbain général : Le petit bourg d'Hardanges est peu étendu. Il est implanté sur un bas de coteau et s'est développé à l'intersection de la D147 et de la D267, autour de l'église.

L'axe Nord-Sud est toutefois plus marqué.

Le tissu est compact avec des parcelles petites et moyennes irrégulières. Le bâti regroupant des maisons de ville et des corps de ferme forme des fronts bâti à l'alignement puis devient plus éparse (absence de mitoyenneté).

L'aspect général du bâti est hétérogène avec des maisons délabrées et quelques-unes en cours de rénovation.

Développement urbain : Le centre ancien n'a pas réellement connu d'extension. Seules de rares maisons plus récentes sont implantées en périphérie du bourg.

Bourgs / Hameaux secondaires : Un réseau de villages et hameaux est implanté sur la commune et à proximité du centre-bourg.



Entrée de bourg au nord avec front bâti, L'église faisant centralité dans le bourg et la Mairie à droite.



Petit lotissement au sud avec peu d'intégration dans la lisière urbaine ; Sortie de bourg donnant sur le bocage.

16) Le Horps

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Paysage de crête	Concentrique	Deux

Le paysage urbain général : Bien que contraint à l'Est, notamment par le relief, le centre ancien s'est composé de manière concentrique à l'intersection de la D219 et la D129. Le tissu urbain ancien, organisé à partir de l'église et de sa place, est composé de petites parcelles irrégulières accueillant du bâti à l'alignement. Un front bâti en R+1+comble est présent en centre bourg et le long de la route D129 qui procure un trafic de voitures et poids lourds important.

Quelques commerces sont dispersés autour de l'église (bar-tabac-restaurant, boulangerie). La place surdimensionnée et non aménagée est utilisée comme parking.

Le bourg étant implanté sur un coteau de nombreuses vues cadrées et lointaines se dégagent depuis cet espace.

Développement urbain / Entrées de villes : Cadré par la D129, l'extension de la commune s'est faite au Sud-ouest du bourg par le biais de lotissements successifs des années 1970-80 jusqu'à aujourd'hui. Les tranches les plus anciennes sont qualitatives avec un aménagement de l'espace public qualitatif (végétalisation, cheminements piétons). Certaines rues sont bordées d'alignements d'arbres. Les traitements paysagers permettent de mieux intégrer les lotissements qui s'inscrivent dans la pente mais restent largement visible selon notre positionnement sur la commune, en particulier en contre-bas, en entrée Sud. Ce tissu reste détendu, surtout au regard du tissu ancien compact.

Une résidence pour personnes âgées a été implantée en limite d'extension.

A l'Ouest une zone d'activité impacte fortement l'entrée de la commune. Plusieurs artisans y sont implantés, une seule entreprise occupe majoritairement l'emprise de la zone.



Front bâti en centre-bourg autour de l'église ; Vue cadrée le long de la D129 en direction du sud.



Paysage vallonné et végétalisé à proximité du centre-bourg ; Dans l'ancien quartier de lotissements, la chaussée est aménagée : un double alignement d'arbres avec des massifs plantés séparent la voirie des cheminements piétons

17) Le Housseau-Brétignolles

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Bocage Semi-ouvert	Patte d'oie	Aucun

Le paysage urbain général : Le bourg ancien situé sur un point haut, avec le clocher comme repère au loin, s'est constitué à la rencontre de la D117 et de la D243. Le tissu ancien peu développé est organisé autour de l'église. Les maisons en pierre de gabarit R+1+ comble marquent l'alignement avec l'espace public soit par leur façade principale soit par le pignon. Elles sont parfois mitoyennes composant des fronts urbains discontinus.

Développement urbain : L'extension plutôt restreinte de ce bourg s'est opérée par l'implantation de pavillons en diffus au Sud, le long de la D117, à partir des années 80. Plus récemment un quartier de lotissements a été implanté (8.30 €/m²), avec peu d'intégration paysagère. Les matériaux utilisés sont hétérogènes (tuiles et ardoises en toiture) et les limites de parcelles sont signalées par du grillage vert. En s'accrochant sur la voie principale celui-ci compose en partie l'entrée de ville principale.

Particularités paysagères ou urbaines : La commune fait partie du Parc Naturel Régional Normandie Maine.

Qualité des espaces publics : Outre la voirie, l'espace public se limite à un espace vert autour de l'église bien entretenu et arboré délimité par un petit muret d'enceinte en pierre.

Entrées de villes : Au Sud-Ouest l'arrivée sur la commune est marquée par la présence de pavillons en diffus et en lotissements de part et d'autre de la D117, alors qu'en contraste total au Sud-Est l'arrivée dans le centre-bourg s'annonce progressivement avec l'implantation d'exploitations agricoles et d'un micro-hameau caractérisé par du bâti ancien qui marque ponctuellement l'alignement avec l'espace public.



Bâti ancien hétérogène de par la forme, la taille et la disposition ; Maisons pavillonnaires de dernière génération (au sud) avec une absence d'aménagement de l'espace public.



Entrée de bourg au nord, la vue se détache au dernier plan ; Intégration des maisons individuelles le long de la voirie.

