

L'agglomération lavalloise (6)



UP06-00 Une agglomération indissociable de la Mayenne, déclinant un registre de parcs sur les coteaux, de patrimoine bâti (château, front urbain) et affichant son caractère navigable au travers de ses écluses, barrages ... (Laval)

Organisée sur la vallée de la Mayenne qui constitue véritablement son épine dorsale, la ville de Laval est également profondément ancrée dans son territoire rural. Laval n'est pas une ville qui se situe à la rencontre de plusieurs unités paysagères (comme peuvent l'être le Mans, Angers ou Nantes). Sa silhouette est marquée par les tours du château sur son promontoire rocheux. La ville, qui garde encore l'identité de son cœur patrimonial, s'est largement développée. Elle a induit une forte pression urbaine sur les bourgs voisins implantés sur le plateau bocager ondulé par de nombreux vallons à l'ouest ou la plaine bocagère à l'est.

L'agglomération lavalloise propose un continuum urbain entre la ville centre et les satellites urbains que peuvent être Changé, Saint-Berthevin, L'Huisserie ou encore Bonchamp-Lès-Laval. Ce continuum urbain est à la fois constitué par un développement du tissu résidentiel et des zones d'activités (importants pôles agro-alimentaires) sur la voie de contournement de l'agglomération. Le caractère rural est affirmé non seulement par des enclaves agricoles encore bien présentes du cœur de l'enveloppe bâtie mais aussi par des franges agricoles et vallons bocagers, qui sont certes sous-pression mais encore lisible. La Mayenne et ses principaux affluents constituent des continuités paysagères, récréatives, véritables éléments fédérateurs d'un cadre de vie et garants de coupures d'urbanisation.

Pour en savoir plus sur l'unité dans son contexte régional

Les représentations culturelles des paysages « D'une ville à l'autre », les paysages urbains et industriels

La famille de paysage : Paysages urbains



1 Une implantation sur la Mayenne, axe fondateur de l'agglomération : château, front urbain, franchissement, barrage ... (Laval)



2 Un bâti patrimonial de grande qualité qui souffre de la vacance (Laval)



3 La force et l'impact des zones industrielles cernant l'agglomération lavalloise, formant un premier plan qui masque la silhouette urbaine (Bonchamp-lès-Laval),



4 Un bocage relictuel, qui joue un rôle important dans la qualification des franges urbaines résidentielles et industrielles (Bonchamp-lès-Laval)

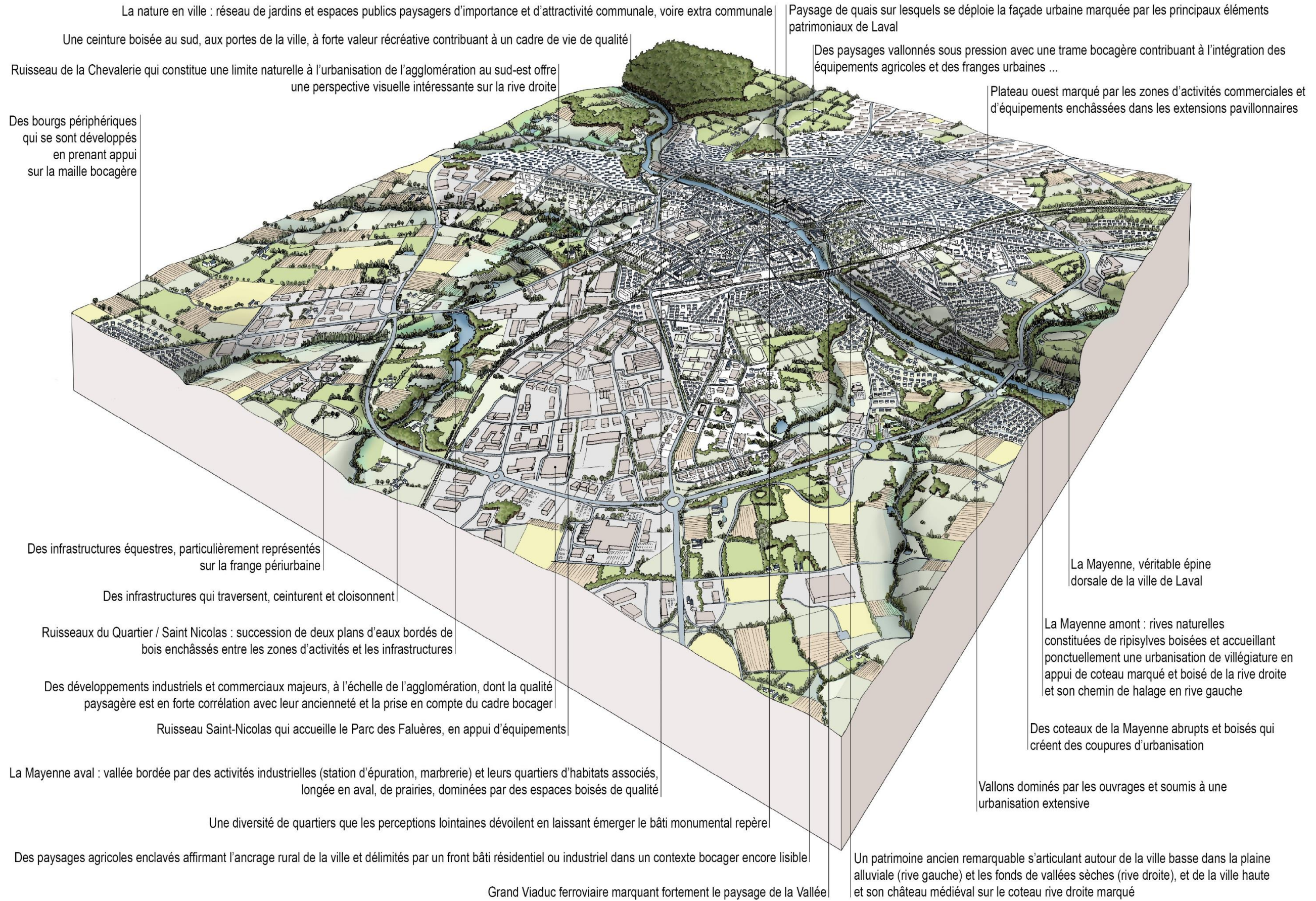


5 Un agglomération ancrée dans son territoire rural, au cœur des vallons bocagers dont les bourgs ruraux sont soumis à une forte pression urbaine (Changé)

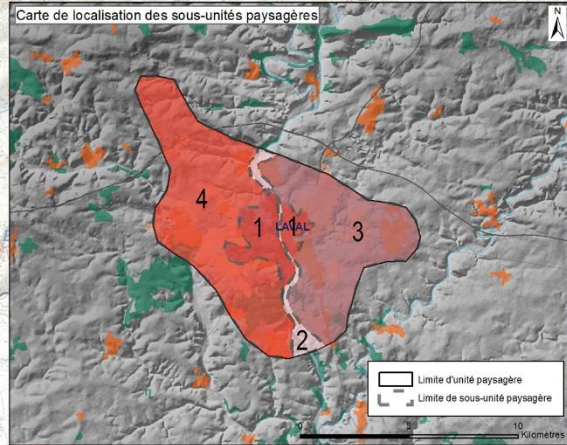


6 Des bois en frange urbaine, réservoir naturel et potentiel récréatif majeur aux portes de l'agglomération – Bois de l'Huisserie (L'Huisserie)

Bloc-diagramme de l'unité paysagère de l'agglomération lavalloise (6)



Carte de l'unité paysagère de l'agglomération lavalloise (6)



L'agglomération lavalloise

Organisée sur la vallée de la Mayenne qui constitue véritablement son épine dorsale, la ville de Laval est également profondément ancrée dans son territoire rural. Laval n'est pas une ville qui se situe à la rencontre de plusieurs unités paysagères (comme peuvent l'être le Mans, Angers ou Nantes). Sa silhouette est marquée par les tours du château sur son promontoire rocheux. La ville, qui garde encore l'identité de son cœur patrimonial, s'est largement développée. Elle a induit une forte pression urbaine sur les bourgs voisins implantés sur le plateau bocager ondulé par de nombreux vallons à l'ouest ou la plaine bocagère à l'est.

L'agglomération lavalloise propose un continuum urbain entre la ville centre et les satellites urbains que peuvent être Changé, Saint-Berthevin, L'Huisserie ou encore Bonchamp-Lès-Laval. Ce continuum urbain est à la fois constitué par un développement du tissu résidentiel et des zones d'activités (importants pôles agro-alimentaires) sur la voie de contournement de l'agglomération. Le caractère rural est affirmé non seulement par des enclaves agricoles encore bien présentes du cœur de l'enveloppe bâtie mais aussi par des franges agricoles et vallons bocagers, qui sont certes sous-pression mais encore lisibles. La Mayenne et ses principaux affluents constituent des continuités paysagères, récréatives, véritables éléments fédérateurs d'un cadre de vie et garants de coupures d'urbanisation.

4 La couronne périurbaine de Saint-Berthevin

- Un paysage urbain composite s'articulant autour du boulevard de contournement ouest de Laval, marqué par les zones d'activités commerciales et d'équipements enchâssées dans les extensions pavillonnaires de Saint-Berthevin.
- Des développements importants d'activités sur l'axe nord vers l'autoroute avec notamment le secteur de traitement et stockage des déchets.
- Les grands boisements de l'agglomération : forêt de Concise et bois de l'Huisserie qui outre leur valeur intrinsèque, constituent aussi des espaces récréatifs recherchés aux portes de la ville.
- Des enclaves agricoles sous pression de l'urbanisation accueillant de nombreux haras et hippodromes.
- Des vallons densément végétalisés entaillant le plateau : le Vicoin, le ruisseau des Périls et celui du Chemin Vert.

1 Les paysages urbains lavallois

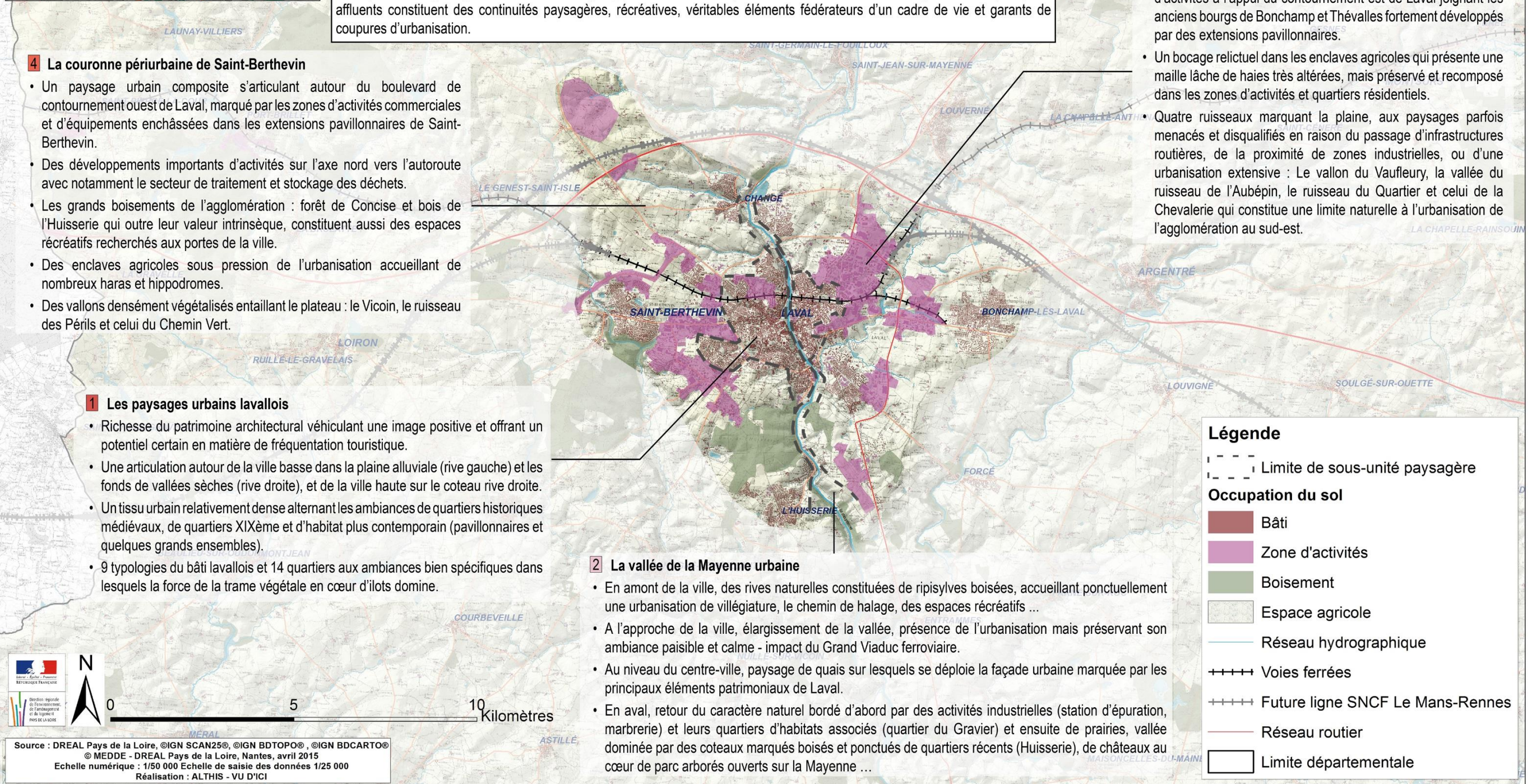
- Richesse du patrimoine architectural véhiculant une image positive et offrant un potentiel certain en matière de fréquentation touristique.
- Une articulation autour de la ville basse dans la plaine alluviale (rive gauche) et les fonds de vallées sèches (rive droite), et de la ville haute sur le coteau rive droite.
- Un tissu urbain relativement dense alternant les ambiances de quartiers historiques médiévaux, de quartiers XIXème et d'habitat plus contemporain (pavillonnaires et quelques grands ensembles).
- 9 typologies du bâti lavallois et 14 quartiers aux ambiances bien spécifiques dans lesquels la force de la trame végétale en cœur d'îlots domine.

2 La vallée de la Mayenne urbaine

- En amont de la ville, des rives naturelles constituées de ripisylves boisées, accueillant ponctuellement une urbanisation de villégiature, le chemin de halage, des espaces récréatifs ...
- A l'approche de la ville, élargissement de la vallée, présence de l'urbanisation mais préservant son ambiance paisible et calme - impact du Grand Viaduc ferroviaire.
- Au niveau du centre-ville, paysage de quais sur lesquels se déploie la façade urbaine marquée par les principaux éléments patrimoniaux de Laval.
- En aval, retour du caractère naturel bordé d'abord par des activités industrielles (station d'épuration, marbrerie) et leurs quartiers d'habitats associés (quartier du Gravier) et ensuite de prairies, vallée dominée par des coteaux marqués boisés et ponctués de quartiers récents (Huisserie), de châteaux au cœur de parc arborés ouverts sur la Mayenne ...

3 La couronne périurbaine de Bonchamp

- Une implantation dans la pénélaine de la Mayenne, buttant à l'est sur le coteau de Bonchamp sur lequel le bourg ancien est implanté.
- Un paysage urbain composite marqué par le large cordon d'activités à l'appui du contournement est de Laval joignant les anciens bourgs de Bonchamp et Thévalles fortement développés par des extensions pavillonnaires.
- Un bocage relictuel dans les enclaves agricoles qui présente une maille lâche de haies très altérées, mais préservé et recomposé dans les zones d'activités et quartiers résidentiels.
- Quatre ruisseaux marquant la plaine, aux paysages parfois menacés et disqualifiés en raison du passage d'infrastructures routières, de la proximité de zones industrielles, ou d'une urbanisation extensive : Le vallon du Vaufleury, la vallée du ruisseau de l'Aubépin, le ruisseau du Quartier et celui de la Chevalerie qui constitue une limite naturelle à l'urbanisation de l'agglomération au sud-est.



Légende

--- Limite de sous-unité paysagère

Occupation du sol

■ Bâti

■ Zone d'activités

■ Boisement

■ Espace agricole

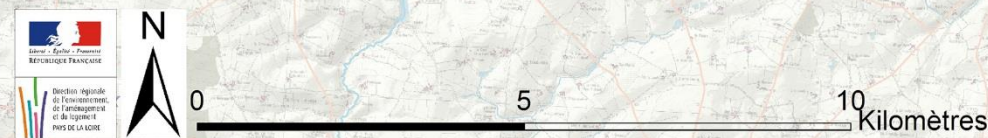
— Réseau hydrographique

++++ Voies ferrées

++++ Future ligne SNCF Le Mans-Rennes

— Réseau routier

□ Limite départementale



Source : DREAL Pays de la Loire, ©IGN SCAN250, ©IGN BDTOPO, ©IGN BDCARTO
 © MEDDE - DREAL Pays de la Loire, Nantes, avril 2015
 Echelle numérique : 1/50 000 Echelle de saisie des données 1/25 000
 Réalisation : ALTHIS - VU D'ICI

1. Les limites et continuités paysagères

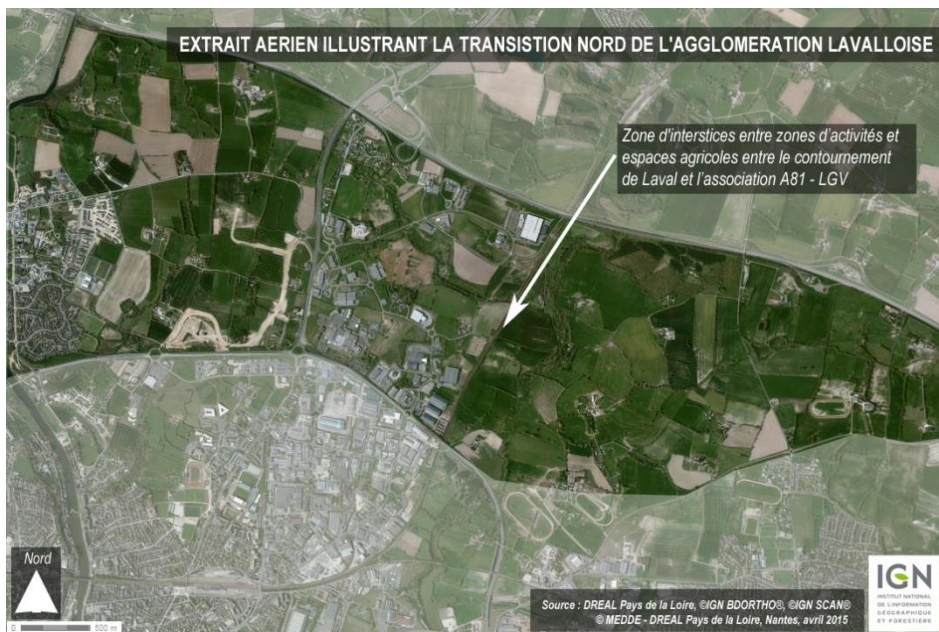
L'unité paysagère de l'agglomération lavalloise est enchâssée dans celle des vallées du pays de Laval. Les limites d'interface sont principalement définies par la perception de la pression urbaine de Laval, en appui sur le vallon boisé de Vicoin, le bois de l'huiserie, les infrastructures ... :

- Au nord : la frange périurbaine est marquée par le centre de traitement et de stockage des déchets de Changé qui s'inscrit entre la RD 31 (axe Laval – Ernée en deux fois deux voies) à l'ouest, le ruisseau de la Morinière au nord et la ligne LGV doublant l'A81 au sud. Il constitue un micro-paysage en lui-même dont seuls les merlons induits par le sommet des alvéoles signalent la présence par leur caractère incongru.



UP06-10-01 Perception nord des jeux collinaires limitant le centre d'enfouissement des déchets (Saint-Ouën-des-Toits)

- La limite nord n'est pas une limite nette, outre le gradient de pression urbaine, elle s'appuie à l'ouest sur la crête bocagère dominant Changé le long du ruisseau limitant naturellement le bourg de Changé au nord-ouest et le faisceau des infrastructures qui délimitent des interstices entre zones d'activités et espaces agricoles entre le contournement de Laval et l'association A81 - LGV



UP06-10-02 Extrait aérien illustrant la transition paysagère au nord de l'agglomération lavalloise (source IGN)



UP06-10-02bis Silhouette urbaine de Bonchamp-Lès-Laval dont le développement s'est appuyé sur la préservation du cadre végétal du bocage constituant un équilibre végétal bâti (Argentré)

- La limite est s'appuie sur une transition paysagère assurée par une trame bocagère périurbaine entre Thévalles et Bonchamp-Lès-Laval. La pression urbaine s'y intensifie jusqu'à atteindre un continuum urbain à Bonchamp-Lès-Laval où le développement butte sur un réseau bocager et des exploitations équestres qui arrêtent de façon nette l'urbanisation.