Bourg secondaire : Brétignolles-le-Moulin, est un second bourg comportant une église avec un bâti ancien plutôt étalé le long de la D214 et de la rue MJ Fouquet Brétignoll, mais marquant de manière régulière l'alignement. De nombreuses maisons sont « à vendre » et l'on soupçonne de la vacance.

L'église en position centrale est entourée d'une vaste place bitumée sans usage particulier.

18) Jublains

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Tranche Est	Concentrique	Plusieurs

Le paysage urbain général : Le bourg-ancien s'amorce autour de l'église et de sa place, et se développe de façon radioconcentrique autour des départementales ainsi que d'axes moins importants. Le tissu ancien dense, avec un bâti en R+1+C et R+2+C à l'alignement, fait émerger des fronts urbains. Plusieurs maisons semblent toutefois « à vendre » et/ou vacantes.

L'espace public est traité de façon qualitative avec un aménagement de la voirie mettant en avant la présence des piétons et la mise en valeur l'église avec un parvis latéral accueillant du mobilier urbain et quelques plantations. La voie romaine est matérialisée au sol par des pavés en granit.

Particularités paysagères ou urbaines : Le bourg est caractérisé par la présence d'un site gallo-romain. Les vestiges sont mis en valeur (temple, théâtre romain, terme et forteresse) et rendus accessibles. La commune est classée en ZPPAUP.

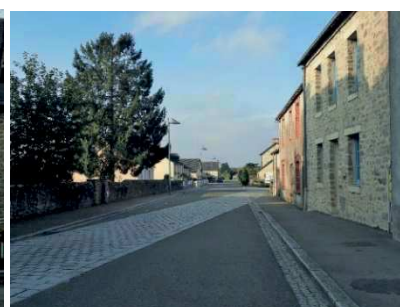
Le passage de la D129 au centre bourg engendre un trafic important de poids lourds et de voitures.

Au sud, on retrouve l'étang de la Neuvielle avec un château, et l'étang de la Grande Métairie classé en ZNIEFF.

Développement urbain : La présence de zones naturelles au nord et au sud a influencé l'étalement du tissu urbanisé d'est en ouest qui s'est fait par l'adjonction de lotissements successifs. Ces lotissements de différentes générations sont venus combler l'espace entre la D 129 et la D241 à l'Est, en réalisant des pavillons organisés autour d'impasse, sans bouclage du maillage.

Les lotissements des années 70-80, qui ont intégrés quelques espaces publics aménagés, sont globalement vieillissants.

Le dernier quartier, le plus à l'est est en cours de commercialisation (34€/m²). Un traitement paysager y a été conçu avec des bassins végétalisés de récupération des eaux à l'entrée du quartier et une haie d'arbustes et de vieux chênes en limites de champs apportant une transition avec les espaces agricoles.



Bâti ancien hétérogène (état, forme, hauteur) ; Aménagement qualitatif de l'espace public : matérialisation de la voie romaine au sol.



Ancien quartier de lotissements vieillissant et minéral ; Dernier quartier de maisons individuelles en entrée de bourg avec un traitement paysager.

19) Marcillé-la-Ville

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Etangs d'Aron	Concentrique	Quelques-uns le long de la D113

Le paysage urbain général : Le centre ancien de Marcillé-la-Ville s'est développé de façon concentrique autour de la D160 et de la D113. L'église se trouve en retrait vis-à-vis du carrefour principal. En revanche, la mairie s'y est implantée ainsi qu'un commerce, les autres se trouvant le long de la D113.

Le tissu ancien plutôt compact est marqué par des fronts bâtis discontinus à l'alignement, en particulier long de la route D113, et des constructions dont le pignon marque l'alignement et ponctue l'espace public.

Particularités paysagères ou urbaines : La commune comporte un étang et un moulin accompagnés d'un espace aménagé.

Qualité des espaces publics : Bien que largement bitumé l'espace public est traité de façon qualitative et agrémenté ponctuellement d'alignement d'arbres. Aux abords de l'église et du monument aux morts on retrouve notamment des parterres et des placettes pavées.

Développement urbain : La commune s'est développée essentiellement au nord de la voie verte, la zone naturelle liée au passage de l'Aron créant une contrainte à l'urbanisation au Sud. Cette extension s'est formée par strates successives de lotissements. Ceux-ci se sont implantés majoritairement en impasses à partir des axes de circulation principaux, provoquant un étalement de la tâche urbaine plutôt en longueur. La plupart de ces lotissements qui se positionnent notamment en entrée de bourg sont totalement déconnectés de la centralité, grignotant et mitant les espaces agricoles.

Au nord-ouest, un lotissement en cours de viabilisation et commercialisation, fait l'objet de peu d'intégration paysagère et impacte donc visuellement l'arrivée sur le bourg.

Au sud de la voie verte, un lotissement est lui particulièrement déconnecté du reste de l'urbanisation mais fait l'objet d'un traitement qualitatif des espaces publics par le végétal.

Toutefois, une poche de lotissements vient se greffer au tissu ancien à l'Ouest permettant de poursuivre en partie la forme concentrique du centre-bourg.

A l'Est une petite zone d'activité a été implantée à l'arrière d'un lotissement pavillonnaire et est donc peu visible depuis l'entrée de la commune, marquée par un rondpoint. Le tissu résidentiel qui semble regrouper de nombreuses maisons vacantes souffre probablement de sa juxtaposition directe avec le tissu d'activité.



Centre bourg ancien formé d'un front bâti ; Passage de la voie verte au sud du bourg.



Quartier sud récemment construit avec des espaces publics qualitatifs ; Dernier lot de maisons pavillonnaires peu intégré et aménagé.

20) Montreuil-Poulay

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Paysage de crête	Concentrique	Un seul

Le paysage urbain général : Le bourg ancien se développe à l'intersection de la D34 (parallèle au Ruisseau de Perray) et de la D160. L'église accompagnée d'une place servant de parking, a une position centrale et sert de pivot entre les rues. A proximité sont implantés un bar-tabac multi-service et un dépôt de pain. Le bâti ancien s'est implanté à l'alignement et de façon plus structurante suivant l'axe de la D34. Composées essentiellement d'habitat individuel, les constructions forment des fronts bâtis lisibles en R+1+comble et mettent en valeur les matériaux locaux.

Le bourg est implanté sur un coteau permettant de dégager de nombreuses vues ouvertes vers la vallée de la Mayenne et les éoliennes.

Qualité des espaces publics : Le parvis de l'église est un vaste espace bitumé dédié à la voiture (circulation/stationnement) mais non aménagé.

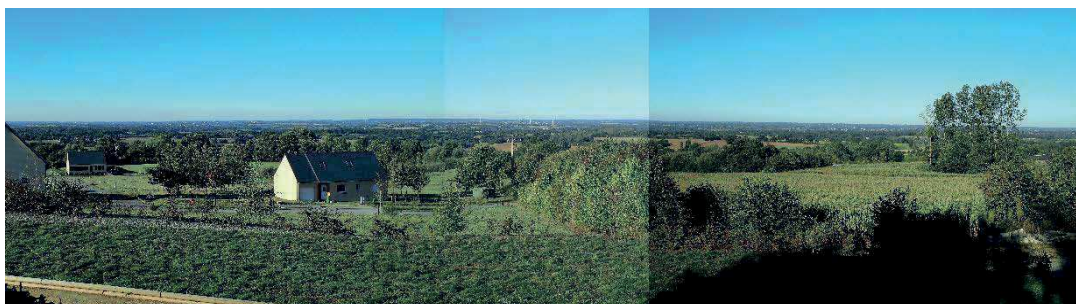
Développement urbain : La commune s'est étendu au sud du centre-bourg par du pavillonnaire diffus le long de la D160 et d'une impasse perpendiculaire. A l'Ouest de cette même D160 un lotissement est actuellement en cours de commercialisation. Aménagé autour d'impasses, il est composé de vastes parcelles.

Entrées de villes : Une exploitation agricole avec du bâti ancien marque l'arrivée sur la commune depuis l'Est.

Bourg secondaire : Au sud du bourg principal, Poulay est un village composé de bâti ancien organisé autour d'une église. Développé à la rencontre de la D160 et d'une route rurale, il prend une forme linéaire. Le bâti est globalement rénové et le carrefour devant l'église a été depuis peu refait (simple surface d'enrobé). Une auberge y est implantée.



Un tissu ancien dense et en bon état ; Premier quartier de lotissements datant des années 1970-1980.



A l'ouest, de nouvelles implantations de maisons individuelles en périphérie du centre-bourg : un étalement urbain important.

21) Moulay

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
La vallée de la Mayenne	Linéaire	Quelques-uns

Le paysage urbain général : Le bourg de Moulay est largement impacté par le passage du boulevard des Ormeaux/route de Mayenne (12), une route importante aujourd'hui dévié par la N162 à l'Est, qui relie directement la commune à la ville de Mayenne. Si l'église est à l'écart de cet axe de circulation, la « centralité » se développe bien de façon linéaire sur cet axe Nord/Sud, avec des constructions à l'alignement, qui accueillent notamment des commerces/services. Le paysage urbain est typique des bords de nationale (bar-relais, station essence, panneaux publicitaires). Le bourg est dans l'ensemble vieillissant et peu dynamique.

Le tissu réellement ancien au caractère plus rural est en retrait de la route et peu développé. Quelques maisons (R+Comble et R+1+Comble) sont implantées à l'alignement autour de l'église et d'un large carrefour minéral, bitumé et non aménagé.

Particularités paysagères ou urbaines :

Les berges de la Mayenne, aménagées sur un segment, et la rivière de l'Aron au Sud participe au patrimoine paysager de la commune.

Développement urbain : Du fait de la proximité immédiate de la ville de Mayenne par la N12/N162, la commune a connu un développement urbain important par la création de lotissements successifs de part et d'autre du boulevard des Ormeaux/route de Mayenne. Ceux-ci encerclent notamment l'église autour de laquelle il constitue un véritable maillage connectée en plusieurs points à la route principale. A l'Est, ils se développent de façon plus linéaire parallèlement à l'axe principal. Au nord de la commune le développement pavillonnaire s'est fait de façon plus diffuse.

Dans ces quartiers pavillonnaires le traitement de l'espace public est plutôt minéral et se résume essentiellement à la voirie.

Si les typologies d'habitat sont plutôt individuelles, on retrouve sur le territoire quelques logements collectifs.