UP06-10-03 Extrait aérien illustrant la limite nord-est de l'agglomération lavalloise (source IGN)

- La limite sud-ouest s'articule sur le bois de l'Huisserie contre lequel le bourg du même nom prend appui, relayée vers l'ouest par le vallon urbanisé du Vicoin



UP06-10-04 Bourg de l'Huisserie en appui sur le bois (L'Huisserie)

Dans l'axe de la vallée de la Mayenne, une continuité paysagère s'instaure tant au sud qu'au nord.



UP06-10-05 La Mayenne, et son registre d'écluse et de barrage au nord de Changé

Correspondance avec les atlas de paysages précédents

Dans l'atlas des paysages de la Mayenne (1999), cette unité n'est pas identifiée en tant que telle, elle correspond à la partie ouest de l'unité paysagère du cœur de la Mayenne : paysages d'eau et d'activités. Cette grande unité paysagère de l'atlas des paysages de 1999 trouvait sa justification dans l'axe nord-sud de la Mayenne et dans l'axe est-ouest des grandes infrastructures. Dans la description des caractéristiques, il est précisé que « cette unité est constituée de différents paysages distincts qui « coexistent » et se « chevauchent » au cœur du département mayennais :

- Paysages de vallées (dont la Mayenne constitue l'artère principale)
- Paysages de bois et d'étangs,
- Paysages urbains en forte mutation,
- Paysages marqués par les infrastructures et les industries »

Cette précision sous-tend des variations notables au sein de l'unité. Par ailleurs, la prise en compte des paysages urbains dans la définition des paysages régionaux fait ressortir spécifiquement l'agglomération lavalloise dans cet atlas. De plus, la logique retenue pour la définition des unités paysagères régionales prend appui sur la composition relief – couvert végétal – bâti et infrastructures, permettant d'identifier des unités plus précises. Enfin, le jeu des dynamiques paysagères a impacté ces paysages et renforcé leurs spécificités.

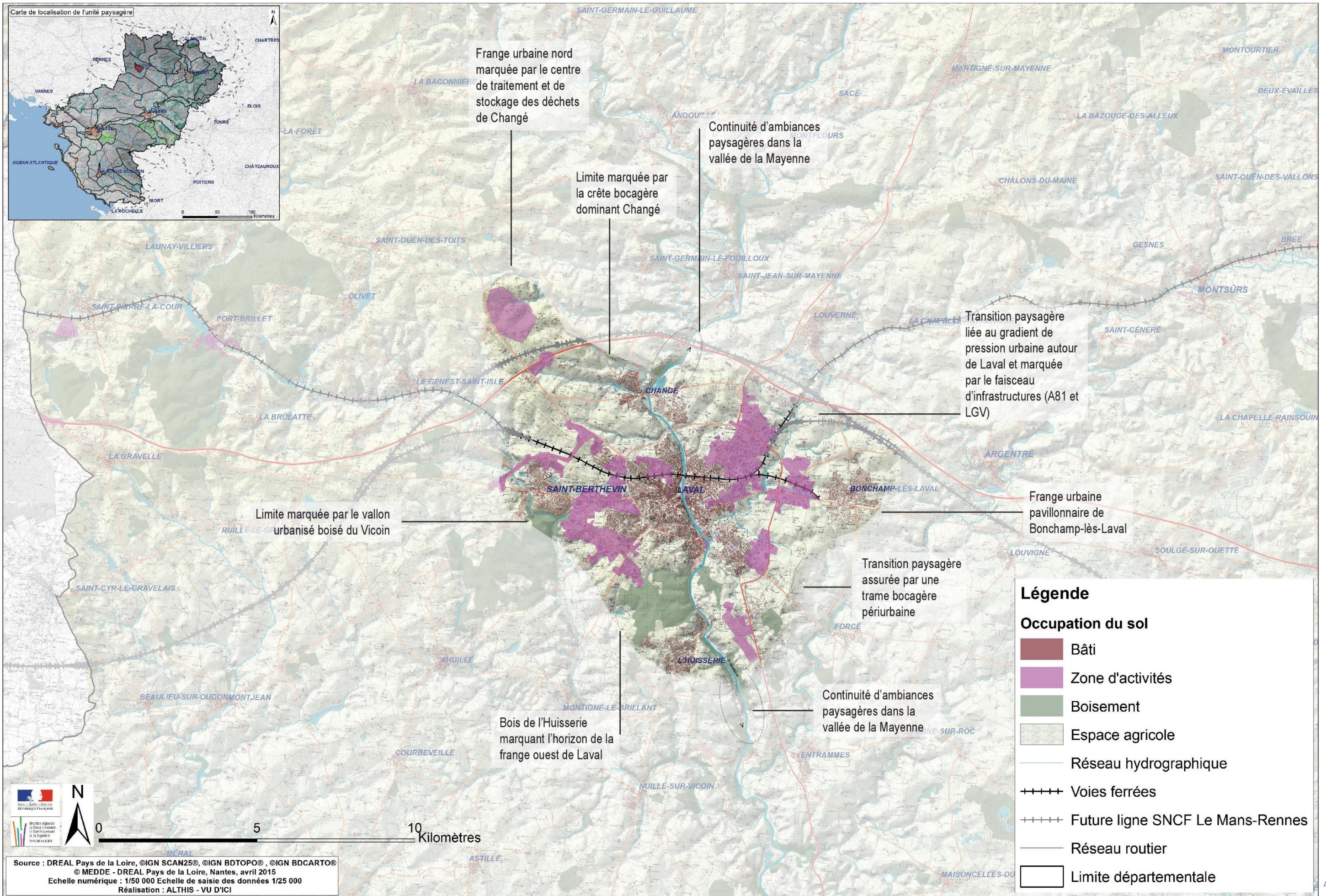
Ainsi, l'unité paysagère de l'atlas des paysages départemental de 1999 du cœur de Mayenne a été divisée en 4 unités paysagères régionales :

- Le bocage de la haute Mayenne au nord (UP2)
- Les vallées du Pays de Laval à l'ouest (UP5)
- L'agglomération lavalloise (UP6) enchâssée dans l'unité précédente
- Le bas Maine (UP7) qui associe aussi la frange ouest du département de la Sarthe.

Pour en savoir plus sur la cohérence avec les atlas de paysages antécédents ou voisins

[Lien PDF avec l'Atlas des paysages de la Mayenne 1999](#)

Carte des limites et des continuités de l'unité paysagère de l'agglomération lavalloise (6)



2. Les caractères de l'agglomération lavalloise

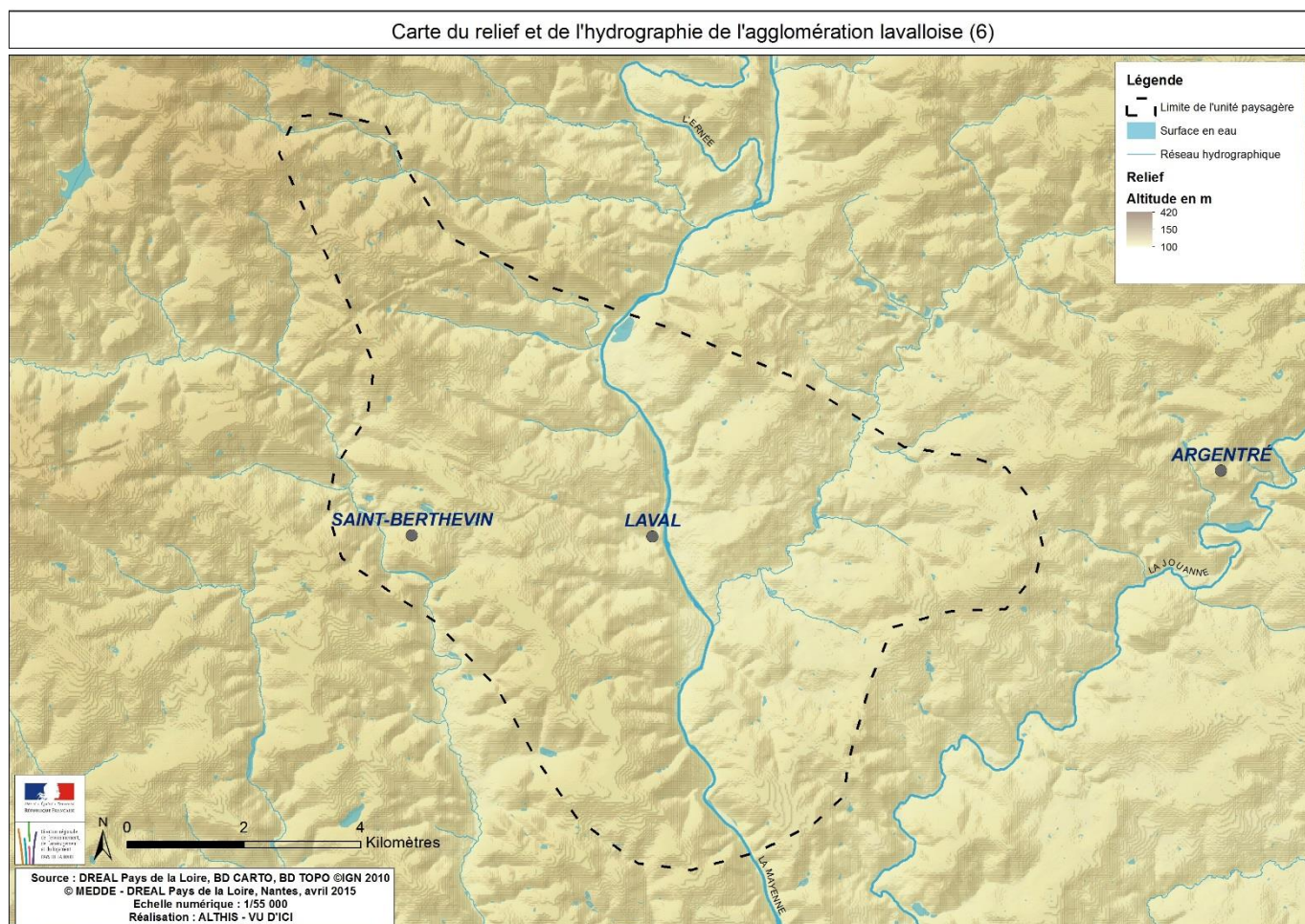
Sources :

- Atlas des paysages de la Mayenne (1999)
- La vallée de la Mayenne, un territoire en projet – les Cahiers du Conservatoire (octobre 2002)
- L'Etat Initial du PLU de Laval (Architecture Action – Mosbach Paysagistes-Inddigo Janvier 2015) et par voie d'incidence Xavier Villebrun – Service patrimoine et "Histoire géologique de la Mayenne"- sous la direction de Jérôme Tréguier (lui-même cité comme source dans le PLU)
- Annexe Diagnostic de l'AVAP de Laval – Arrêt de Projet Mars 2015 (Architecture Action – Mosbach Paysagistes-Inddigo)
- Schéma de Cohérence territoriale des Pays de Laval et de Loiron (2014)
- Notice de la carte géologique 0319N de Laval au 1/50 000ème (2011)
LE GALL J., VERNHET Y., LACQUEMENT F., GAUQUELIN J.-L., ROBERT A., COCHERIE A., NAVEAU J (2011) – Notice explicative, Carte géol. France (1/50 000), feuille Laval (319). Orléans : BRGM, 261 p. Carte géologique par Le Gall J., Gigot P., Savaton P., Lacquement F., Poprawsky Y., Vernhet Y. (2011).

Par souci de cohérence entre les différents documents assurant la gestion de ce territoire (AVAP, PLU, SCOT), et dans la mesure où leurs diagnostics sont récents (2014-2015), les éléments de caractère de cette unité sont extraits des diagnostics ayant servi à les élaborer.

2.1 LAVAL « Vallis Guidonis », un site urbain sur la vallée de la Mayenne

LAVAL (« Vallis Guidonis ») tire son originalité de l'usage d'un site en vallée où les hauteurs de la rive droite contrastent avec les espaces aux reliefs moins accentués de la rive gauche.



UP06-20-C1 Carte du relief et du réseau hydrographique de l'agglomération lavalloise

Le site lavallois tire son nom même de son caractère vallonné (« Vallis »). Il s'ordonne autour d'un encaissement fort dû au creusement de la rivière qui, par ses méandres, a ordonné l'ensemble du paysage. Ainsi, en creusant la vallée de schistes et de calcaires, la rivière a pu développer, rive gauche, une vaste plaine alluviale qui ne sera que tardivement urbanisée. Les calcaires et schistes de la rive droite, offrant souvent une plus grande résistance à l'érosion, ont conduit au développement d'un paysage de plateaux plus accentué sur cette rive.



UP06-20-01 Une agglomération implantée sur la Mayenne (Laval)

Les coteaux, creusés par les ruisseaux, présentent un paysage alternant valls et terres ou hauteurs (La Valette, le Tertre Souchard, Vaufleury, les Vaux, le Haut-Rocher, etc.) tandis que les pentes sont aménagées en accès - « roquets » - jusqu'aux plateaux, voies et berges (« badoires » jusqu'à la création des quais). Les reliefs s'ordonnent, du nord au sud, à partir des deux rives :

- Sur la rive droite, celle du château, ceux-ci prennent la forme d'un vaste croissant, intégrant les hauteurs d'Hilard, Bel-Air, Beauregard et Beausoleil sur un bord avec Les Fourches en arrière-plan, puis, sur l'autre bord le bourg castral, La Perrine et Le Gast. Ce dernier ensemble s'articule lui-même à une deuxième cuvette comprenant en arrière-plan, Le Bourny et en deuxième versant, le Tertre Souchard et l'Huisserie.
- Sur la rive gauche, les reliefs moins nombreux s'ordonnent autour de trois hauteurs autour des Vignes, de La Senelle et du bois Gamats qui émergent au centre d'une très vaste cuvette inondable. Dans ce contexte de reliefs accentués, les ruisseaux ont pu creuser de vastes cuvettes perpendiculaires à la rivière.



UP06-20-02 Dissymétrie de la vallée : ville haute sur le coteau rive droite et villa basse dans la plaine rive gauche (Laval - depuis le Château)

Pour en savoir plus sur La Mayenne

Source : Les Cahiers du Conservatoire : La vallée de la Mayenne, un territoire en projet (octobre 2002)

La Mayenne est la rivière majeure du département qu'elle traverse selon un axe Nord-Sud. Elle prend sa source au Mont des Avaloirs, point culminant de l'ouest de la France, sur la commune de La Lacelle dans l'Orne, et conflue, 195 km en aval, avec la Sarthe et le Loir pour former la Maine, au nord de l'agglomération d'Angers.

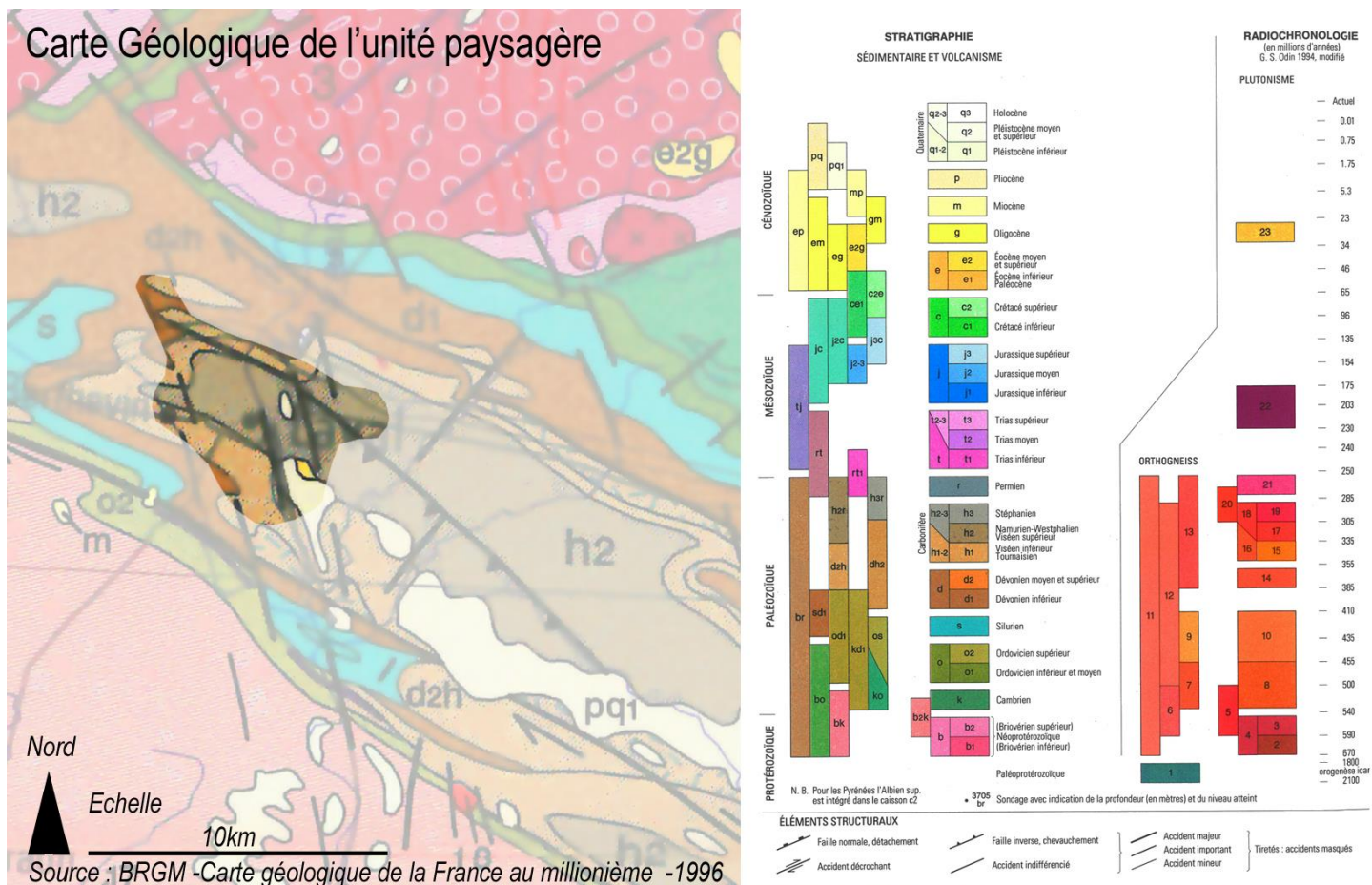
Des établissements humains particuliers :

- La rivière est considérée comme un rempart naturel défensif, propice à l'implantation de camps fortifiés (Moulay, Entrammes) et notamment sur les éperons de confluence (Sacé et Saint-Jean-sur-Mayenne)
- Une voie de choix entre la Normandie et l'Anjou : le comte Foulque Nerra (972-1040) fait ériger des forteresses à Château-Gontier (1007), Mayenne (1015), et le château de Laval (en bois en 818, détruit en 838 et reconstruit en pierre en 1020). De nombreux châteliers se sont implantés entre le IX^e et le XI^e, sur des rochers au détour d'un coude
- Du XII^e au XIX^e siècle, évolution du système défensif à des demeures plus grandes, ouvrant sur la vallée avec l'influence architecturale du retour des guerres d'Italie, le tuffeau ... qui modifient le paysage de la vallée, avec aussi la valorisation des terres associée à des parcs et promenades vers la rivière au XIX^e.
- La majorité des bourgs a préféré investir les affluents. Seules les communes de Changé, Saint-Jean-sur-Mayenne, Montgirou et Rochefort ont colonisé les rives de la Mayenne.