Entrées de villes : Les entrées sur la commune se font par le biais de l'ancienne N12, au Nord et au Sud. Elles sont marquées par la présence des premières constructions à l'alignement mais aussi par un assemblage d'activités au Sud qui donne à voir un large parking et dont les constructions peu qualitatives restent peu visibles grâce au relief et à la présence de végétation. Au Nord une petite coupure urbaine est marquée entre Mayenne et Moulay par le biais d'espace agricoles et d'écrans végétalisés camouflant les premiers pavillons. Par la suite la grande surface commerciale « Gifi » marque l'arrivée sur le bourg de la commune.



Entrée de bourg : l'ancien passage de la route nationale ; Quartier pavillonnaire homogène aux larges voiries.



Petits logements collectifs avec peu de traitement de l'espace public ; Passage de la déviation de la route nationale.

22) Parigné-sur-Braye

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Le plateau bocager Ouest	Patte d'Oie	Aucun mais un distributeur de baguettes

Le paysage urbain général : Le bourg ancien s'est plutôt développé suivant une forme en patte d'oie à l'articulation de la bifurcation de la D217 et de la rue des peupliers. Cette forme est peu lisible du fait d'un tissu ancien localisé autour de l'église, peu développé et peu dense.

Le bâti ancien en bon état (corps de ferme et maisons de ville) s'égrené à l'alignement de l'espace public ou en léger recul.

Qualité des espaces publics : L'espace public qualitatif a été aménagé récemment avec des massifs plantés en bord de voirie et la distinction du parvis de l'église par un changement de matériaux au sol.

Une liaison douce est en cours d'aménagement (liaison avec Mayenne) et se trouve en limite d'un quartier de lotissements.

Les places de stationnement sont dispersées dans l'ensemble du bourg (en créneau en bord de voirie) et localisées sur un petit parking près de l'école.

Patrimoine historique et paysager : Sont présents sur le territoire communal un réservoir et le segment d'une voie romaine (double alignement d'arbre), non accessible (zone naturelle qui traverse la commune).

Développement urbain : La tâche urbaine de la commune a explosée avec des lotissements successifs au nord et au sud s'accrochant à D217 et conçus en raquettes ou en impasses.

La proximité immédiate de la ville de Mayenne par la D217 et la D225 a certainement influencé se développement, et Parigné-sur-Braye apparait aujourd'hui avant tout comme une commune résidentielle faite de lotissements et de pavillons.



Aménagement récent du parvis de l'église avec un traitement du sol ; Axe principal du bourg : les maisons individuelles y sont implantées avec un aménagement de l'espace public.



Maintien de vieux chênes en lisière urbaine ; Passage de la voie romaine en centre-bourg.

23) Placé

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Le plateau bocager Ouest	Concentrique	Aucun

Le paysage urbain général : Le tissu urbain ancien forme un petit bourg concentrique organisé autour du noyau dans lequel s'intègre l'église. Il se développe autour d'un réseau de rues formant notamment des bouclages, à l'intersection des D249, D12 et D 501. L'axe le plus lisible est toutefois celui de la D12. Le bâti s'implante à l'alignement de ces rues formant des fronts bâtis discontinus et un tissu plutôt resserré. Les interruptions dans les fronts bâti permettent d'apercevoir ponctuellement les jardins à l'arrière.

Si le bâti est en bon état, quelques maisons sont « à vendre » près de l'église.

Particularités paysagères ou urbaines : Le bourg est implanté sur un point haut, avec l'église comme point de repère), ainsi de nombreuses vues cadrées se dégagent vers le bocage.

Développement urbain : L'extension du bourg ancien s'est faite de façon plutôt modérée dans un premier temps, le long de la D12 avec quelques pavillons en diffus et un lotissement en impasse. Récemment un lotissement a été développé, formant un bouclage entre le D12 et la D501, mais venant largement agrandir l'espace construit, avec un tissu peu dense. Des efforts y ont été faits sur le traitement des espaces communs avec l'aménagement de cheminements actifs distincts de la voirie et quelques traitements végétalisés. Toutefois l'implantation du bâti, le parcellaire et le réseau viaire comme seuls espaces publics reprennent les principes standards de composition des lotissements.



Le clocher de l'église faisant repère ; Bâti ancien le long de l'axe principal en bon état.



Limite franche, sans transition entre l'espace privé et public ; Vue sur le bocage depuis le centre-bourg.

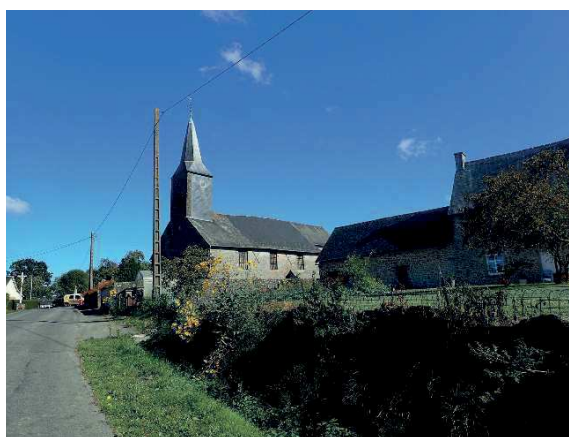
24) Rennes-en-Grenouilles

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Bocage Semi-ouvert	Village archipel	Aucun