Une rivière aménagée au fil du temps pour des usages différents

- Des pêcheries faites de pierres et de branchages au Moyen Age
- Les moulins à eau en association avec la construction des barrages
- Les chaussées nécessaires à la navigabilité de la rivière dès la construction des châteaux sur les 3 villes phares (11 barrages existaient au XI^e siècle entre Château-Gontier et Angers), en parallèle aménagement du chemin de halage
- En 1536, les riches marchands de toiles lavalloises exigent la canalisation de la Mayenne pour faciliter le commerce : construction de 27 barrages avec pertuis (ou portes marinières, ancêtres des écluses) entre Laval et Angers, elle devient navigable 6 mois par an pendant les hautes eaux
- Au XVI^e siècle, le Cardinal Mazarin entreprend de rendre la Mayenne navigable jusqu'à la ville de Mayenne, trop coûteux, les travaux s'arrêtent à sa mort à Saint-Jean-sur-Mayenne
- Au XVIII^e siècle, Laval devient une véritable plaque tournante du commerce mayennais. La rivière est bordée de Moulins à blé et à tans, de filatures, d'usines de tissages, de tanneries et de lavanderies
- Le 31/05/1846, la canalisation de la rivière est autorisée par une loi : les barrages remplacent les chaussées, 37 écluses à double sas sont construites entre Mayenne et Daon, de nombreux moulins sont détruits.
- En 1863, la rivière devient navigable jusqu'à Mayenne. La chaux produite dans le bassin de Laval arrive ainsi dans le nord du département permettant aux agriculteurs d'amender leurs sols
- Au XIX^e siècle, l'ensemble des quais des villes de Laval, Mayenne et Château-Gontier est construit, restructurant les fronts urbains et donnant aux villes leur visage actuel
- 1855, concurrence du train, puis extension du réseau routier ... en 1975, arrêt du transport de marchandises sur la Mayenne
- Aujourd'hui, la Mayenne n'est plus un axe commercial et artisanal mais plutôt un axe touristique avec le tourisme vert, la navigation de plaisance

2.2 Un paysage géologique original lié au synclinal de Laval



UP06-20-C2 Carte géologique de l'unité paysagère de l'agglomération lavalloise

La formation des calcaires de Laval est bien identifiée en ville où elle affleure, entre autres, sous le château (rue du Val de Mayenne). On la connaît dans les quartiers occidentaux de la ville (Les Fourches). Cependant, la plus grande partie de la formation est constituée de calcaires gris-bleu à noirs. Reconnus au long de la vallée de la Jouanne, on les désigne souvent sous le nom de « calcaires de Forcé ». Un autre faciès correspond à des calcaires verts ou roses à forte schistosité, que l'on peut identifier au rocher du Saut-Gauthier, le long de la route menant de Pritz à Changé, ainsi qu'à l'ouest de Saint-Berthevin (Les Guélinières).

L'ensemble de ce sous-sol lavallois a été très tôt mis en valeur, que ce soit les argiles (hameau de St Pierre des Potiers), les « grès roussards » (entourage des baies et angles des édifices religieux, civils et militaires jusqu'au XIII^{ème} siècle) ou les calcaires de Laval. Ceux-ci ont été utilisés tout d'abord comme pierre à bâtir. Les calcaires bleus ou gris forment ainsi le matériau privilégié des murs sous enduits des édifices lavallois comme des clôtures de propriété. Certains gisements de calcaire rose ou noir ont par ailleurs été employés à partir du XVI^{ème} siècle pour l'ornementation et la réalisation de mobiliers. Les marbres de Saint-Berthevin, d'Argentré et de Louverné (plus connus sous l'appellation de marbre de Laval) ou ceux de La Bazouge-de-Chémeré, de Bouvère, de Saint-Brice et de Cossé-en-Champagne (qui, par leur situation géographique, sont dits « marbres de Sablé ») ont été largement utilisés dans la construction des retables du Maine et des provinces environnantes, mais aussi d'éléments mobiliers tels que cheminées, vasques, bénitiers, fonts baptismaux et dalles à usages divers.



UP06-20-03 Industrie du marbre sur les bords de Mayenne (L'Huisserie)

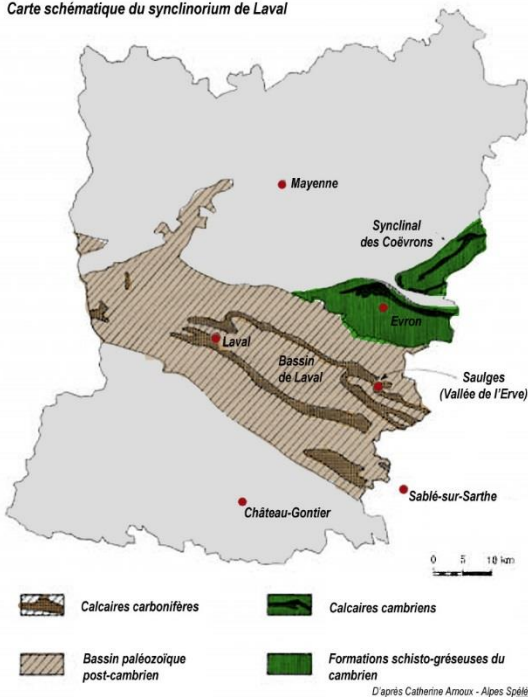
Enfin, jusqu'au premier tiers du XXème, le calcaire lavallois a permis la mise en place d'une industrie de la chaux prospère dont les vestiges sont encore visibles sur la commune de Laval mais aussi à St Berthevin par exemple.

Pour en savoir plus sur les matériaux exploités dans le cœur de la Mayenne :

Unités paysagères des vallées du pays de Laval, de l'agglomération lavalloise et du Bas-Maine.

Source : LE GALL J., VERNHET Y., LACQUEMENT F., GAUQUELIN J.-L., ROBERT A., COCHERIE A., NAVEAU J (2011) – Notice explicative, Carte géol. France (1/50 000), feuille Laval (319). Orléans : BRGM, 261 p. Carte géologique par Le Gall J., Gigot P., Savaton P., Lacquement F., Poprawsky Y., Vernhet Y. (2011).

Carte schématique du synclinorium de Laval



UP05-20-C3 Carte schématique du synclinorium de Laval illustrant l'alternance des secteurs calcaires et schisto-gréseux (source Catherine Arnoux – Alpes Spéleo)

Durant le siècle dernier, de très nombreuses exploitations artisanales, ouvertes pour certaines depuis la moitié du XIXe siècle, ont fonctionné pour alimenter la région en matériaux divers. Les principaux matériaux exploités étaient les suivants :

– **les grès** pour les matériaux d'empierrement et les moellons : outre les carrières de La Croixille exploitant la Formation de La Lande-Murée (la Moutonnière, les Haies-Morin, la Petite-Bournie, Permoine, Princé), les grandes carrières étaient toutes implantées dans la Formation du Grès armoricain (Petit-Thuré dans le bois de Chatenay au Sud de Juvigné ; Maillé près de Bourgon ; la Boisardière à Chailland ; Camp-Français, rive gauche de la Mayenne) ;



UP05-20-03 Front de taille de l'ancienne exploitation de grès du Petit-Thuré (Juvigné)

– **le granite** pour les pierres de taille : les grandes exploitations étaient toutes situées sur les deux rives de la Mayenne, dans le secteur de Rochefort. Elles ont servi, en particulier, à la construction des principaux ponts sur la Mayenne ;



UP05-20-04 Horizon boisé ponctué par les concasseurs de l'exploitation des rhyolites, roche volcanique recherchée pour les granulats et empièrrement (Entrammes)

– **le calcaire** pour la chaux et pour la marbrerie : à l'apogée de son exploitation, en 1872, le département de la Mayenne comptait 245 fours produisant de la chaux. À partir de 1875, et surtout dans la période comprise entre 1885 et 1890, la pratique du chaulage des terres diminuant, la plupart des fours s'éteignirent, entraînant le déclin de l'extraction du charbon qui alimentait la majorité de ces fours (Musset, 1917). Les principales carrières exploitant les calcaires dévoniens et carbonifères étaient très nombreuses. Celles ouvertes dans la Formation de Saint-Cénére étaient situées à Saint-Jean-sur-Mayenne, à Saint-Germain-le-Fouilloux (la Roussière, 1912), à Saint-Roch (la Jaslerie) et à La Baconnière (la Poupardière). Les plus grandes exploitations de calcaire carbonifère étaient localisées à Louverné (les Aumônes, les Gravus), à Changé (Saint-Roch, Rochefort, la Coudre), à Saint-Berthevin (le Petit-Beauchêne, les Guélinières, la Perche), à Saint-Ouën-des-Toits (la Viosne, la Folie), à Bourgneuf-la-Forêt (les Brosses), à Bourgon (le Petit Meslard, la Clairie, le Logis, le Haut Feil, Boisbel, la Fleurardière) et à Saint-Pierre-la-Cour (l'Euclie, Feux-Vilaine) ;



UP05-20-05 Ancien four à chaux de Parné-sur-Roc



UP05-20-06 Exploitation des calcaires carbonifères, calcaires à chaux, pour la cimenterie du groupe Lafarge (Saint-Pierre-La-Cour)

– **l'industrie marbrière** s'implanta à Laval après l'ouverture de la première carrière à Saint-Berthevin dès 1647. On y exploitait des calcaires marbres jaspés de rouge, de blanc et de gris ardoise, baptisés « rouge de Laval » et « noir de Laval » ;

– les filons de **dolérites** pour l'empierrement : comme le granite, les principales exploitations se situaient, au Nord de Rochefort, en bordure de la Mayenne tant en rive gauche (le Plessis) qu'en rive droite (la Nourrière) ;

– **l'argile** pour la fabrication de briques à l'image de la Briqueterie à l'Ouest de La Baconnière qui tirait sa matière première des altérites développées à partir des siltites et argilites de la Formation du Val ; et que l'on retrouve aussi dans les encadrements des ouvertures en modénatures



UP05-20-07 architecture industrielle caractéristique des briqueteries (La-Bazouge-de-Chemeré)

– **le sable** pour la construction, tiré soit des arènes granitiques, soit des alluvions et terrasses de la Mayenne telle l'ancienne sablière dite du « Vatican » qui exploitait une basse terrasse de la Mayenne à Changé (carrière transformée en plan d'eau) ;

– **les volcanites acides** (ignimbrites) pour la confection des parois réfractaires des fours (exemple de l'ancienne carrière, dite de « la Brique », à l'Est de Changé).

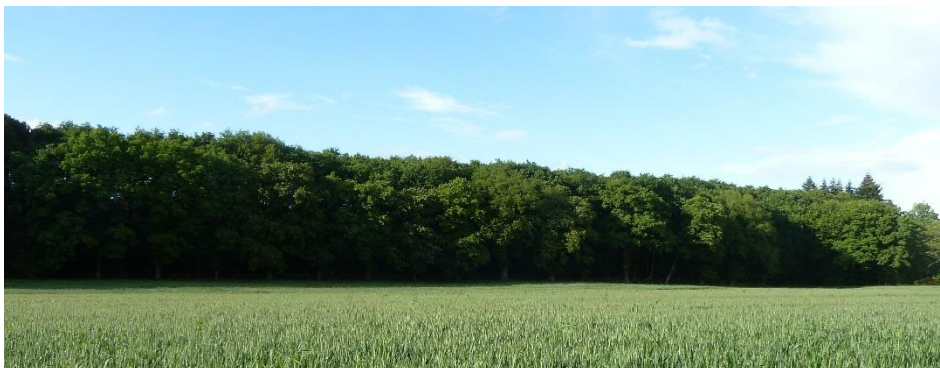
2.3 Un paysage de bois et de bocage en ceinture d'agglomération, sous pression urbaine

L'enchaînement de la forêt de Concise, du Bois de l'Huisserie et du Bois-Gamats maintient une forte logique forestière au sud. L'essentiel du terroir restant fait l'objet d'une large occupation : les plateaux sont encore aujourd'hui caractérisés par des parcelles bocagères desservies par des chemins ruraux de grande longueur. Cette exploitation est à mettre en rapport avec les défrichements anciens (toponymes en « ière » ou « erie », voire plus anciens encore : « Pritz », « Bootz », « Nez Brûlée », etc).

Une ceinture boisée au sud

Depuis l'extérieur, ces bois s'apparentent à des écrans visuels induisant des phénomènes d'épaulement, fermant l'horizon quand il est dégagé et orientant les vues. La force et l'impact de ses lisières est d'autant plus marquant quand le paysage est ouvert, ce qui est variable sur cette unité du fait de l'importance du réseau bocager à proximité. Aux portes de la ville, leurs ambiances boisées, d'échelle intime et à forte valeur récréative, contribuent à un cadre de vie de qualité.

- Le Bois de l'Huisserie situé au sud-ouest du territoire recouvre une surface de 250 hectares. Ce bois est en partie propriété de la Ville depuis 1955. De nombreux aménagements ont été réalisés sur le site : parcours de santé, tables de pique-nique, jeux pour enfants, pistes cavalières, circuits VTT. Le Bois de L'Huisserie relève depuis le 1^{er} janvier 2001 de la compétence de Laval Agglomération qui en assure la gestion dans le cadre d'un plan d'aménagement, élaboré conjointement avec l'Office National des Forêts. Il accueille entre autres le Centre de Loisirs La Blancherie et le Centre d'Initiation à la Nature (C. I. N.). Le Bois de l'Huisserie est soumis au régime forestier. Il est composé d'une strate arborée (châtaignier, hêtre, chêne sessile, bouleaux verruqueux, pin sylvestre, pin noir, épicéa de sitka, alisier torminal) et d'une strate herbacée.



UP06-20-04 Bois de l'Huisserie : Effet de lisière et d'écran (L'Huisserie) – ambiance forestière et jeux de lumière dans ce bois à dominance feuillus (Laval)

- Le Bois de Gamats (bois communal), situé au sud-est du territoire. Il est soumis au régime forestier. Il est composé d'une strate arborée (Châtaignier, chêne sessile, bouleau pubescent, pin sylvestre, hêtre, peuplier tremble, chêne pédonculé, alisier torminal) et d'une strate arbustive riche et variée.



UP06-20-05 Lisière sud du Bois de Gamats (Laval)

Par ailleurs, le territoire de Laval dénombre des bois de pentes (Ravin de la Poudrière, coteau au sud de Saint -Pierre le Potier, la Brochardière) caractérisés par des chênaies assez claires. Ces boisements cadrent des vues et marquent les horizons des vallées.

Des paysages agricoles enclavés

L'unité paysagère de l'agglomération lavalloise compte un nombre restreint mais notable d'enclaves agricoles au cœur de son tissu urbain. Les fermes semblent tenir leur position, au cœur d'une enclave de grande culture où quelques haies, parfois dégradées (sans strate arbustive mais uniquement arborée en tige et cépées), rappellent le contexte bocager. Ces haies apportent une certaine profondeur visuelle par le jeu des écrans successifs et permettent d'intégrer les équipements agricoles. Le monde équestre est particulièrement représenté alliant vocation agricole et activités récréatives au cœur du tissu urbain.

Si elles constituent de véritables respirations dans les paysages lavallois, et affirment l'ancrage rural de la ville, depuis le cœur de ses enclaves agricoles, le regard est partout bloqué par un front bâti résidentiel ou industriel. La pression qui s'exerce sur ces micro-territoires agricoles est visible et perceptible. (cf. chapitre sur les dynamiques paysagères)



UP06-20-06 Enclave agricole de Fouteau-Mabon entre le vallon du Vicoin en appui sur la forêt de Concise et les extensions résidentielles et industrielles de Saint-Berthevin (Saint-Berthevin)



UP06-20-07 Enclave agricole autour du Château du Pâtis, entre le Bois de l'Huisserie et les extensions résidentielles de l'Huisserie, ambiance de parc agricole aux portes de l'agglomération (L'Huisserie)

Des paysages vallonnés et bocagers sous pression

Le développement de la ville de Laval a soumis à une très forte pression urbaine, les bourgs périphériques qui se sont développés en prenant appui sur la maille bocagère. Les plateaux vallonnés et bocagers sont aujourd'hui fortement investis par l'urbanisation, ce qui rend parfois leur perception et leur lecture difficile, tant ils sont noyés dans le développement urbain. Ils déclinent ainsi un concept de « bocage urbain » qui assure un cadre de vie verdoyant et une relativement bonne intégration des extensions. Si le développement de ces bourgs constitue un caractère identitaire de l'unité paysagère, il est développé dans la partie des dynamiques paysagères.



UP06-20-08 Fort développement résidentiel sur le plateau et les coteaux du Vicoïn (Saint-Berthevin)

2.4 Des ambiances urbaines variées qui dessinent chacune leur « micro-paysage »

L'agglomération lavalloise c'est aussi bien sur un tissu urbain dense et diversifié, construit au fil des temps dans un développement centrifuge du cœur historique sur la Mayenne vers les bourgs périphériques. Les différents types d'organisation urbaine de l'agglomération sont précisés dans les sous-unités paysagères et surtout dans le chapitre sur les dynamiques paysagères.



UP06-20-09 Ambiances diversifiées du tissu urbain dense entre cœur historique, quartiers ouvrier, grands immeubles ... (Laval)



UP06-20-10 Développements résidentiels importants des bourgs ruraux « rattrapés » par le développement de Laval : à gauche cœur de bourg de Bonchamp-lès-Laval, à droite extensions pavillonnaires et nouvelles formes urbaines plus compactes (Saint-Berthevin)

Les extensions de l'agglomération ne se sont pas faites progressivement mais par « blocs », par pans de ville entiers, et ont ainsi formé une mosaïque de quartiers qui définit une ambiance globalement « verte ». Dans les paysages urbains lavallois, l'eau et la végétation restent très présents :

- Des parcs, jardins, squares et boisements qui s'accrochent au coteau de la Mayenne et aux vallons adjacents



UP06-20-11 Force du végétal et de l'eau dans la silhouette urbaine de la ville, en lien avec les parcs, jardins, quais plantés ... (Laval)

- Des cœurs d'îlots très verts que l'on perçoit parfois depuis les rues, en échappées de jardins



UP06-20-12 Parc privé arboré en cœur d'îlot et échappées de jardins (Laval)

- Des avenues plantées qui marquent les entrées ou la ceinture de la ville (tradition mayennaise de l'alignement routier)



UP06-20-13 Double alignement d'arbres sur les quais de la Mayenne (Laval)

- Des tissus pavillonnaires où les jardins sont roi



UP06-20-14 Extrait aérien illustrant l'importance des jardins privés dans l'organisation des extensions pavillonnaires (Bonchamp-lès-Laval)

2.5 Des infrastructures qui traversent, ceignent et cloisonnent

Le cœur de la Mayenne est un axe de desserte historique et économique entre Rennes et le Mans et entre l'Anjou et la Normandie par l'axe de la Mayenne. Il accueille, de fait, un réseau dense d'infrastructures qui se succèdent selon des lignes plus ou moins parallèles, affichant une direction est-ouest : développement du réseau viaire autour de la RD 57, de l'autoroute A81, du réseau ferré (voie ferrée Paris – Brest). Ce réseau est complété par les départementales structurantes en étoile depuis Laval et les rocades lavalloises :

- RD 900 au nord et à l'ouest, RD57 au sud en première couronne et,
- l'initiation d'une deuxième couronne à l'est et au sud RN 160 et à l'ouest par le Boulevard Marius et René GRUAU



UP06-20-15 Des paysages routiers qui font parfois oublier la ville juste à côté – RD 900 (Bonchamp-lès-Laval)

Ces axes sont recherchés pour la valorisation leurs vitrines, accueillent activités et industries, et sont confortés par le réseau électrique qui se densifie à l'approche de l'agglomération lavalloise. Les développements industriels et commerciaux sont majeurs, à l'échelle de l'agglomération. La qualité paysagère de ces zones est en forte corrélation avec leur ancienneté. Les zones les plus récentes ont fait l'objet d'aménagements plus qualitatifs.



UP06-20-16 Impact majeur des zones à vocation industrielles au premier plan de la ville (Bonchamp-lès-Laval)



UP06-20-17 Avenue de l'Atlantique, pénétrante sud secondaire porteuse d'un effet vitrine recherché par les entreprises, densification du réseau électrique aux abords de l'agglomération (L'Huisserie)

Le chantier de la ligne ferrée LGV en cours de réalisation marque le paysage de brèches profondes, qui s'estomperont avec le temps, et conforte le tracé de l'A81. Si ces infrastructures constituent des caractères identitaires de l'unité paysagère, elles sont développées dans la partie dynamique.