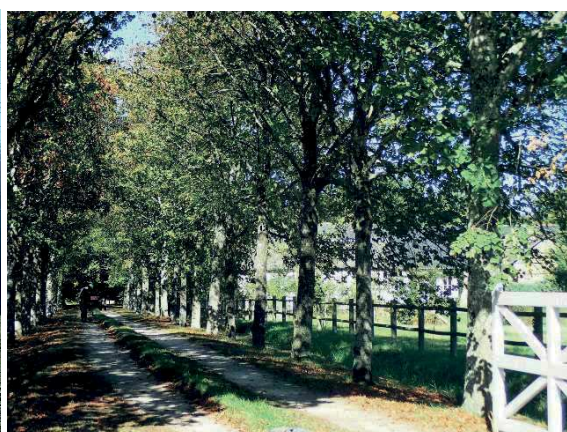
Le paysage urbain général : La commune atypique de Rennes en Grenouilles apparait comme un village archipel avec une constellation d'exploitations agricoles ou d'ancien corps de ferme composant des micro-hameaux répartis sur le territoire. L'ensemble urbanisé que l'on peut qualifier de central regroupe l'église et son cimetière, qui s'accrochent au croisement de deux voies à une exploitation agricole

La commune comporte peu de maisons individuelles et n'a pas réellement connu de développement urbain récent mis à part de rares pavillons. Elle reste caractéristique d'un territoire rural et agricole.

Particularités paysagères ou urbaines : La commune fait partie du Parc Naturel Régional Normandie Maine. Le patrimoine bâti de la commune est marqué par le château du Bois du Maine accompagné de son double alignement de tilleuls. La Mairie est située dans une maison en périphérie du bourg.



La Mairie excentrée du bourg et installée dans une maison de ville ; L'église fait centralité et repère dans le bourg.



La présence d'exploitations avicoles à proximité : des bâtiments avec une forte empreinte au sol ; Allée d'accès au château, le long de la D243.

25) Le Ribay

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Paysage de crête	Linéaire	Quelques-uns

Le paysage urbain général : Le bourg ancien s'est développé de façon linéaire le long de la N12, avec un tissu ancien formant un front bâti discontinu. L'église et sa place marque le centre de l'axe principal et prête à un léger développement en épaisseur du tissu ancien le long de la D219. L'espace public y est traité de manière qualitative (jeux de matériaux, plantations...) L'état du bâti ancien est vieillissant (façades grisâtres, logements vacants).

Particularités paysagères ou urbaines : Le passage de la route nationale engendre un trafic important de poids lourds et voitures (un grand parking PL est implanté à proximité des habitations et se matérialise seulement par une étendue d'enrobé) Au sud de la commune, la carrière des Bas Bois est exploitée.

Développement urbain : Le bourg ancien a subi des extensions avec l'implantation de pavillons diffus au Nord et à l'Est le long de la N12, caractérisées par un bâti individuel en retrait au milieu de sa parcelle et donc en rupture avec le tissu ancien. Au sud, la commune s'est étendue par le biais d'un premier lotissement dans les années. Il a été complété par d'autres lotissements par la suite qui ont permis de former un bouclage. Cet ensemble de lotissements ne présente aucun espace public et peu d'aménagements. L'aspect général est lui aussi vieillissant.

Ces extensions ont étendu la tâche urbaine plutôt en épaisseur.

Entrées de villes : A l'Ouest l'entrée de ville est marquée par l'implantation de quelques entreprises, à l'est par des pavillons diffus et le cimetière, au sud par les lotissements, et au nord par des maisons individuelles disparates.



Passage de la N12 en centre-bourg : un trafic de poids lourds important ; Paysage urbain typique de bord de nationale : front bâti, panneaux publicitaires et bar-tabac-restaurant.



Quartier de lotissements au sud du bourg, très peu qualitatif et entretenu ; Proximité avec le ruisseau de la Laire au sud et plusieurs mares.

26) Sacé

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Plateau bocager Est	Patte d'oie	Un seul + distributeur de baguettes

Le paysage urbain général : Sacé comporte un petit bourg ancien en patte d'oie peu étendu, qui s'est développé à la rencontre de la D250 et de la D620. Le bâti ancien est organisé autour de l'église centrale dont on fait le tour. Les maisons de ville en R+C et surtout R+1+C donnent à voir des fronts bâtis à l'alignement et des pignons sur rue. Avec de petites parcelles, notamment en lanières, le tissu est compact. Les commerces sont rares dans cette petite centralité (un bar) et l'on observe plusieurs « maisons à vendre » à proximité de l'église.

Les espaces publics sont traités de façon simple (bitume et pavé de grès, trottoirs étroits mais à niveau de la chaussée) et marqués par la présence de murs anciens en pierres qui marquent l'alignement.

Développement urbain : En extension de bourg, des lotissements se sont développés vers le nord et vers l'est. Les bouclages du maillage sont rares et les liaisons se font difficilement entre les différents lotissements du fait de voiries se terminant souvent en impasses. Des cheminements pour les modes actifs permettent toutefois des liaisons entre quartiers et vers le bourg.

Malgré la présence de quelques plaines de jeux et bassins de rétention, les lotissements ont fait l'objet de peu d'aménagements collectifs, avec des espaces publics largement dédiés à la voirie.

Le nouveau tissu est beaucoup plus détendu que l'ancien et renferme des espaces libres interstitiels sans véritable usage.

Entrées de villes : Au sud les entrées de ville sont marquées par la présence d'une exploitation agricole, et le clocher visible de loin. Du bâti ancien se laisse découvrir en premier lieu. En revanche les autres arrivées sur la commune sont impactées par les vues sur l'habitat pavillonnaire.



Implantation du bourg sur un point haut : l'église fait repère ; Bâti ancien rénové autour de l'église.



Quartier de lotissements implanté à l'est, peu relié au réseau existant (impasses).

27) Saint-Baudelle

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
La vallée de la Mayenne	Linéaire	Deux

Le paysage urbain général : Saint Baudelle s'est développé à partir d'une amorce de tissu ancien implanté le long de la D217. Marqué par la présence de l'église et du cimetière, le bâti ancien n'est constitué que de quelques maisons en pierres apparentes (R+1+Combles) implantées à l'alignement de la voirie. On identifie toutefois quelques maisons vacantes. Aucun commerce n'est implanté dans le tissu ancien, toutefois à l'Ouest la centralité a connu un développement récent avec la réalisation d'une mairie contemporaine et de quelques commerces/services (coiffeur, restaurant-bar-dépôt de pain).

Particularités paysagères ou urbaines : Le bourg est bordé à l'ouest par la Mayenne et le ruisseau de Chorin au nord qui sépare un quartier de lotissements du reste du bourg. Le passage du ruisseau a permis l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, avec sur un segment, un projet d'aménagement en cours.

Un pôle d'équipements publics et sportifs est implanté au centre de la trame pavillonnaire

Développement urbain : Si le tissu ancien est peu développé, la proximité immédiate de la commune avec la ville de Mayenne par la D217 et la D225, en a fait un territoire périurbain privilégié pour le développement de lotissements pavillonnaires. Ainsi le tissu bâti a connu un étalement vers l'Ouest, par la juxtaposition successive d'ensembles pavillonnaires de différentes générations, s'accrochant à la D217 et à la D225.

Ces extensions sont généralement en impasses, avec de rares bouclages, et sont marqués par une voirie dominant l'espace public. A l'exception de l'entrée Ouest, ils constituent des entrées de villes standardisées.

Cependant un lotissement conçu comme un écoquartier est en cours de commercialisation au sud. Ayant fait l'objet d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme, il comporte des espaces verts publics ainsi qu'un maillage développé avec plusieurs accroches et notamment un mail planté. Il propose aussi des typologies individuelles groupées plus denses que sur les autres quartiers.



Le centre-bourg ancien, en perte de vie (maisons et corps de ferme vacants) ; Quartier de maisons pavillonnaires composé de nombreuses voiries se terminant en impasse.



Espace aménagé le long du ruisseau de Chorin ; Nouvel Ecoquartier en cours de commercialisation.

28) Saint-Fraimbault-de-Prières

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
La vallée de la Mayenne	Concentrique	Quelques-uns

Le paysage urbain général : Saint-Fraimbault-de-Prières est marqué par un petit bourg concentrique organisé autour du noyau église/place/mairie et de quelques petites rues sinueuses, accueillant quelques commerces. Le tissu ancien ramassé comporte des maisons de bourg (R+1+Comble) en pierres apparentes à l'alignement marquant en particulier les angles et intersections. Le bâti ancien est rénové malgré quelques vacances.

L'espace urbain est qualitatif avec une zone de rencontre sur le parvis de l'église, l'aménagement d'une placette et d'espaces verts pouvant accueillir de multiples usages, et le traitement de la voirie distinguant les espaces dédiés aux différents modes.

Particularités paysagères ou urbaines : Le barrage sur l'Etang de Haute-Mayenne fait partie du patrimoine.

Développement urbain : Contraint par le passage de la Mayenne accompagnée d'une vaste zone naturelle au Nord, le développement urbain s'est fait au Sud et à l'Est de la D151 par le biais de lotissements.

Totalement déconnectés du bourg, ceux-ci s'étalent en impasses à partir de la D151.

Ces lotissements s'accrochent aussi à d'anciens hameaux très restreints qui se retrouvent alors noyés dans le tissu bâti. Les véritables coupures urbaines disparaissent alors que les espaces agricoles et naturels sont mités et morcelés.

Malgré leur forte présence ces lotissements ne marquent pas la commune au premier abord. Au Nord et à l'Ouest, le centre-bourg reste la porte d'entrée. Au Sud-Est, un hameau constitue pour l'instant une limite à l'urbanisation, tandis qu'au Sud-Ouest ces quelques pavillons diffus marquent l'entrée de la commune.



Aménagement qualitatif avec la création d'une zone de rencontre ; Maisons vacantes en centre-bourg.



Le clocher du bourg au loin, faisant repère ; Limite franche de la requalification de la voirie.

29) Saint-Georges-Buttavent

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Le plateau bocager Ouest	Concentrique	Plusieurs y compris sur la Fontaine Daniel

Le paysage urbain général : Le bourg ancien s'est formé à l'intersection de la D5 et D249 de façon concentrique. La route D5 qui traverse ainsi le centre-bourg engendre un trafic de poids lourds important.