Pour en savoir plus sur le patrimoine bâti et naturel

Rubrique patrimoine :

- **Lien vers le chapitre 15-20-10 les paysages institutionnalisés**
- **Patrimoine naturel sur le site de la DREAL - Base communale :** <http://www.donnees.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?rubrique5>
- **Patrimoine site et paysages sur le site de la DREAL - Base communale :** <http://www.donnees.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?rubrique6>

Cette page permet aussi d'accéder aux deux sites suivants :

- [l'Atlas des Patrimoines du Ministère de la Culture](#)
- [les Bases Architecture et Patrimoine du Ministère de la Culture](#)

Rubrique Trame verte et bleue :

Lien vers le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/trame-verte-et-bleue-a1761.html>

3. Les sous-unités paysagères de l'agglomération lavalloise

Cette unité paysagère se caractérise par un axe fondateur, colonne vertébrale de l'unité qui, de par son épaisseur et sa force paysagère, constitue une première sous-unité. Elle se caractérise aussi par la domination du tissu urbain de la ville et de ses extensions périphériques, qui trouvent des variations dans leur densité, leurs formes urbaines, le caractère rural et agricole préservé mais sous pression ... L'ensemble de ces critères permet de distinguer 4 sous-unités paysagères :

- Les paysages urbains lavallois
- La vallée de la Mayenne urbaine
- La couronne périurbaine de Bonchamp
- La couronne périurbaine de Saint Berthevin

[Lien vers la carte de l'unité paysagère de l'agglomération lavalloise](#)

3.1 Les paysages urbains lavallois

Un patrimoine ancien remarquable

Riche d'un patrimoine architectural remarquable, la ville comprend de nombreux monuments classés et inscrits sur la liste des monuments historiques. Les nombreux sites archéologiques attestent la présence ancienne de l'homme et des périodes de l'histoire Lavalloise. (Cf. évolution de la ville dans le chapitre des dynamiques paysagères). Ce patrimoine historique compose des paysages urbains allant des ruelles pittoresques aux avenues majestueuses. Cette diversité d'ambiances offre un potentiel certain en matière de fréquentation touristique. Cependant, ce patrimoine riche, constitué d'immeubles remarquables, de maisons à pans de bois, ne correspond pas forcément aux attentes de confort souhaitées par la population d'aujourd'hui. La vacance des logements est relativement importante dans les logements anciens et dans le centre-ville.



UP06-30-01 Un patrimoine ancien de grande qualité qui dessine les espaces publics (Laval)

Le centre de Laval s'articule autour de la ville basse dans la plaine alluviale (rive gauche) et les fonds de vallées sèches (rive droite), et de la ville haute sur le coteau rive droite. Ce positionnement sur une vallée dissymétrique organise les vues dans la ville, comme la perspective de la Mayenne se terminant sur le viaduc ferroviaire monumental. Il met en exergue certains bâtiments en promontoire : le château notamment. Il propose un tissu urbain relativement dense alternant les ambiances de quartiers historiques médiévaux, de quartiers XIXème et d'habitat plus contemporain (pavillonnaires et quelques grands ensembles). La qualité des paysages urbains lavallois s'appuie sur les neuf typologies du bâti lavallois suivante (cf. pour en savoir +) :

- Les maisons, manoirs et hôtels en pierre
- Les maisons à pans de bois - XVe/XVIe siècles
- Les maisons à pans de bois - XVIIe - XIXe siècles
- Les maisons bourgeoises - XVIIIe siècle
- Les hôtels particuliers - XVIIIe siècle
- Les immeubles de rapport de grand gabarit - XIXe siècle
- Les petits immeubles et maisons - XIXe siècle
- Les hôtels particuliers XIXe siècle
- Les maisons 1900/1930

Consultez l'extrait de l'AVAP sur la typologie du bâti lavallois (document à télécharger : [AVAP - typologie du bâti Lavallois.pdf](#))

Une diversité de quartiers

La ville centre compte par ailleurs 14 quartiers aux ambiances bien spécifiques dans lesquels la force de la trame végétale en cœur d'îlots domine. Les perceptions lointaines dévoilent cette topographie particulière et laissent émerger de grands édifices qui deviennent points de repère.



UP06-30-02 Vue panoramique de l'agglomération depuis le site de l'aérodrome, mettant en évidence l'importance de l'agglomération, et le jeu des points d'appel et de repère dans la ville : le CHU par exemple ou l'église de Saint-Pierre-Le-Potier au premier plan.

Consultez l'extrait de l'AVAP sur les 14 quartiers de Laval (document à télécharger [AVAP - 14 quartiers.pdf](#))

Un réseau de jardins et espaces publics

Outre la Mayenne qui cordon naturel remarquable traversant la ville, l'agglomération lavalloise compte plusieurs espaces publics paysagers d'importance et d'attractivité communale, voire extra communale. Ces espaces participent au cadre de vie qualitatif et propose des espaces récréatifs tout en mettant en scène le patrimoine bâti.

Le jardin public de la Perrine, par exemple, se situe en bordure du plateau en rive droite, en surplomb par rapport à la rivière de la Mayenne. Il a été aménagé à la fin du XIX^{ème} siècle. Il se compose d'un jardin à la française (alignements de tilleuls le long d'un mail) et d'un jardin à l'anglaise (disposition naturelle des conifères, présence de buttes paysagères). Les abords des enceintes fortifiées proposent des espaces de promenade au pied des remparts (Tour rennaise et Promenade d'Anne d'Allègre) ... En s'éloignant du centre-ville, des squares et petits parcs se répartissent. Ils sont de taille variable et proposent des espaces de respiration et de jeux.



UP06-30-03 Aménagements du Quai Beauregard, jardins de La Perrine, illustrant les espaces publics récréatifs qui animent la ville centre (Photos Hassene Alaya)

3.2 La vallée de la Mayenne urbaine

Si la vieille ville est structurée en promontoire sur la Mayenne, différentes séquences paysagères s'identifient

- En amont de la ville, ses rives naturelles sont constituées de ripisylves boisées. Elles accueillent ponctuellement une urbanisation de villégiature (exemple à Changé), en appui de coteau marqué et boisé de la rive droite. Sur la rive gauche, la Mayenne est soulignée de son chemin de halage et la vallée s'élargit, accueillant des espaces récréatifs en appui sur un lointain coteau boisé



UP06-30-04 La vallée de la Mayenne entre villégiature et espaces récréatifs dans une ambiance de rives naturelles (Changé)

- A l'approche de la ville, la vallée s'élargit et les berges perdent leur caractère naturel. L'urbanisation est présente mais en retrait relatif vis-à-vis du cours d'eau (Changé) qui préserve ainsi son ambiance paisible et calme. La présence du Grand Viaduc ferroviaire marque fortement le paysage de la Vallée.



UP06-30-05 Viaduc ferroviaire marquant le changement de séquence paysagère, porte nord de la Mayenne urbaine (Laval)

- Au niveau du centre-ville, l'aménagement de quais jusqu'à Avesnières et la présence de franchissements (Pont Vieux, Pont Aristide Briand, Pont de l'Europe) offre une ambiance bien différente. La rivière, canalisée, y est relativement large. Les bâtiments à caractère historique, ou d'architecture plus récente, constituent des fronts bâtis structurants plus ou moins continus. Les alignements d'arbres de hautes tiges accentuent cette forte structuration urbaine et paysagère : Paysage de quais sur lesquels se déploie la façade urbaine marquée par les principaux éléments patrimoniaux de Laval.



UP06-30-06 Vieux pont, registre d'écluses de barrages, de quais le long desquels se déploie la façade urbaine (Laval)

- En aval, la Mayenne retrouve son caractère naturel bordée d'abord par des activités industrielles (station d'épuration, marbrerie) et leurs quartiers d'habitats associés (quartier du Gravier) et ensuite de prairies. Elle laisse deviner des espaces boisés de qualité (bois de l'Huisserie et Bois Gamats). Le château du Bois Gamats et le village de Saint -Pierre-le-Potier sont des éléments de patrimoine architectural bien intégrés à ce paysage. Plus en aval, la vallée de la Mayenne se caractérise par un encaissement qui s'accroît, notamment après le village de Saint -Pierre-le-Potier. Les coteaux marqués boisés sont ponctués de quartiers récents (Huisserie). La rivière développe un patrimoine de ports, de châteaux implantés sur les coteaux, au cœur de parcs arborés ouverts sur la Mayenne

Consultez l'extrait de l'AVAP sur les séquences paysagères de la Mayenne dans la traversée de l'agglomération (dans le périmètre de l'AVAP) : [AVAP - Séquences Mayenne dans traversée de Laval.pdf](#)



UP06-30-07 Les rives de la Mayenne aménagées pour des déplacements doux sécurisés entre coteaux arborés, et industries au bord de l'eau



UP06-30-08 Château de la Houssaye, implanté sur le coteau arboré rive droite, dominant la Mayenne au cœur de son parc arboré, que l'on découvre depuis le plateau de l'aérodrome (Laval)

3.3 La couronne périurbaine de Bonchamp



UP06-30-09 Un paysage marqué par le long cordon d'activités, la ZA de Bonchamp (les Bouessay – Bonchamp-Lès-Laval)

La couronne périurbaine de Bonchamp se caractérise par une implantation dans la pénéplaine de la Mayenne, buttant à l'est sur le coteau de Bonchamp, sur le lequel le bourg ancien est implanté. Elle se compose d'un paysage urbain composite marqué par le large cordon d'activités à l'appui du contournement est de Laval, joignant les anciens bourgs de Bonchamp et Thévalles fortement développés par des extensions pavillonnaires. Si le bocage relictuel, dans les enclaves agricoles, présente une maille lâche de haies très altérées, les zones d'activités et quartiers résidentiels ont pris appui sur cette trame végétale, l'ont parfois confortée et préservée notamment sur les franges. Au cœur des zones d'activités, ce sont de nouvelles plantations (arbres figes et haies replantées) qui structurent la zone, montrant plutôt un profil d'allée plantée.



UP06-30-10 Des zones industrielles marquantes malgré l'alternance entre végétation et bâtiments – Zone d'activités de Bonchamp (les Bouessay – Bonchamp-Lès-Laval)



UP06-30-11 Bocage relictuel du premier plan agricole créant un filtre sur la ZA des Bozées (Laval)

Quatre ruisseaux marquent la plaine, la creusent pour rejoindre la Mayenne, y dessinent des coteaux boisés et tentent de résister à la pression de l'agglomération. L'eau y est très présente (cours d'eau, mares, étang). La végétation y est abondante avec la présence de haies structurantes et de chemins creux. Ces paysages sont parfois menacés et disqualifiés en raison du passage d'infrastructures routières, de la proximité de zones industrielles, ou d'une urbanisation extensive :

- Le vallon du Vaufleury dominé par les ouvrages de la RD 900
- La vallée du ruisseau de l'Aubépin soumis à une urbanisation extensive
- Le ruisseau du Quartier qui se prolonge vers la Mayenne par le ruisseau Saint-Nicolas. Il est sans conteste le plus important en linéaire et en emprise. Il s'évase au milieu en une succession de deux plans d'eaux qui se retrouvent enchâssés entre les zones d'activités et les infrastructures, noyés au cœur de la végétation dense et inaccessibles. Vers le sud-est, une fois franchie la RN 162, le vallon s'ouvre sur l'avancée agricole de Fougerolles, entre Thévalles et Bonchamp-Lès-Laval. Au nord-est, le vallon s'ouvre sur un espace agricole au bocage lâche cerné par les infrastructures (A81, LGV en cours de construction) et les franges résidentielles et industrielles. Cet espace agricole accueille notamment de nombreux haras. Vers le sud-ouest, le vallon sert d'appui au Parc des Faluères, en appui d'équipements (écoles, piscine, sports ...), le long du ruisseau Saint-Nicolas, qui accueille entre autre des jardins familiaux, activité bien développée autour de l'agglomération.



UP06-30-12 Enclave agricole au bocage relictuel en continuité l'avancée agricole de Fougerolles, entre Thévalles et Bonchamp-Lès-Laval (Ferme du Jourlin – Bonchamp-lès-Laval)

- Le ruisseau de la Chevalerie constitue une limite naturelle à l'urbanisation de l'agglomération au sud-est. Son coteau accueille un développement résidentiel important en appui du bourg ancien de Thévalles. Le vallon préserve son caractère prairial et bocager et présente une ripisylve intéressante. A la confluence avec la Mayenne, il dessine le coteau de la butte boisée de la Touche d'Avesnière et offre une perspective visuelle intéressante sur la rive droite investie par la ville. Il est conforté au sud par le plateau ouvert agricole sur lequel l'aérodrome de Laval – Entrammes est implanté.



UP06-30-13 Confluence du ruisseau de la Chevalerie sur la Mayenne, dégagant un cône de vue sur l'agglomération avec un premier plan très naturel (Laval)

3.4 La couronne périurbaine de Saint-Berthevin

La couronne périurbaine de Saint-Berthevin propose un paysage urbain composite s'articulant autour du boulevard de contournement ouest de Laval. Ce paysage est marqué par les zones d'activités commerciales et d'équipements enchâssées dans les extensions pavillonnaires de Saint-Berthevin. La conservation d'une partie de l'ancienne trame bocagère (autour des petites parcelles agricoles), accompagnée d'une très forte replantation autour des habitations et du bâti industriel de Saint-Berthevin, contribue à donner l'impression d'une intégration de la ZA dans son paysage, comme si le bâti s'était implanté en conservant les anciens contours des parcelles. Des développements importants des activités s'égrainent sur l'axe nord vers l'autoroute avec notamment en tête de proue nord-ouest de l'agglomération, le secteur de traitement et de stockage des déchets.



UP06-30-14 Un paysage composite marqué par les activités le long des infrastructures et enchâssées au cœur des quartiers résidentiels

Cette sous-unité accueille les grands boisements de l'agglomération, le nord de la forêt de Concise et le bois de l'Huisserie. Outre leur valeur intrinsèque, la qualité de leurs arbres ... ils constituent aussi des espaces récréatifs recherchés aux portes de la ville. La forêt de Concise prend appui sur le vallon du Vicoin et la voie ferrée Laval – Renazé transformée en voie verte. De nombreux haras et hippodromes prennent appui sur ces formations boisées dans des secteurs agricoles enclavés, investis par le mitage résidentiel et d'activités et cernés par les zones urbaines sur leurs franges nord.



UP06-30-15 Voie verte entre vallon du Vicoin et Forêt de Concise sur l'ancienne voie ferrée Laval - Renazé

Le vallon du Vicoin, animé de plans d'eau, propose ses coteaux boisés, et s'intègre aujourd'hui dans l'urbanisation de Saint-Berthevin comme une « coulée verte » urbaine. D'autres vallons entaillent ce plateau ouest notamment au nord, le ruisseau des Périls, celui

du chemin vert, ses étangs et son affluent qui contourne le bourg de Changé. La végétation y est abondante avec la présence de haies structurantes et de chemins creux. Ces vallons associent activités agricoles et développements résidentiels, instaurant des covisibilités de coteaux à coteaux qui semblent démultiplier la surface et l'impact des quartiers.



UP06-30-16 Vallon du Chemin Vert associant activités agricoles et développements résidentiels, et instaurant des covisibilités de coteaux à coteaux (Changé)



UP06-30-17 Vallon du Vicoin associant activités agricoles et développements résidentiels, et instaurant des covisibilités de coteaux à coteaux (Saint-Berthevin)

A l'arrière du coteau boisé de châtaigniers de la Mayenne, un chemin creux permet la découverte d'un site naturel exceptionnel. Le site de la Chataigneraie à Changé propose une étonnante promenade sous le couvert d'arbres centenaires aux silhouettes envoutantes.



UP06-30-18 Ambiance étonnante et envoutante du site classé de la Chataigneraie (Changé)

Ces paysages sont parfois menacés et disqualifiés en raison du passage d'infrastructures routières (ruisseau des Périls notamment), ou d'une urbanisation extensive. Ces vallons dessinent un plateau bocager encore préservé au sud de Changé, depuis le rebord duquel une vue panoramique sur la ville se dévoile. Au cœur du tissu urbain de Saint-Berthevin, le site des équipements, en appui sur les plans d'eau des carrières bleues, jouxte une enclave agricole préservée.

4. Les dynamiques paysagères

Pour en savoir plus sur la dynamique des paysages à l'échelle régionale

Lien sur la dynamique régionale

4.1 Exemple d'évolution caractéristique de l'unité sur le secteur nord de l'agglomération lavalloise

Dans le cadre de l'analyse des dynamiques paysagères, pour chaque unité paysagère, un secteur particulier est choisi de manière à caractériser, en tant qu'échantillon représentatif de l'unité, une large partie des dynamiques vécues à l'échelle de l'unité. Cette analyse s'appuie notamment sur la comparaison des données cartographiques et des photographies aériennes à différentes époques données. Ce zoom est représentatif mais non exhaustif des dynamiques vécues à l'échelle de l'unité. Les dynamiques de l'unité qui ne s'illustrent pas à travers cet exemple sont donc détaillées à la suite.

Une installation primitive sur un promontoire rocheux

« La voie romaine Le Mans-Corseul traversait la Mayenne au niveau du vieux pont. Pour autant, le site n'était pas habité à l'époque. C'est seulement en 1020 que le château actuel a été fondé. Sur son éperon rocheux, il permettait de contrôler et défendre un passage obligé. Les premières maisons se sont implantées le long de l'ancienne voie romaine (Grande rue). Deux prieurés s'établissent non loin du château: Saint-Martin et Avesnières. Au 12^{ème} siècle, des hospices sont construits sur la rive gauche. Tous les facteurs sont réunis pour produire une urbanisation. Laval a été un centre important de tissage, les blanchisseries occupaient la rive gauche au 18^{ème} siècle. Au siècle suivant, une grande traverse rectiligne est percée dans le tissu urbain ancien, la Mayenne est déviée et canalisée, une grande place accueille l'hôtel-de-ville, les bourgs fusionnent pour ne former qu'une agglomération... »
(Source : Atlas des Paysages du Département de la Mayenne – Tome 2 : Unités Paysagères – DDE Mayenne, DRE Pays de La Loire)

Pour en savoir plus sur l'évolution historique de Laval

Consultez les annexes du diagnostic de l'AVAP : [AVAP de LAVAL évolution historique de la ville.pdf](#)



La carte d'Etat-major de 1866 montre qu'au nord-est, la gare de Laval s'inscrit désormais dans le paysage et constitue une partie de la limite septentrionale de la ville, bien qu'un ensemble de hameaux dispersés habille les campagnes environnantes. Plus au nord, le bourg de Changé est encore confiné dans les reliefs dominant la Mayenne, sous la forme d'un village-rue très modeste.

UP06-04-ETAT MAJOR : Laval – Carte d'état-major (1866) - (SCAN Historique à l'échelle du 1 : 40000)

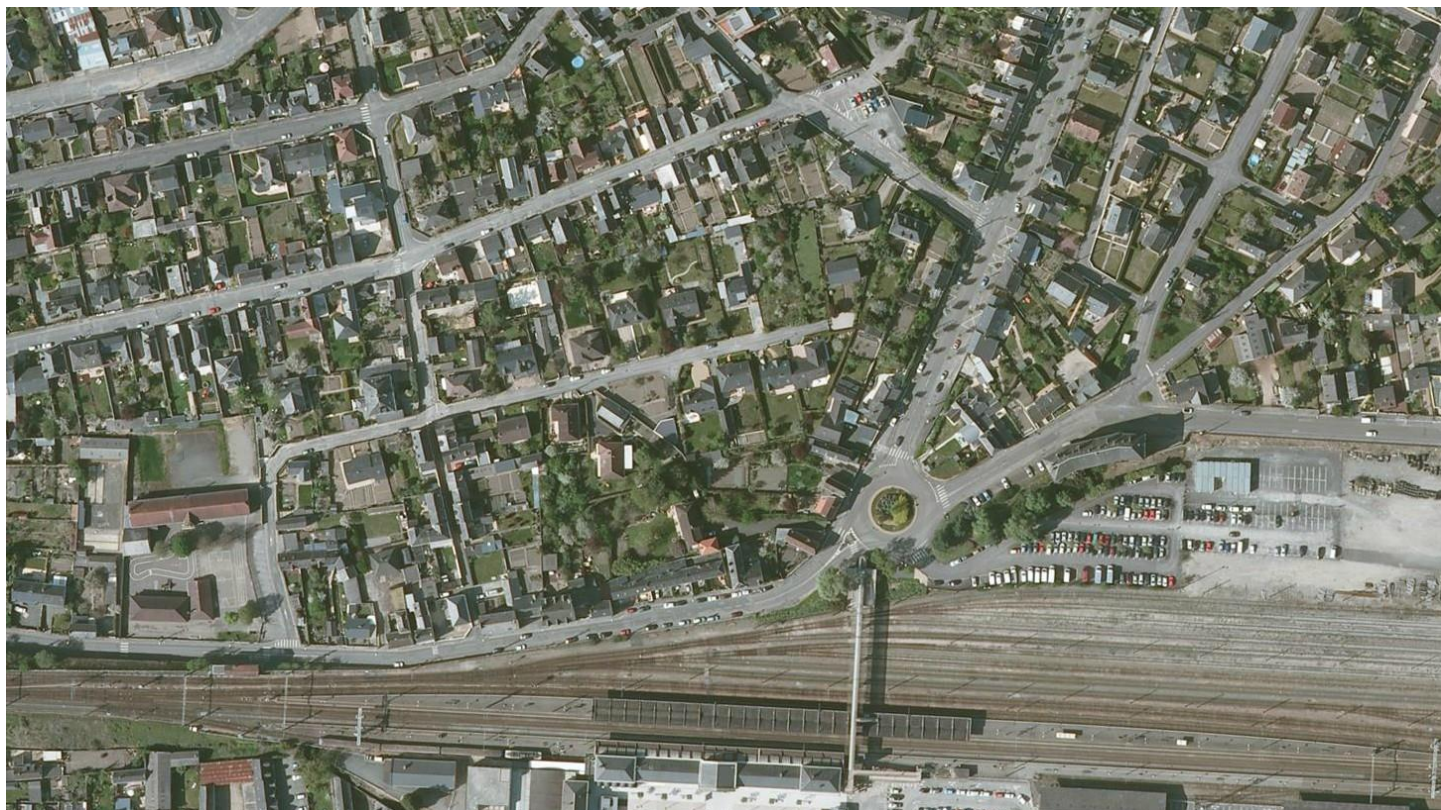
Les premières extensions de la ville



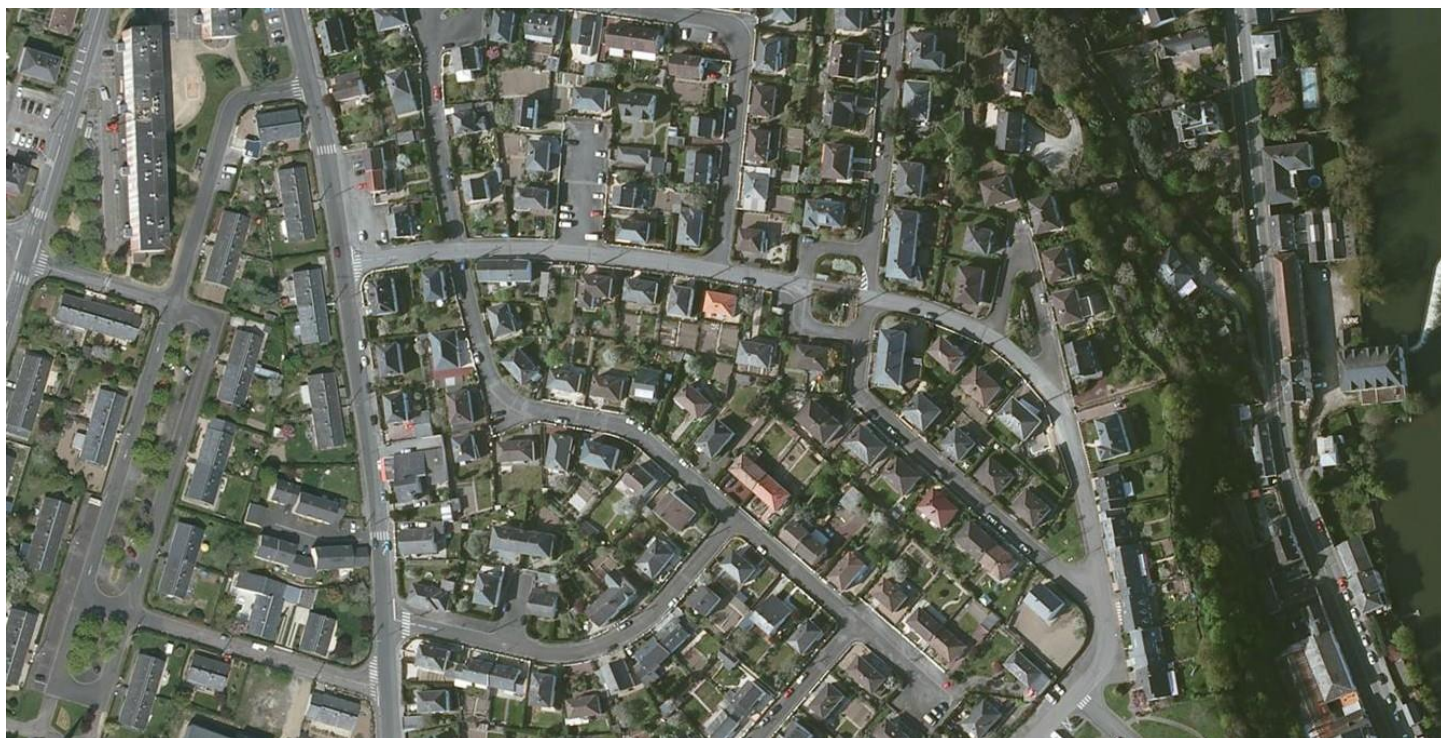
UP06-03-ORTHO_1958 – Laval – Orthophoto 1958 - (BD ORTHO Historique 1958)

L'orthophoto de 1958 laisse apparaître les premiers phénomènes d'épaississement de la ville de Laval avec deux secteurs d'extension prioritaire de la ville. Au nord-est d'abord, autour de la gare et en franchissant la ligne de chemin de fer qui constituait une des limites de l'enveloppe urbaine, le développement urbain est visible. Il se matérialise par le développement d'un habitat ouvrier qui compose une morphologie relativement dense. Cette typologie répond toujours aux règles d'implantation à l'alignement et de mitoyenneté pour les constructions nouvelles.

L'orthophoto de 1958 affiche par ailleurs les premières diffusions d'un modèle urbain et architectural qui s'imposera plus tard, celui de l'habitat pavillonnaire. Franchissant la limite constituée par la ligne de chemin de fer au nord, de nouveaux lotissements s'installent dans le paysage de transition entre ville et campagne, diffusant une morphologie au sein de laquelle la construction principale s'installe au cœur de la parcelle, rompant de fait avec les codes d'implantation traditionnels.



UP06-40-01 Les premières diffusions de la ville se matérialisent notamment par la prolifération d'un habitat ouvrier relativement dense aux abords de la gare (2010)



UP06-40-02 En 1958 déjà, des diffusions pavillonnaires s'inscrivent dans le paysage de la périphérie nord lavalloise (2010)

Parallèlement aux premières diffusions de l'habitat pavillonnaire, la période des années 1960 est également le théâtre d'une multiplication des quartiers d'habitat social et des grands ensembles. Visibles notamment au sein des quartiers des Fourches et de la Dacterie au sud-ouest de Laval, des Pommeraiès au nord-est et de Saint-Nicolas au sud-est, ce phénomène urbain contribue à inscrire des formes architecturales nouvelles dans le paysage urbain.



Les Fourches



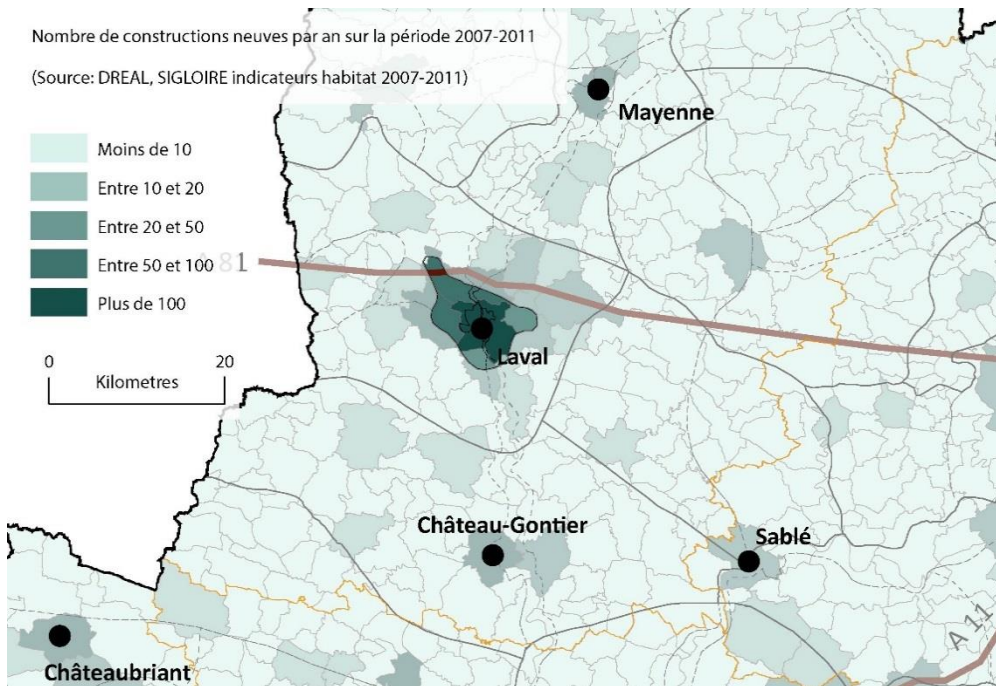
Les Pommeraiès



Saint-Nicolas

UP06-40-03 Dans les années 1960, l'architecture moderne constitutive des quartiers de grands ensembles contribue à modifier le paysage de la ville (Source : Rapport de Présentation – Plan Local d'Urbanisme de Laval - 2015)

Une diffusion du modèle pavillonnaire sur les franges de la ville et en appui des bourgs périphériques

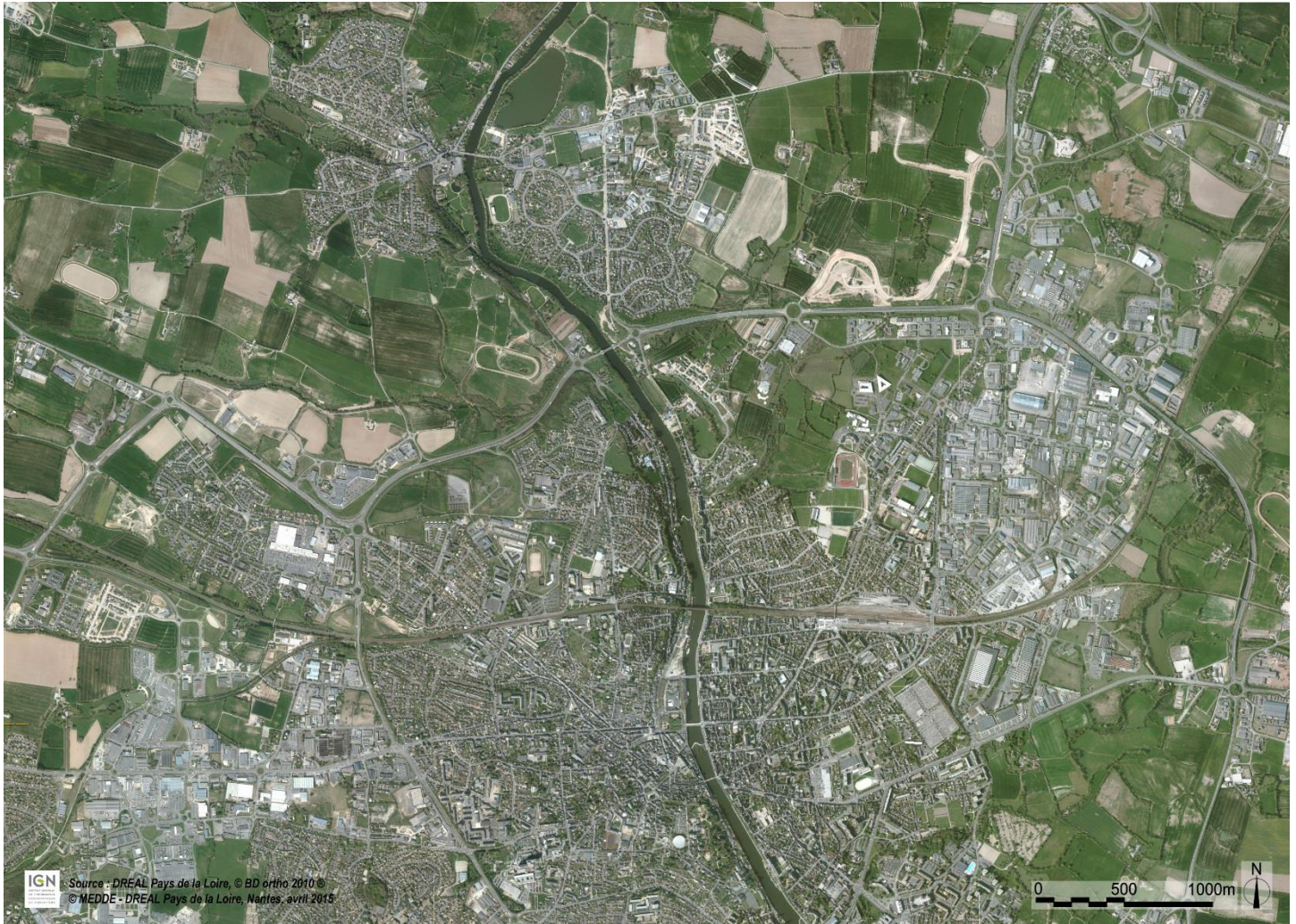


06-40-DYN L'agglomération lavalloise a connu des dynamiques constructives soutenues sur la période 2007-2011 (source DREAL, SIGLOIRE indicateurs habitat 2007-2011)

A l'instar des principales agglomérations de la région, celle de Laval a connu des dynamiques constructives soutenues sur la dernière période. Ces évolutions se sont matérialisées sous des formes diverses avec une prédominance cependant des extensions pavillonnaires.

La comparaison des orthophoto de 1958 et 2013 permet de constater ces dynamiques qui concernent par ailleurs aussi bien la ville de Laval elle-même que les bourgs périphériques. Ainsi, si la ville centre avait déjà connu les prémices d'un développement pavillonnaire au début des années 1960, l'orthophoto de 2013 permet de constater que, désormais, une large partie des franges urbaines est structurée par des quartiers résidentiels peu denses séparés du cœur urbain par la voie de contournement.

À l'ouest de la ville notamment, les secteurs de la Haute Follis, de la Guyardière ou encore de Grenoux sont particulièrement parlants.



UP06-02-ORTHO_ - Laval – Orthophoto 2010-- (BD ORTHO)

Autour de Laval, les bourgs voisins de Changé, Saint-Berthevin et Bonchamp-lès-Laval ont également connu une urbanisation exponentielle durant les dernières décennies en lien avec les dynamiques d'extension résidentielle. La comparaison des orthophotos de 1958 et de 2010 permet de constater le phénomène de diffusion de l'urbanisation de Changé qui rejoint celle de Laval, sans pour autant qu'il y ait une greffe entre les deux.

Désormais, la jonction est opérée entre l'enveloppe urbaine lavalloise et celle de Saint-Berthevin et quasi-effective avec les bourgs de Changé et de Saint-Berthevin. Les espaces interstitiels existants entre ces enveloppes urbaines sont sujets à une pression très forte, accentuée par la présence des infrastructures, qui finit de cloisonner ces terrains et de leur soustraire toute potentialité agricole.

Si la morphologie du tissu pavillonnaire de l'agglomération se définit principalement par une construction individuelle située en cœur de parcelle, et se projette quasi-automatiquement sous la forme de lotissement, on perçoit cependant des degrés de densité divers selon les quartiers. Les extensions pavillonnaires situées à proximité directe du centre de Laval connaissent ainsi des densités plus soutenues tandis que des quartiers plus éloignés comme celui de la Noë Pierre peuvent afficher des densités moindres.

La mobilisation des mailles bocagères existantes qui tantôt dessinent les contours des nouveaux quartiers résidentiels, tantôt pénètrent les lotissements pavillonnaires pour accompagner les cheminements doux en interne, tend à assurer une image idyllique de « ville à la campagne », comme le montre l'exemple de Changé ou celui du quartier de La Croix-bataille au sud de Laval. Cette tendance à l'utilisation du bocage en vue des aménagements nouveaux fait ainsi directement écho aux paysages ruraux de la Mayenne.



UP06-40-07 Un modèle d'extension pavillonnaire très peu dense dans le quartier de la Croix-Bataille à Laval (2010)



UP06-40-05 Un modèle d'extension pavillonnaire peu dense à Bonchamp-lès-Laval (2010)



UP06-40-06 Un modèle d'extension pavillonnaire assez dense à Laval (2010)

Les développements urbains récents en lien avec l'habitat s'organisent de plus en plus sur les coteaux surplombant la Mayenne ainsi que sur les hauteurs des plateaux. Ces tendances sont notamment visibles dans le secteur de Changé où la diffusion de l'urbanisation a été particulièrement importante de part et d'autre de la vallée lors des dernières décennies. Si dans ce secteur, les premières diffusions se sont opérées en longeant le cours d'eau, d'abord en pied de coteau puis progressivement sur les hauteurs, les extensions les plus récentes grignotent progressivement les espaces agricoles des plateaux. Le fait que la vallée soit classée en zone rouge pour le risque inondation est un des facteurs déterminant dans l'orientation de l'urbanisation récente (cf. paragraphe sur les dynamiques urbaines influencées par le risque inondation).



UP06-40-XXX Les coteaux surplombant les vallées sont souvent le support d'un mitage dû à l'urbanisation (Changé - 2015)



UP06-40-XXX A Changé, les extensions pavillonnaires progressent sur les plateaux. Les enjeux de covisibilités d'une rive à l'autre s'en trouvent renforcés (Changé - 2015)



UP06-40-XXX AU nord de Laval, l'urbanisation des coteaux est visible d'une rive à l'autre de la Mayenne (Laval - 2015)

Des formes nouvelles en réponse aux enjeux de limitation de l'étalement urbain

Afin de répondre à une attractivité grandissante et aux enjeux de limitation de la consommation foncière, des opérations de densification sont à l'œuvre au sein du tissu existant, mais également dans les nouvelles opérations. A Changé, le bourg fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain structurée autour de plusieurs petits collectifs densifiant le tissu urbain existant. Ces projets font l'objet d'une intégration paysagère soignée de manière à associer modernité et greffe à l'urbanisation ancienne.



UP06-40-XXX A Changé, les opérations destinées à augmenter les capacités de logements contribuent à inscrire des nouveaux immeubles d'habitat collectif dans le centre ancien (Changé - 2015)

A Saint-Berthevin, le quartier de la Prévôtère propose des typologies de logements diversifiées, notamment en individuel dense, et participe ainsi à inscrire dans le paysage des formes urbaines et des compositions architecturales nouvelles.