Autour de l'église positionnée de façon centrale, accompagnée de la mairie et d'une place bitumée traitée en parking/carrefour, s'articulent différentes ramifications de voies support du tissu ancien.

Le bâti de gabarit R+1+Comble est agencé en fronts bâtis formant un tissu relativement dense avec des parcelles en lanières et comportant des commerces en rez-de-chaussée.

Particularités paysagères ou urbaines : Le tissu bâti est implanté sur un coteau et coupé en deux par le passage de la N12. L'église est implantée sur le point le plus haut.

A l'ouest, située dans la forêt de Mayenne, la Carrière de la Cognardière est exploitée.

Développement urbain : Plus récemment l'extension de la tache urbaine s'est faite par le biais de lotissements et de constructions pavillonnaires diffuses.

L'extension en diffus qui s'est fait au fur et à mesure des opportunités se positionne le long des grands axes passant par le centre bourg, mais les pavillons sont aussi égrainés à l'Est le long de voies secondaires. Ce développement entraîne ainsi une coupure urbaine forte et le morcellement des espaces agricoles ou naturels, avec des dents creuses difficilement valorisables.

Les lotissements en impasses s'accrochent eux sur des axes préexistants et étendent le tissu bâti au Nord et au Sud du centre bourg principalement.

Ces tissus pavillonnaires récents sont implantés sans prêter d'attention particulière à l'intégration dans le paysage. Dans les lotissements beaucoup d'espaces sont attribués à la voiture et au stationnement. Ces lotissements sont les premiers éléments donnés à voir lorsque l'on arrive sur la commune et en impactent ainsi fortement l'image. Toutefois, à l'ouest en périphérie du centre-ancien un quartier pavillonnaire des années 70-80, a fait l'objet d'un traitement végétal permettant de limiter sa visibilité dans le paysage lointain.

Un pôle d'équipements sportifs (gymnase, terrain de sport) a également émergé sur la commune.

Bourgs secondaires : La Fontaine-Daniel est un bourg pittoresque implanté près de l'Étang (Fontaine Daniel) et de la Forêt de Salair. Celui-ci est implanté de façon plutôt linéaire de part et d'autre de la D104. Il comporte des bâtis imposants avec notamment une importante usine de textile (produit la Toile de Mayenne). Le bâti ancien, patrimonial et rénové qui forme la majorité du tissu urbain de ce bourg est implanté à l'alignement ou en faible recul marquant l'espace public.

Ce bourg accueille divers commerces (restaurant-traiteur, épicerie-multi service, boulangerie-salon de thé, coiffeur, crêperie) et un gîte formant un prolongement du tissu urbain.

Outre le patrimoine bâti, l'étang et un double alignement de platanes centenaires participent au patrimoine naturel.

La Chapelle-aux-grains est un village linéaire en perte de vie avec beaucoup de logements vacants et/ou de maisons « à vendre ». Le tissu est globalement constitué de constructions anciennes en pierre, à l'alignement autour d'une église, mais quelques maisons pavillonnaires construites à partir des années 70 sont implantées en entrée de bourg.



Le parvis de l'église aménagé comme parking et carrefour ; Accès aux maisons pavillonnaires par une large voirie et du stationnement surdimensionné



Vue sur le bocage et le passage de la N12 ; Fontaine-Daniel : bâtiment de l'usine de textile.

30) Saint-Germain-d'Anxure

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
La vallée de la Mayenne	Linéaire	Un seul

Le paysage urbain général : Le centre-bourg ancien s'est développé de façon linéaire autour de son église, le long de la D12. Assez peu étendu, il ne comporte qu'un commerce. L'espace public y est simple mais qualitatif et un petit parking est aménagé au Sud de l'église. Le tissu ancien qui forme une boucle autour de l'église est composé de parcelles disparates et d'un bâti de caractère en pierres apparentes à l'alignement. Les fronts bâtis qu'ils forment sont discontinus et diversifiée avec des épannelages variés (R+Combles et R+1+Combles de différentes hauteurs). L'état du bâti est hétérogène.

Particularités paysagères ou urbaines : Avec l'étang privé de Malvoisine, réservé à la pêche et plusieurs parcelles de vergers autour du bourg, la commune regroupe un certain patrimoine naturel et paysager.

Développement urbain : L'extension du centre-bourg s'est fait au Nord et au Sud avec un étalement important, le long de la D12, éloigné du centre-bourg. Les lotissements rattachés à la D12 sont composés de pavillons répartis de part et d'autre d'une impasse, avec des espaces publics peu qualitatifs, simplement bitumés qui se résument à la voirie. Au Sud et dans une moindre mesure à l'Est, l'étalement s'est également fait de façon importante par l'implantation de pavillons en diffus le long de la D12 à partir des années 70/80. Ces pavillons à l'architecture marquée par leur génération s'implantent largement en retrait de l'espace public, contrastant avec le bâti ancien et démultiplient les accès de véhicules sur la D12. Ces développements pavillonnaires marquent fortement les entrées de la commune. Au Nord les lotissements font face à une exploitation agricole, bien dissimulée derrière une haie bocagère.



Centre-bourg ancien séparé par des dents creuses des maisons pavillonnaires ; Front bâti ancien rénové.