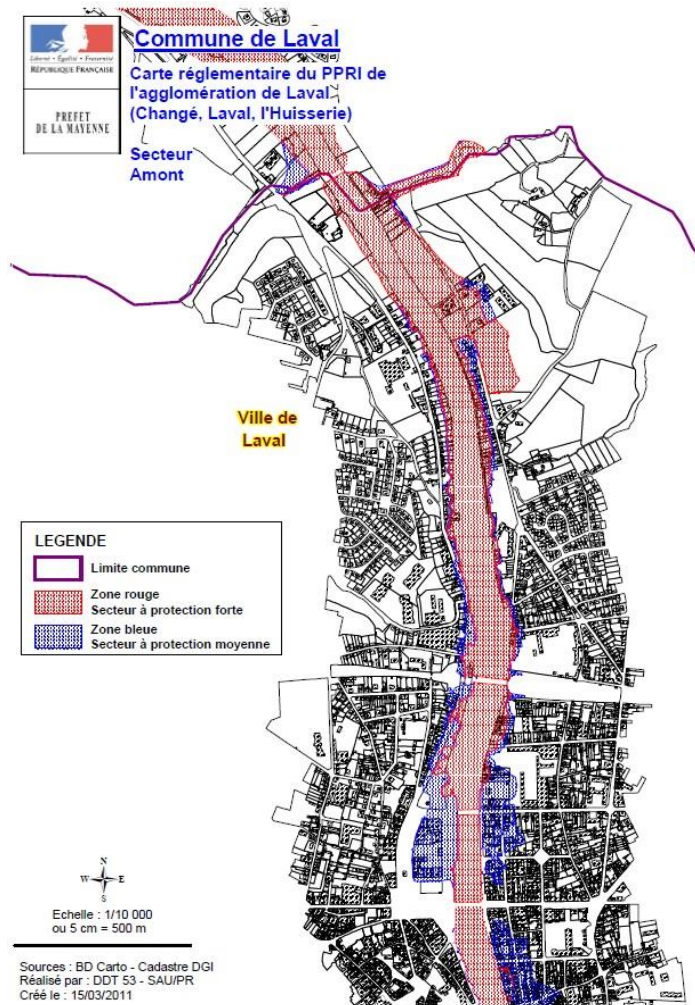


UP06-40-XXX A Saint-Berthevin, le quartier de la Prévôtère accueille des constructions nouvelles aux architectures innovantes pour répondre notamment aux enjeux de limitation de l'étalement urbain (Saint-Berthevin - 2015)

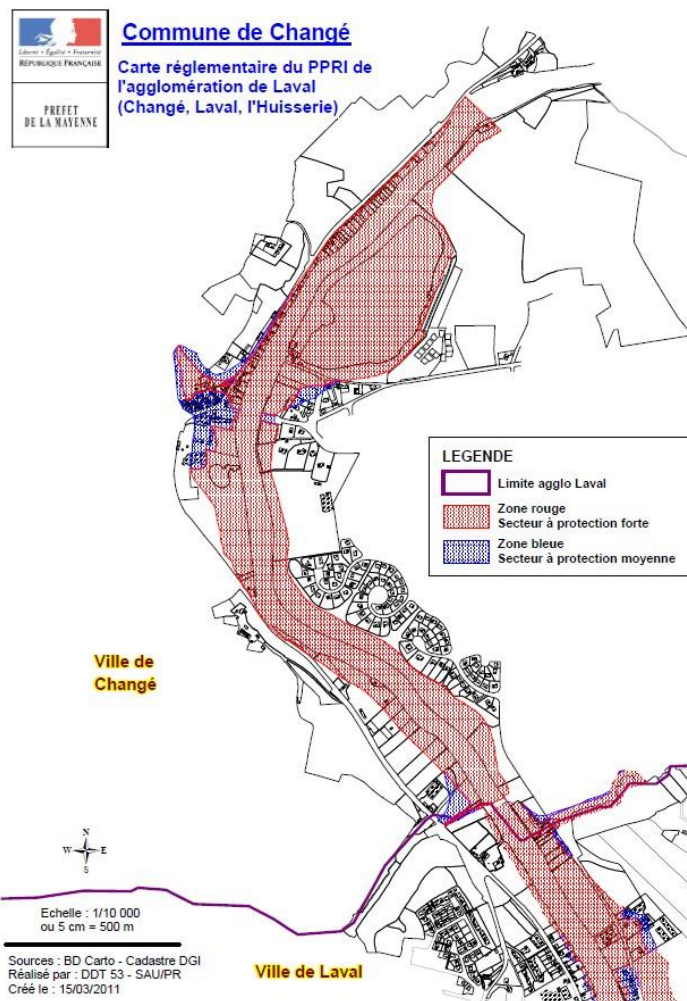
Des dynamiques urbaines influencées par le risque inondation

La ville de Laval ainsi que les bourgs de Changé au nord et de L'Huisserie au sud sont concernés par le risque inondation par débordement du cours d'eau de la Mayenne sur un tronçon de 9,7 km. Un Plan de Prévention des Risques Naturels « Inondation » a été mis en place autour d'un classement en zone rouge (secteur à protection forte) et en zone bleue (secteur à protection moyenne). La limitation de la constructibilité au niveau des zones les plus exposées participe à orienter l'urbanisation et influe donc sur les dynamiques paysagères de la vallée et de ses coteaux.

Ainsi, le long de la Mayenne, le risque inondation cadre, de manière plus ou moins large, les possibilités d'urbanisation. Si certains secteurs bâtis historiques sont concernés par la zone rouge, ce sont surtout les secteurs non construits sur lesquels le Plan de Prévention participe directement aux dynamiques paysagères. Ainsi, au nord de Laval, dans le secteur de Pritz mais aussi aux abords de l'urbanisation de Changé et au sud de Laval, après le Pont d'Avesnières et aux abords de Saint-Pierre le Potier et de L'Huisserie, la vallée va demeurer principalement non construite pendant que l'urbanisation s'étendra sur le haut des coteaux et sur les plateaux.



UP06-40-XXX Le long de la Mayenne, l'urbanisation future est cadrée par le risque inondation. Carte réglementaire du PPRI de l'agglomération de Laval (Secteur amont) (BD Carto – Cadastre DGI – DDT53 – SAU/PR - 2011)



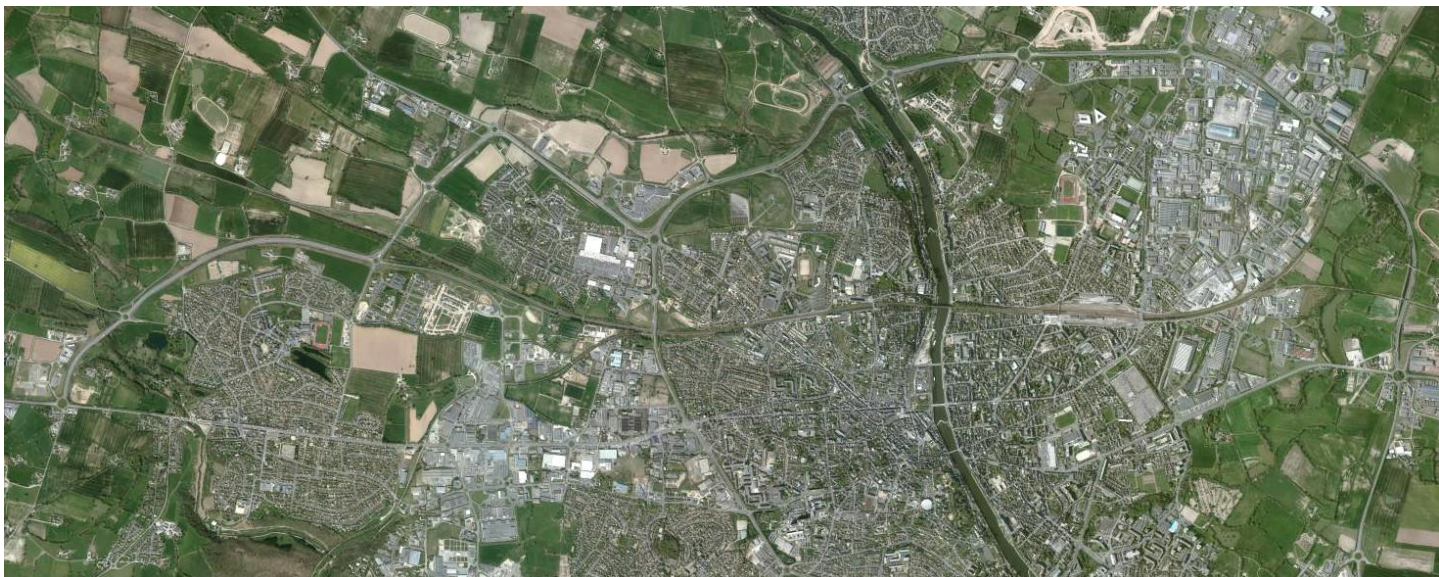
UP06-40-XXX Le long de la Mayenne, l'urbanisation future est cadrée par le risque inondation. Carte réglementaire du PPRI de l'agglomération de Changé (BD Carto – Cadastre DGI – DDT53 – SAU/PR - 2011)

Une présence grandissante des infrastructures dans le paysage

La comparaison des orthophotos de 1958 et 2010 montre une présence grandissante des infrastructures de transports dans le paysage de la périphérie lavalloise.

Laval est une ville qui possède un réseau viaire rayonnant sur une dizaine de directions mais qui n'a pas été le support d'une urbanisation linéaire particulièrement marquée jusque dans les années 1960, comme l'atteste l'orthophoto de 1958. Cette structuration urbaine a permis l'émergence d'un axe de contournement total relativement proche de l'urbanisation historique, formalisé progressivement par les routes D900, D57, N162 et le boulevard du Guesclin. Cet anneau n'a pas été conçu comme limite ou barrière à l'expansion urbaine mais au contraire, il a constitué le point de départ d'une nouvelle organisation urbaine venant se fixer aux multiples ronds-points qui séquentent cette 2x2 voies. Sur la rive droite, la rocade marque une rupture entre les formes urbaines avec notamment une vocation commerciale à l'extérieur de l'anneau. Sur la rive gauche en revanche, la rocade est très éloignée de l'urbanisation historique, de manière à intégrer les zones industrielles des Touches et de Saint-Mélaine.

En continuité de la rocade, de nombreuses portions de contournement viennent s'y greffer pour assurer un quadrillage viaire fonctionnel. Ce quadrillage marque un zonage clair et très étendu pour l'urbanisation qui vient progressivement remplir les vides, alternant zones d'activités et secteurs résidentiels. L'aménagement de ces voies de contournement a par ailleurs contribué à accentuer la visibilité des extensions urbaines récentes, notamment sur la frange ouest lavalloise.

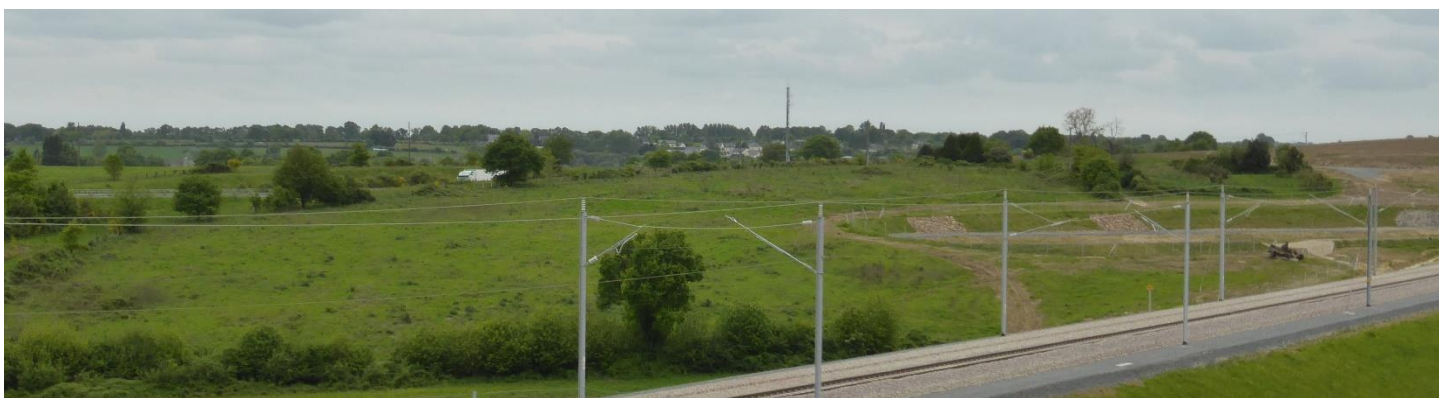


UP06-40-XXX La RD 900 contourne par le nord le centre de Laval et vient dessiner la limite nord de l'espace urbanisé au niveau de Saint-Berthevin (2010)



UP06-40-XXX A l'est de Laval, les extensions urbaines sont visibles depuis les axes de contournement de la ville (Laval - 2015)

L'appendice de l'unité paysagère qui longe la D 31 au nord-ouest est par ailleurs concernée par le développement des infrastructures majeures que sont l'autoroute A81 avec son échangeur associé, et la construction de la LGV qui relie Le Mans à Rennes. Située à proximité de l'axe autoroutier, parallèle à ce dernier, la LGV crée un nouveau couloir infrastructurel imposant dans le paysage. Entre ces axes, de larges terrains sont désormais cloisonnés, certains deviennent incompatibles avec le maintien de l'activité agricole et sont menacés d'enfrichement progressif.



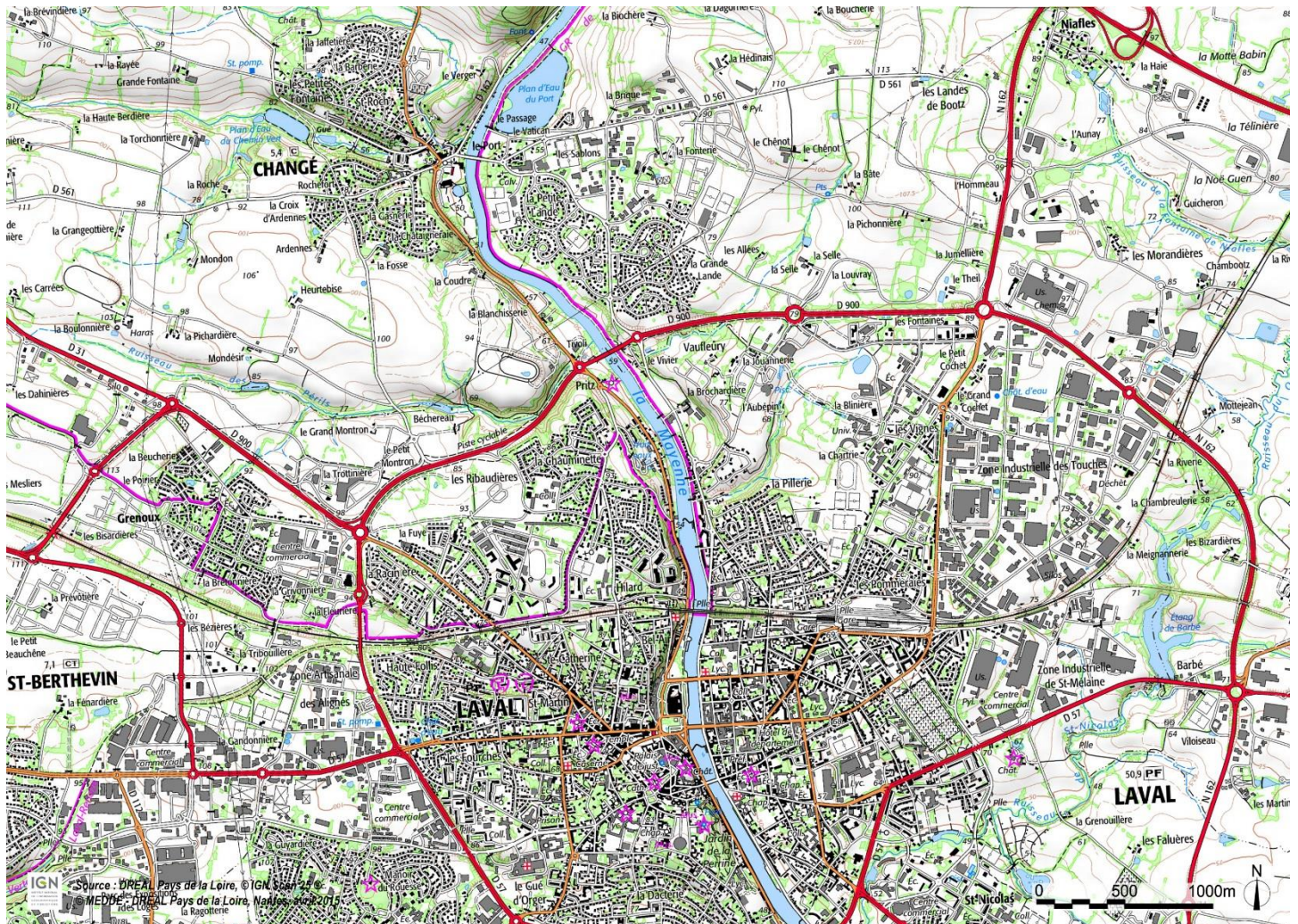
UP06-40-XXX Au nord de Laval, l'aménagement de la ligne LGV reliant Le Mans et Rennes inscrit une nouvelle infrastructure dans le paysage auprès de l'A81 (Changé - 2015)

Une prolifération des zones d'activités qui se perpétue

La carte IGN de 2013 permet de constater la présence de zones d'activités de très grande superficie au sud-ouest mais surtout au nord-est de la ville. Absentes du paysage urbain en 1958, comme en atteste les photos aériennes de l'époque, les zones d'activités composent désormais, avec les extensions résidentielles, un des éléments structurants des périphéries de la ville. Au nord-ouest de la ville, la zone industrielle des Touches, véritable poumon économique de l'agglomération, a désormais franchi le contournement nord pour se diffuser toujours plus, notamment à l'appui de la N162 qui rejoint l'échangeur de l'A81 et Mayenne plus au nord. Peu à peu la diffusion aux abords des voies tend à cloisonner les espaces interstitiels qui ont perdu leur vocation agricole.

A l'est du territoire, les zones d'activités se sont constituées à l'appui des axes d'entrée de ville principaux (D57 et D21). Tandis qu'à l'ouest, autour de la zone d'activités des Chênes, le développement industriel et artisanal se poursuit en regardant vers Vitré et Rennes.

La succession des bâtiments d'activités compose ainsi en partie le paysage des entrées de ville de Laval, notamment au niveau de l'entrée ouest, aux abords de la D57, où se côtoient bâtiments d'activités et panneaux d'affichage.



UP06-01-IGN2013- Carte IGN 2013 du secteur de Laval (SCAN 25)



UP06-40-XXX Au nord-ouest de Laval, dans le secteur de la Morandière, les extensions des zones d'activités ont franchi la rocade nord et contribuent à brouiller la lisibilité des franges urbaines (Laval - 2015)

A l'ouest de Changé, aux abords de la D 31 qui rejoint Ernée, prend place un centre d'enfouissement des déchets sur un site d'environ 170 hectares. Si le cœur de l'exploitation reste peu perceptible, le sommet des alvéoles prend la forme de collines qui perturbent le jeu des échelles dans le paysage.