Absence d'aménagement de l'espace public dans un des quartiers de maisons pavillonnaires ; Etang de Malvoisine, propriété privée

31) Saint-Julien-du-Terroux

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Bocage Semi-ouvert	Linéaire	Aucun

Le paysage urbain général : Le centre bourg situé sur un point haut, faisant repère, s'est implanté de façon linéaire le long de la D147 et d'un second axe parallèle secondaire. Il se développe autour de l'église, de la mairie et d'une exploitation agricole qui marque l'entrée du bourg au Sud.

Le tissu ancien relativement compact composé de petites parcelles occupées par des maisons anciennes souvent en R+1+Comble, est marqué par des fronts urbains plus ou moins discontinus.

Les espaces agricoles encerclent directement les espaces urbanisés.

Particularités paysagères ou urbaines : La commune fait partie du Parc Naturel Régional Normandie Maine et comporte plusieurs parcelles de vergers à l'est du centre-bourg.

Qualité des espaces publics : L'espace public est constitué de la voirie comportant d'étroits trottoirs et d'un parking directement accolé à l'église. L'espace bitumé dégagé devant la mairie n'est pas aménagé et sert au stationnement.

Développement urbain / Entrées de villes : Au Nord l'entrée de bourg se laisse percevoir par la présence d'une exploitation agricole et du cimetière, mais aucune extension récente ne s'y est développée. Au contraire la commune a connu un étalement urbain important au Sud par le biais de lotissements en impasses des années 1980 et de début 2000. Le tissu y est détendu et lâche avec de grandes parcelles occupées au centre par des pavillons. Un nouveau lotissement en cours de commercialisation/réalisation au Sud-Ouest vient actuellement s'ajouter à ce quartier de lotissements. Quelques maisons y sont déjà construites et largement visibles dans le paysage lointain.



La Mairie, bâtiment ancien et imposant dans le bourg ; L'axe principal, rue Réaumur composé de bâti ancien.



Le dernier lotissement, en entrée de ville, viabilisé et en cours de commercialisation depuis 5 ans (8.50€/m²).

32) Sainte-Marie-du-Bois

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Bocage Semi-ouvert	Linéaire	Aucun

Le paysage urbain général : Le bourg ancien s'est implanté suivant l'axe de la D214, sur un coteau en pente douce. L'église, accompagnée de la mairie, marque l'espace central où sont aménagés quelques espaces publics.

Le bâti ancien relativement ancien, en matériaux locaux est composé de maisons et corps de ferme en R+Comble ou R+1+Comble, marquant ponctuellement l'alignement ou en léger recul. Quelques maisons anciennes sont délabrées.

Développement urbain / Entrées de villes : Le bourg ancien a connu peu d'extensions et ainsi gardé sa forme originelle. Quelques maisons en diffus sont venues le compléter et sont plutôt bien intégrées. En revanche une extension récente vient marquée l'entrée de bourg au Nord. Elle est composée de quelques maisons individuelles pavillonnaires, implantées le long d'une impasse perpendiculaire à la départementale.

Particularités paysagères ou urbaines : La commune fait partie du Parc Naturel Régional Normandie Maine.

Qualité des espaces publics : La voirie est traitée de manière uniforme avec une voie bitumée et des bas-côtés mais sans réels trottoirs. Autour de l'église de petits espaces publics bien aménagés et entretenus proposent des usages de récréation (aire de pique-nique, terrains de jeux).



Arrivée, le bourg est implanté sur une pente douce ; Bâti ancien peu dense mixant corps de ferme et habitat.



Implantation récente de maisons individuelles en entrée de ville

33) Thuboeuf

Entité paysagère :	Type de bourg :	Commerces
Bocage Semi-ouvert	Patte d'oie	Aucun

Le paysage urbain général : Le centre-bourg de Thuboeuf est une localité en patte d'oie qui s'est amorcé au croisement de la D 243 et de la D261, autour de l'église et d'une exploitation agricole (à l'Ouest). Ce bourg peu développé ne comporte pas de commerce ni d'espace public ou commun particulier.

Le bâti ancien est composé de maisons individuelles et de corps de ferme en R+Comble ou R+1+Combles qui marquent l'alignement. Ces constructions sont en matériaux locaux apparents pour les plus anciennes ou en maçonnerie crépis pour les plus récentes.

Particularités paysagères ou urbaines : La commune fait partie du Parc Naturel Régional Normandie Maine et comporte plusieurs parcelles de vergers à l'est du centre-bourg.

Développement urbain / Entrées de villes : L'extension relativement restreinte du bourg ancien s'est faite par du pavillonnaire en diffus de différentes générations le long des axes principaux d'accès à la commune (notamment à l'Est et au Sud), ainsi que par deux lotissements récents en impasses juxtaposés au Nord-Est. Ces constructions récentes marquent les entrées de ville. Accrochés à la voie principale, les deux lotissements récents sont peu intégrés : proximité étroite avec les champs sans transition, absence de traitement de l'espace public.



Bâti ancien en R+1+comble et l'église qui fait repère en centre-bourg ; Tissu ancien avec peu d'aménagement de l'espace public.



Lotissement au nord-est peu qualitatif et mal connecté au réseau existant (impasse) ; Limite de parcelle qui jouxte les champs.