UP06-40-XXX A Changé, les vues lointaines sur le site d'enfouissement des déchets contribuent à brouiller les échelles de perception de l'espace (Changé - 2015)



UP06-40-04 A Changé, le centre d'enfouissement des déchets (2010)

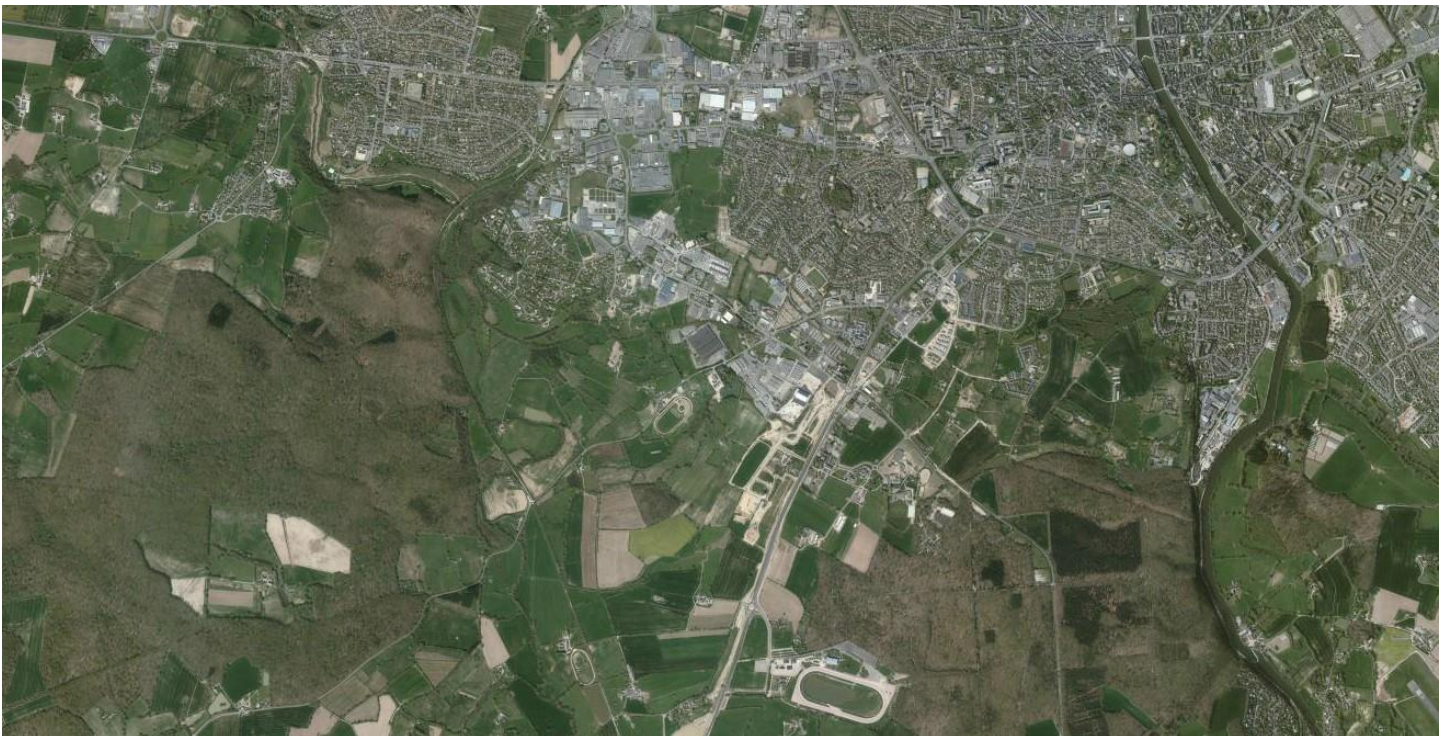
Des limites naturelles qui peuvent dessiner les frontières de la ville

Comme le montre l'orthophoto de 2010 ainsi que la carte IGN, la limite de l'urbanisation se fixe aujourd'hui sur les frontières naturelles que peuvent constituer les cours d'eau. A l'ouest de Laval, le ruisseau de Saint-Nicolas fait ainsi office de ceinture verte délimitant les extensions urbaines à vocation résidentielle et économique. Avec le développement urbain de Bonchamp-lès-Laval qui rapproche toujours plus le bourg de Laval, la préservation de toute urbanisation des abords du ruisseau contribue peu à peu à constituer un effet corridor naturel assumant le rôle de coupure d'urbanisation. Au nord-ouest de Laval, le ruisseau des Périls, parallèle à l'A81, constitue également une limite à l'urbanisation.



UP06-50-XXX A l'est de Laval, le ruisseau de Saint-Nicolas constitue une limite à l'urbanisation (Changé)

Au sud de l'agglomération lavalloise, ce sont les forêts de Concise et de l'Huisserie qui marquent une rupture paysagère et une limite au développement urbain. Le ruisseau de la Chevalerie et sa continuité écologique marque la limite sud de la ville.



UP06-50-09 Au sud de l'agglomération lavalloise, les forêts font office de limite naturelle à l'urbanisation (2010)

Des dynamiques de valorisation du centre ancien

Le centre ancien abrite des éléments patrimoniaux emblématiques, avec en point d'orgue le château de Laval, qui participe à la construction identitaire de la ville. Ces éléments font aujourd'hui l'objet d'entreprises de valorisation matérialisées notamment par la requalification des espaces publics. Ainsi, au sein du quartier médiéval, le réaménagement de la Place de la Trémoille participe à une mise en scène qualitative de l'entrée ouest du château. De même, des secteurs stratégiques tels que celui de la gare ont récemment fait l'objet d'une requalification des espaces publics.



UP06-40-XXX Les aménagements récents de l'espace public aux abords du château favorisent la mise en valeur du monument (Laval - 2015)



UP06-40-XXX Le secteur de la gare de Laval a fait l'objet d'aménagements récents visant à la requalification de cet espace public stratégique (Laval - 2015)

La Mayenne comme support d'activités récréatives

Le paysage de Laval est marqué par la présence de la rivière de la Mayenne qui se caractérise notamment par un encaissement important et la visibilité de ses ponts de franchissement. Les abords de la rivière sont par ailleurs l'objet d'aménagements divers visant à exploiter le potentiel récréatif de cet élément naturel phare de la ville.

Au niveau de Changé par exemple, les chemins de halage sont exploités comme sentiers de randonnée. Plus proche du bourg, le plan d'eau du Port accueille aujourd'hui une base de loisirs aux activités plurielles : parcs de jeux d'enfants, base nautique... Le cadre paysager qualitatif de ce secteur a également été choisi pour l'installation d'une maison de retraite.

Dans le centre ancien de Laval, le caractère plus urbain du paysage a favorisé l'aménagement d'une esplanade au niveau du square de Boston qui permet une découverte de la Mayenne dans le cadre de promenade urbaine.



UP06-40-XXX Au nord de Laval, les chemins de halage soutiennent aujourd'hui des sentiers de randonnée (Changé - 2015)



UP06-40-XXX A Changé, les rives de la Mayenne ont été aménagées pour accueillir un petit port de Plaisance ainsi qu'une base de loisirs avec sports nautiques, parc de jeux d'enfants... (Changé - 2015)

Des équipements spécifiques qui composent le paysage

Au sud de l'agglomération lavalloise, dans un cadre très végétalisé, l'hippodrome de Bellevue La Forêt, à l'appui du bois de l'Huisserie, s'impose dans le paysage. La présence d'équipements conséquents (gradins, aire de stationnement) de même que le caractère géométrique des circuits équestres créent l'image d'un paysage naturel organisé, particulièrement imposant et visible depuis la D 771. A l'image du département, l'unité paysagère a connu un très fort développement des hippodromes en périphérie de l'agglomération. Cette dynamique est particulièrement significative dans le secteur de Bonchamp-lès-Laval. Néanmoins, contrairement à l'hippodrome de Bellevue La Forêt, la majorité de ces infrastructures sont peu visibles dans le paysage, notamment en raison d'une taille plus modeste et de leur appui sur la trame bocagère préexistante ou nouvellement créée.



UP06-40-XXX Au sud de Laval, l'hippodrome de Bellevue-La Forêt constitue une infrastructure prégnante dans le paysage (Laval – 2015)

Une ouverture des paysages agricoles au niveau des plateaux agricoles, et une fermeture dans les vallées

Au-delà de la ville, les espaces agricoles ne sont pas sacralisés et demeurent sous une certaine pression foncière. Cela traduit une dynamique paysagère qui recouvre la majorité du territoire régional notamment au regard de l'évolution des pratiques agricoles. Ainsi, à l'instar du secteur situé entre le bourg de Changé et la D 900 au sud, autour du hameau rural d'Heurtebise, les plateaux agricoles sont en proie à une ouverture progressive des paysages. Ces dynamiques sont en partie liées aux opérations de remembrement qui ont progressivement simplifié l'organisation parcellaire de ces secteurs, et favorisé la destruction des linéaires bocagers.

Au-delà des conséquences liées à l'intensification de l'activité agricole, la destruction des linéaires bocagers s'explique également par le développement urbain et infrastructurel. Malgré tout, certains aménagements ont favorisé le maintien voire la création d'un linéaire bocager.

Au nord-est et à l'ouest de Laval, des vergers, encore visibles sur l'orthophoto de 1958, ont disparu du paysage pour laisser place au développement urbain.



UP06-40-11 ORTHO_1958 – Laval – Orthophoto 1958 - (BD ORTHO Historique 1958) UP06-40-12 ORTHO_ - Laval – Orthophoto 2010-- (BD ORTHO)

Par ailleurs, les secteurs de vallées secondaires, à l'instar des dynamiques connues aux abords des ruisseaux à l'ouest de Changé, font l'objet d'une fermeture lente mais progressive de leurs abords en lien avec une densification végétale bien visible depuis les hauteurs.



UP06-40-04 Sur les plateaux, l'évolution de l'activité agricole ouvre progressivement les paysages (Changé – 2015)



UP06-40-04 Les paysages de vallées se ferment progressivement au gré de la densification du maillage végétal aux abords des cours d'eau (Changé – 2015)

Des dynamiques forestières

Le bois de l'Huisserie, d'une superficie de 250 ha, est exploité de manière industrielle au début du XXème siècle pour ses châtaigniers et ses chênes. Depuis 2001, il est la propriété de Laval Agglomération (de la ville de Laval entre 1955 et 2001) et géré conjointement via un plan d'aménagement élaboré avec l'Office nationale des Forêts. Sa vocation évolue sur la dernière période avec des aménagements de type parcours de santé, tables de pique-nique, jeux pour enfants...

4.2 La prospective

Les 5 unités paysagères de paysage urbain (Nantes, Angers, Le Mans, Laval et La Roche sur Yon), ont connu des dynamiques particulièrement marquées sur la période récente. La gouvernance de ces territoires et leur planification est d'autant plus importante qu'ils font partie des secteurs les plus attractifs de la région.

Rendue possible par la taille limitée de ces unités, l'approche prospective de ces paysages, au regard des documents d'urbanisme permet de caractériser les dynamiques à venir et les enjeux associés.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Laval et de Loiron

Le SCoT du Pays de Laval et de Loiron a été approuvé le 14 février 2014. Il concerne un territoire plus large que celui de l'unité paysagère de l'agglomération lavalloise. Seul le secteur concerné par l'unité sera détaillé dans cette partie.

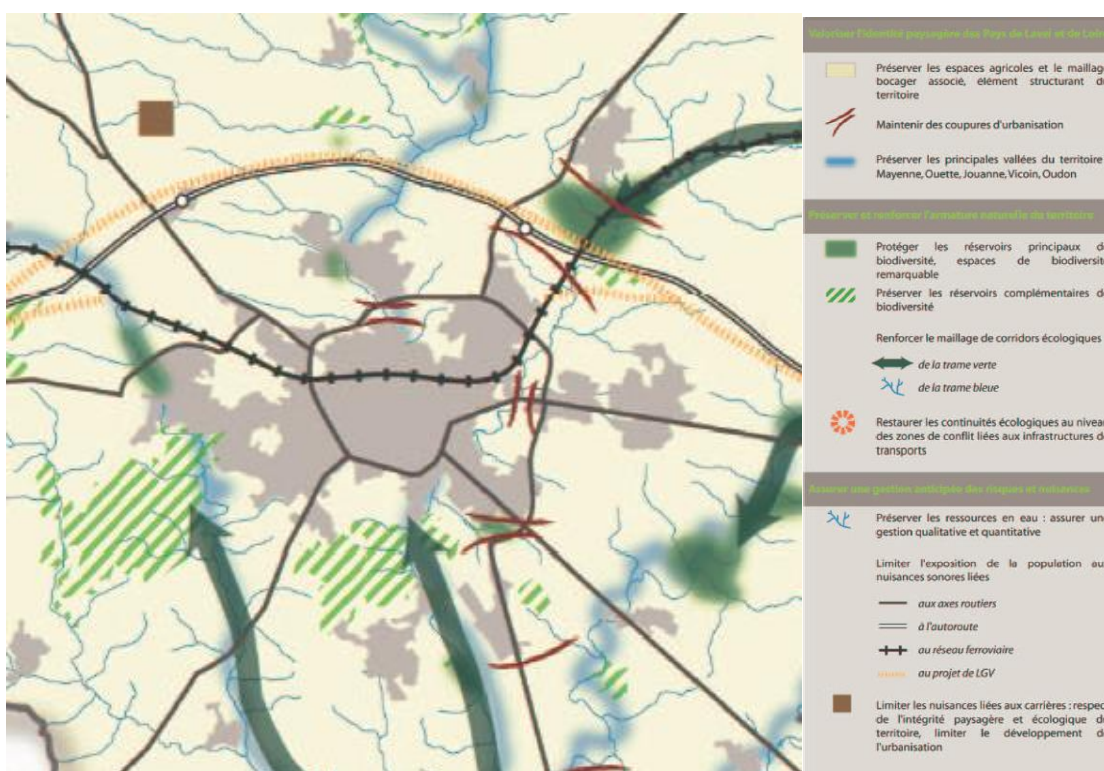
Le SCoT met en avant le souhait de faire de Laval un pôle du Grand Ouest, au cœur des trois régions que sont la Bretagne, la Normandie et surtout les Pays de la Loire. L'enjeu est de renforcer l'attractivité et le rayonnement de la ville aux côtés de Rennes, Nantes, Angers et du Mans.

Vers l'affirmation d'un pôle du Grand-Ouest

Le SCoT du Pays de Laval veut conforter la ville centre et ses satellites : L'Huisserie, Louverné, Changé, Bonchamp et Saint-Berthevin. Avec des densités minimales dans l'enveloppe urbaine de Laval allant de 40 logements à l'hectare en extension à 50 logements à l'hectare en densification, l'objectif est de conforter le paysage urbain de la ville. L'enjeu est de privilégier la mutation des secteurs résidentiels, à la fois par des opérations de recomposition de la ville sur la ville mais aussi et surtout dans les paysages de franges avec une affirmation du caractère urbain, par opposition aux secteurs pavillonnaires peu denses.

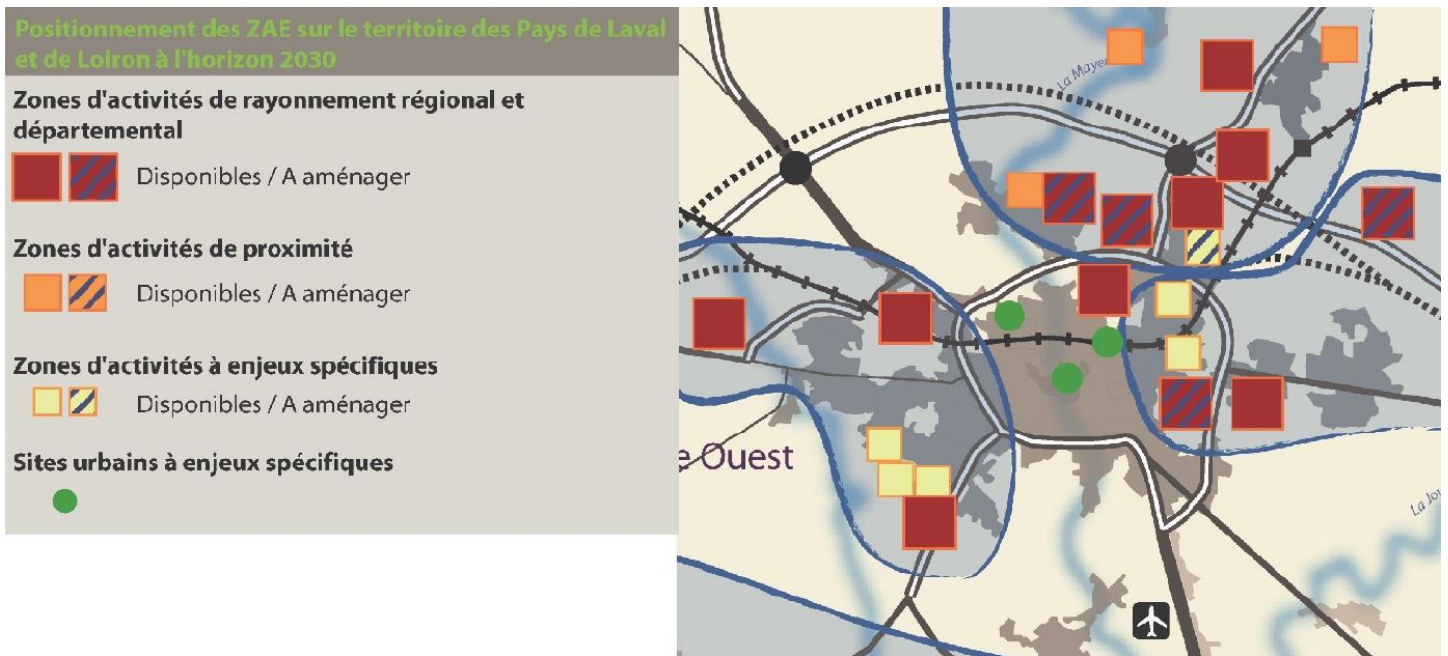
Corollaire de la maîtrise foncière, le SCoT met en avant un maintien du cadre de vie et des qualités agro-naturelles environnantes. Des coupures d'urbanisation, la préservation d'une trame verte et bleue, avec notamment des réservoirs de biodiversités à protéger, sont des orientations inscrites dans le PADD. L'agglomération lavalloise est donc cadrée par 3 coupures d'urbanisation :

- Au Nord, entre Laval et Changé
- A l'Est, entre Laval et Bonchamp
- Au Sud, entre le quartier de Thévalles et de l'aéroport.



UP06-40-XXX Extrait du PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron sur le renforcement du cadre de vie et des qualités agro-naturelles

En matière de dynamique paysagère associée aux développements économiques, le SCoT recherche une meilleure optimisation foncière des zones d'activités. Toutefois, à l'échelle du Pays de Laval, ce sont plus de 280 hectares à vocation économique qui sont à aménager, principalement à l'appui des zones d'activités existantes. Les extensions programmées se situent essentiellement au nord-est de Laval entre la voie de contournement et l'A81.



UP06-40-XXX Extrait du DOO du SCoT du Pays de Laval et de Loiron sur la localisation des zones d'activités.

Le Plan Local d'Urbanisme de Laval

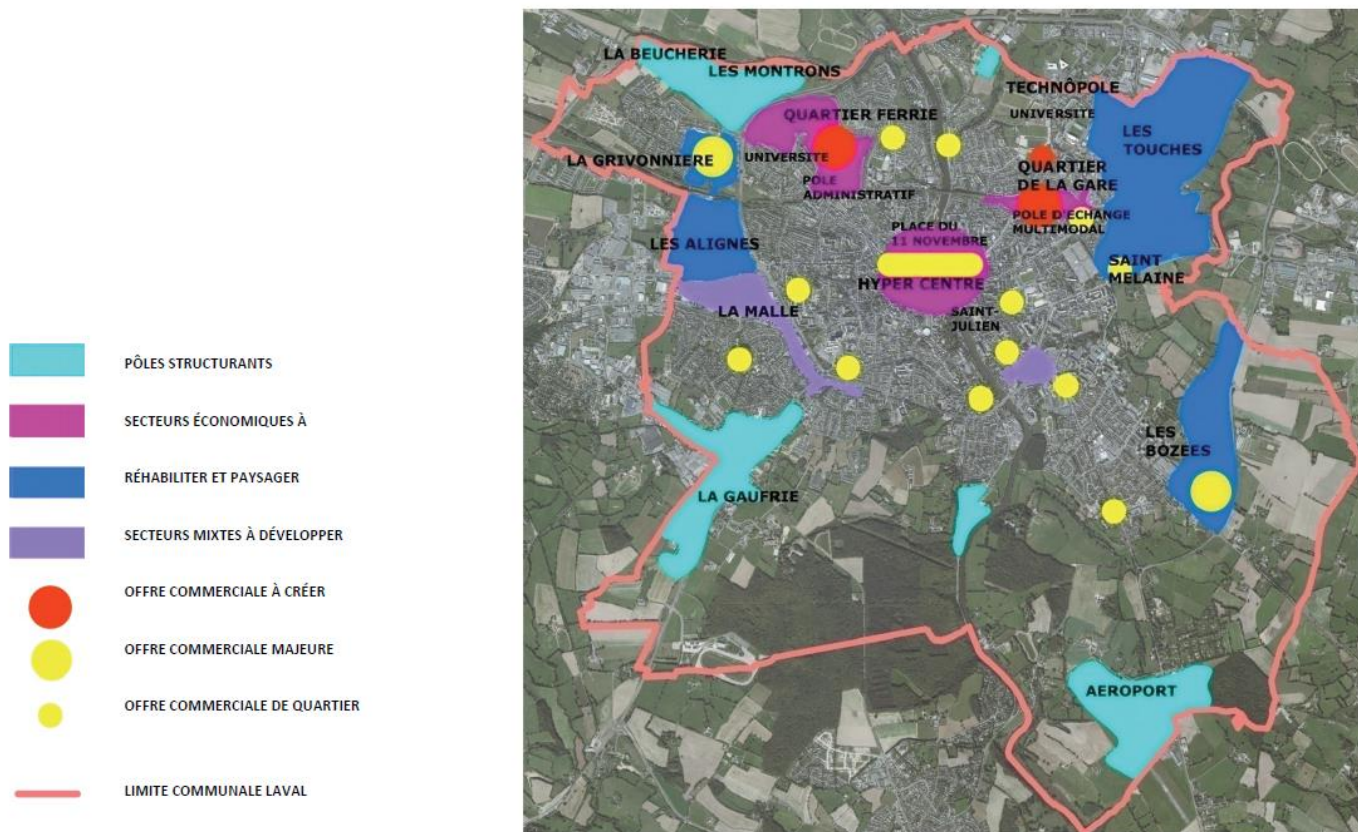
Le Plan Local d'Urbanisme de Laval a été arrêté le 30 mars 2015. Il préconise le rayonnement de la ville centre, tout comme le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Laval et de Loiron.

Un renforcement centralisé

La maîtrise de l'extension urbaine et la reconstruction de la ville sur elle-même sont mis en avant, notamment par le biais de trois secteurs structurants :

- Le quartier de la Gare et le Pôle d'échange multimodal
- Le quartier Ferrié
- L'hypercentre.

Un des objectifs principaux est d'étendre le centre-ville, et donc de favoriser la reconquête des secteurs de faubourgs par un paysage urbain plus dense.



Ville de Laval - PLU - *Projet d'Aménagement et de Développement Durable*

UP06-40-XXX Extrait du PADD du PLU de Laval – Identification des secteurs à enjeux

Un site d'exception, entre architecture et ceinture verte

En outre, le souhait est de développer et de renforcer l'attractivité et le rayonnement de Laval, tout en préservant le cadre de vie existant. La reconnaissance du site et de ses caractéristiques patrimoniales ont mis en avant l'enjeu de valorisation de l'agglomération et de préservation des espaces naturels existants. Une ceinture verte a ainsi été traduite avec des espaces remarquables à conserver, notamment à l'Est et au Sud de la ville. Des objectifs partagés dans les autres documents d'urbanisme, notamment celui de l'Huisserie (PLU).

Des arrêtés préfectoraux de protection des haies sont mis en avant dans l'Etat initial de l'environnement du Plan Local d'Urbanisme. Cela participe à la préservation des éléments naturels dans l'espace urbanisé de l'agglomération. Le PLU recense par ailleurs 132 km de haie qui sont à conserver et à mettre en valeur.

Dans le cadre de la mise en valeur du cadre de vie et du patrimoine bâti, la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été transformée en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), arrêtée en 2015. Conformément à la loi ENE (dite Grenelle II), elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti, des espaces, du paysage et de réglementer les dispositions en matière de développement durable. L'AVAP appuie notamment sur la réhabilitation en centre urbain et la requalification architecturale.

-  GRANDS CORRIDORS ÉCOLOGIQUES À CONSERVER
-  GRANDS CORRIDORS ÉCOLOGIQUES AQUATIQUES À CONSERVER
-  ESPACES REMARQUABLES À CONSERVER/CONFORTER
-  ESPACES À CARACTÈRE RURAL À CONSERVER
-  MILIEUX NATURELS LINÉAIRES À RESTAURER (HAIES ET RIPISYLVES)
-  ESPACE NATURE COMPLÉMENTAIRE
-  FRANCHISSABILITÉ/CONNECTIVITÉ DES MILIEUX
-  COULÉES VERTES/DOUCES À CRÉER
 - 1. COULÉE VERTE FERRIÉ/HILARD
 - 2. COULÉE VERTE DE L'AUBÉPIN
 - 3. COULÉE VERTE DE SAINT NICOLAS
-  PARCS URBAINS À AMÉNAGER
 - 4. PARC FERRIÉ
 - 5. PARC PILLERIE
 - 6. PARC JEANNE JUGAN



5. Les enjeux de l'unité paysagère

Bloc-diagramme de synthèse des enjeux de l'unité paysagère de l'agglomération lavalloise (6)

ACCOMPAGNER LA RECOMPOSITION DES PAYSAGES URBAINS

1. Accompagner la mutation des quartiers en valorisant l'identité paysagère notamment dans l'aménagement de l'espace public
2. Assurer la continuité des espaces naturels (vallons, boisements...) et paysagers comme des liens entre ville et campagne, support d'aménités et de liaisons douces entre rural et urbain
3. Adapter le parc immobilier des secteurs patrimoniaux aux modes de vie actuels sans les dénaturer
4. Préserver le patrimoine végétal en ville (jardins, parcs, arbres d'alignement, potagers, berges, espaces naturels...) comme élément structurant d'un projet d'urbanisme végétal cohérent
5. Favoriser le traitement qualitatif des entrées de ville

MAINTENIR LES OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR DU CENTRE ANCIEN

6. Maintenir les perspectives sur les éléments patrimoniaux de la ville
7. Valoriser les éléments identifiants de la ville (parcs, boisements, belvédères, places, espaces libres, patrimoine)
8. Valoriser les premiers plans des axes de découverte, les points de vue et belvédères

DÉVELOPPER UNE APPROCHE QUALITATIVE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉSIDENTIEL

9. Maîtriser les extensions urbaines pour garantir une gestion économique de l'espace et la lisibilité des paysages
10. Veiller à la cohérence et à l'identité urbaine, architecturale et paysagère des différents quartiers en fonction de leur implantation
11. Promouvoir un traitement qualitatif des franges: limites de l'urbanisation, continuité entre les quartiers, en prenant appui sur le réseau bocager pour travailler la perception des franges urbaines et de l'habitat diffus ou en déclinant ce motif paysager à conforter
12. Anticiper les délaissés agricoles et veiller à la continuité des cheminements entre ville et campagne

FAVORISER UNE INTÉGRATION PAYSAGÈRE QUALITATIVE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DES INFRASTRUCTURES

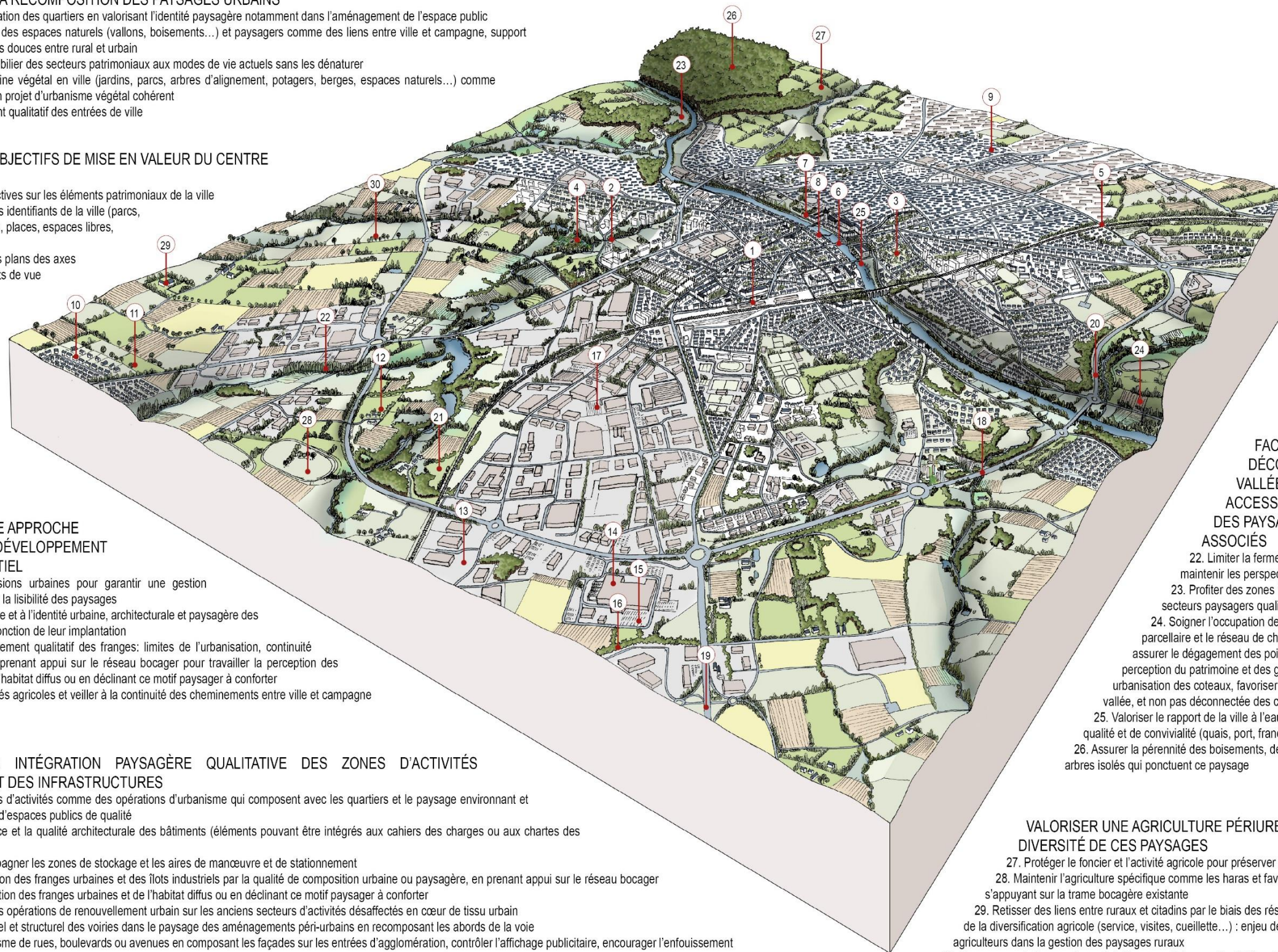
13. Concevoir les zones d'activités comme des opérations d'urbanisme qui composent avec les quartiers et le paysage environnant et prévoir l'aménagement d'espaces publics de qualité
14. Assurer la cohérence et la qualité architecturale des bâtiments (éléments pouvant être intégrés aux cahiers des charges ou aux chartes des zones d'activités)
15. Masquer ou accompagner les zones de stockage et les aires de manœuvre et de stationnement
16. Maîtriser la perception des franges urbaines et des îlots industriels par la qualité de composition urbaine ou paysagère, en prenant appui sur le réseau bocager pour travailler la perception des franges urbaines et de l'habitat diffus ou en déclinant ce motif paysager à conforter
17. Mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain sur les anciens secteurs d'activités désaffectés en cœur de tissu urbain
18. Limiter l'impact visuel et structurel des voiries dans le paysage des aménagements péri-urbains en recomposant les abords de la voie
19. Favoriser un urbanisme de rues, boulevards ou avenues en composant les façades sur les entrées d'agglomération, contrôler l'affichage publicitaire, encourager l'enfouissement des réseaux
20. Composer avec la topographie naturelle pour éviter les déblais/remblais dans la conception des nouvelles infrastructures
21. Limiter et qualifier les délaissés urbains ou routiers

FACILITER LA DÉCOUVERTE DE LA VALLÉE EN PRÉSERVANT SON ACCESSIBILITÉ ET LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES NATURELS ASSOCIÉS

22. Limiter la fermeture des fonds de vallons pour maintenir les perspectives
23. Profiter des zones inondables pour maintenir des secteurs paysagers qualitatifs aux abords de la Mayenne.
24. 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 vues, valoriser la perception du patrimoine et des grands parcs. Dans le cas d'une urbanisation des coteaux, favoriser des opérations orientées vers la vallée, et non pas déconnectée des courbes naturelles
25. Valoriser le rapport de la ville à l'eau au travers d'espaces publics de qualité et de convivialité (quais, port, franchissements...)
26. Assurer la pérennité des boisements, des arbres d'alignement et des arbres isolés qui ponctuent ce paysage

VALORISER UNE AGRICULTURE PÉRIURBAINE ET PRÉSERVER LA DIVERSITÉ DE CES PAYSAGES

27. Protéger le foncier et l'activité agricole pour préserver des coupures d'urbanisation
28. Maintenir l'agriculture spécifique comme les haras et favoriser leur intégration en s'appuyant sur la trame bocagère existante
29. Retisser des liens entre ruraux et citadins par le biais des réseaux courts de distribution et de la diversification agricole (service, visites, cueillette...): enjeu de perception sociale du rôle des agriculteurs dans la gestion des paysages ruraux
30. Recomposer le bocage à une échelle compatible avec l'activité agricole et l'occupation du sol (habitat, activités)



Lien sur les enjeux régionaux

Les enjeux développés sont des pistes de réflexion et d'action pour les acteurs locaux qui retraduisent les enjeux révélés à l'échelle régionale. Ils se traduisent de manière synthétique dans le bloc diagramme ci-dessus.

5.1 Accompagner la recomposition des paysages urbains

L'agglomération lavalloise porte des paysages urbains variés. Les espaces publics, leurs usages, leurs représentations font l'identité paysagère de la ville en pleine mutation. La recomposition de cette identité est importante notamment aux entrées de ville où la fragmentation a été importante. Les espaces naturels se retrouvent aujourd'hui en discontinuité. Le patrimoine végétal doit revaloriser tout comme le patrimoine bâti. Les secteurs urbains anciens ou à organisation traditionnelle peuvent être adaptés aux modes de vies actuels tout en construisant le paysage de l'agglomération.

- Accompagner la mutation des quartiers en valorisant l'identité paysagère notamment dans l'aménagement de l'espace public
- Assurer la continuité des espaces naturels (vallons, boisements...) et paysagers comme des liens entre ville et campagne, support d'aménités et de liaisons douces entre rural et urbain
- Adapter le parc immobilier des secteurs patrimoniaux aux modes de vie actuels sans les dénaturer
- Préserver le patrimoine végétal en ville (jardins, parcs, arbres d'alignement, potagers, berges, espaces naturels...) comme élément structurant d'un projet d'urbanisme végétal cohérent
- Favoriser le traitement qualitatif des entrées de ville

5.2 Maintenir les objectifs de mise en valeur du centre ancien

Le cœur de la ville reflète de la véritable identité historique de Laval. Le centre ancien a été recomposé et mis en valeur et possède des repères parfois oubliés ou peu mis en avant. Dans la continuité, le centre historique de la ville doit maintenir des objectifs de construction paysagère.

- Maintenir les perspectives sur les éléments patrimoniaux de la ville
- Valoriser les éléments identifiants de la ville (parc, boisements, belvédères, place, espaces libres, patrimoine)
- Valoriser les premiers plans des axes de découverte, les points de vue et belvédères



UP06-50-XXX A Laval, l'esplanade et l'aménagement du square de Boston constitue un exemple de requalification qualitative des abords de la Mayenne en centre ancien (Laval)

5.3 Développer une approche qualitative du développement résidentiel

Sur l'axe entre Rennes et Le Mans, l'agglomération de Laval a connu un essor important à la fin du 20^{ème} siècle. Cela s'est traduit par des extensions urbaines importantes, parfois peu organisées et peu valorisantes. Le développement urbain, et notamment résidentiel, a effacé les limites de la ville et a même impacté les coteaux de la vallée sous la forme d'un mitage. La forte urbanisation aux densités très variées doit aujourd'hui être maîtrisée et opter pour une gestion économe de l'espace. La recomposition du tissu passe par l'affirmation d'une identité urbaine, architecturale et paysagère de qualité et la détermination de réelles limites à l'urbanisation.

- Maîtriser les extensions urbaines pour garantir une gestion économe de l'espace et la lisibilité des paysages
- Veiller à la cohérence et à l'identité urbaine, architecturale et paysagère des différents quartiers en fonction de leur implantation
- Promouvoir un traitement qualitatif des franges: limites de l'urbanisation, continuité entre les quartiers, en prenant appui sur le réseau bocager pour travailler la perception des franges urbaines et de l'habitat diffus ou en déclinant ce motif paysager à conforter
- Anticiper les délaissés agricoles et veiller à la continuité des cheminements entre ville et campagne



UP06-50-XXX A Changé, les extensions pavillonnaires se propagent sur les coteaux. Cette dynamique crée des enjeux en termes de visibilité d'une rive à l'autre (Changé - 2015)



UP06-50-XXX Le maintien des haies bocagères aux abords des franges urbaines filtre l'empreinte visuelle des extensions urbaines (Changé)

5.4 Favoriser une intégration paysagère qualitative des zones d'activités économiques et des infrastructures

Le développement économique a été continu, peu intégré voire peu maîtrisé. Accompagné de la multiplication des infrastructures liées aux déplacements, l'impact visuel aux marges du tissu aggloméré est fort. Les entrées de ville sont peu valorisantes marquées par des activités et équipements infrastructurels peu intégrés dans le paysage urbanisé. Tout en permettant l'essor économique, l'enjeu est de recomposer qualitativement le paysage et d'intégrer des éléments souvent masqués et peu valorisés.

- Concevoir les zones d'activités comme des opérations d'urbanisme qui composent avec les quartiers et le paysage environnant et prévoir l'aménagement d'espaces publics de qualité
- Assurer la cohérence et la qualité architecturale des bâtiments (éléments pouvant être intégrés aux cahiers des charges ou aux chartes des zones d'activités)
- Masquer ou accompagner les zones de stockage et les aires de manœuvre et de stationnement
- Maîtriser la perception des franges urbaines et des îlots industriels par la qualité de composition urbaine ou paysagère, en prenant appui sur le réseau bocager pour travailler la perception des franges urbaines et de l'habitat diffus ou en déclinant ce motif paysager à conforter
- Mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain sur les anciens secteurs d'activités désaffectés en cœur de tissu urbain
- Limiter l'impact visuel et structurel des voiries dans le paysage des aménagements périurbains en recomposant les abords de la voie
- Favoriser un urbanisme de rues, boulevards ou avenues en composant les façades sur les entrées d'agglomération, contrôler l'affichage publicitaire, encourager l'enfouissement des réseaux
- Composer avec la topographie naturelle pour éviter les déblais/remblais dans la conception des nouvelles infrastructures
- Limiter et qualifier les délaissés urbains ou routiers



UP06-40-XXX La mobilisation des éléments végétaux peut améliorer la qualité paysagère des zones d'activités (Laval)

5.5 Faciliter la découverte de la vallée en préservant son accessibilité

La rivière de la Mayenne et ses abords ont longtemps été un support pour le développement économique et l'implantation d'activités, d'axes de déplacements. Sa vallée se retrouve aujourd'hui au cœur de l'agglomération lavalloise, entre espace public convivial, support de cheminements doux ou encore porteur d'éléments naturels et paysagers. Son rôle est important dans la composition du paysage lavallois mais il tend aujourd'hui à se fermer visuellement et est en perte de repères, de perspectives. Cet espace à constructibilité limitée de par son caractère inondable peut être la scène d'un développement qualitatif paysager au cœur de l'agglomération. Le rapport de la ville à l'eau, entre vallée principale et vallons secondaires, doit être renforcé pour gagner en lisibilité du paysage et en accessibilité.

- Limiter la fermeture des fonds de vallons pour maintenir les perspectives
- Profiter des zones inondables pour maintenir des secteurs paysagers qualitatifs aux abords de la Mayenne.
- 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 vues, valoriser la perception du patrimoine et des grands parcs. Dans le cas d'une

urbanisation des coteaux, favoriser des opérations orientées vers la vallée, et non pas déconnectée des courbes naturelles.

- Valoriser le rapport de la ville à l'eau au travers d'espaces publics de qualité et de convivialité (quais, port, franchissements ...)
- Assurer la pérennité des boisements, des arbres d'alignement et des arbres isolés qui ponctuent ce paysage



UP06-40-XXX Les abords des vallées secondaires peuvent constituer des lieux de promenade qualitative lorsqu'ils sont aménagés (Changé)

5.6 Valoriser une agriculture périurbaine et préserver la diversité des paysages

Aux portes de l'agglomération se mélange une diversité de paysages nourris et entretenus par l'activité agricole. Cette agriculture périurbaine a amplifié l'ouverture en supprimant un certain nombre de haies et a favorisé la simplification du paysage. Une trame bocagère doit permettre de revaloriser ces espaces tout en assumant le rapport ville/campagne et en rapprochant les ruraux et citadins.

- Protéger le foncier et l'activité agricole pour préserver des coupures d'urbanisation
- Maintenir l'agriculture spécifique comme les haras et favoriser leur intégration en s'appuyant sur la trame bocagère existante.
- Retisser des liens entre ruraux et citadins par le biais des réseaux courts de distribution et de la diversification agricole (service, visites, cueillette...) : enjeu de perception sociale du rôle des agriculteurs dans la gestion des paysages ruraux
- Recomposer le bocage à une échelle compatible avec l'activité agricole et l'occupation du sol (habitat, activités)



UP06-50-XXX Le maintien des haies bocagères participe au maintien de la diversité des paysages agricoles (Laval)