

## Les balcons de la Sarthe (11)

---



UP11-00 Plaine dominée par l'horizontalité, mettant en exergue les éléments verticaux qui l'animent, jeux d'écrans successifs et profondeurs visuelles – Soulligne-sous-Ballon

Les balcons de la Sarthe, se caractérisent avant tout par des bourgs en promontoire sur les vallées de la Sarthe et de l'Orne Saosnoise, depuis lesquels un paysage plan et horizontal s'identifie : Beaumont-sur-Sarthe (ancienne motte féodale), Vivoin, Ballon, Fresnay-sur-Sarthe pour n'en citer que quelques-uns. C'est aussi une géologie complexe qui induit nombre de subtilités dans cette impression d'horizontalité et développe notamment des jeux de collines au cœur même de l'unité. Ces dernières souvent boisées et habitées développent des effets d'écrans et de masques ponctuels. Le calcaire tendre a été modelé par les rivières dans ce paysage tout en rondeur, souplesse et ampleur.

Les rivières, pourtant à l'origine de cette structure paysagère si lisible, se font discrètes. Elles ne se dévoilent qu'au détour d'un chemin, d'un pont, révélant le patrimoine bâti qui leur est associé moulins, chaussées, lavoirs. Si la ripisylve de la Sarthe est identifiable, celle de l'Orne Saosnoise est partielle et se confond avec la trame bocagère gommant encore plus la perception de la rivière. L'agriculture est dynamique et alterne grandes cultures et polyculture-élevage dans le bocage plus ou moins dense. La présence de quelques peupleraies en fond de vallée dans les zones les plus humides, le développement des infrastructures comme notamment la LGV, la pression urbaine en approche de l'agglomération mancelle, et l'importance de l'accueil touristique et des loisirs de proximité impactent les paysages et induisent des dynamiques paysagères sensibles.

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

*Les représentations culturelles des paysages de Pays profond (paysages ruraux) [lien vers article représentations culturelles régionales](#)*

*La famille de paysage : [Paysages ligériens et de grandes vallées](#)*



1 Beaumont-sur-Sarthe, ville étagée sur le coteau de la Sarthe bâtie sur une ancienne motte féodale



2 Moulin et chaussée sur la Sarthe, rivière patrimoniale - Souillé



3 Eperon de Ballon dominé par le donjon



4 Plaine de grandes cultures de l'Orne Saosnoise ponctuée par quelques lignes végétales (haie, peuplier) et du bâti dispersé - Souigné-sous-Ballon



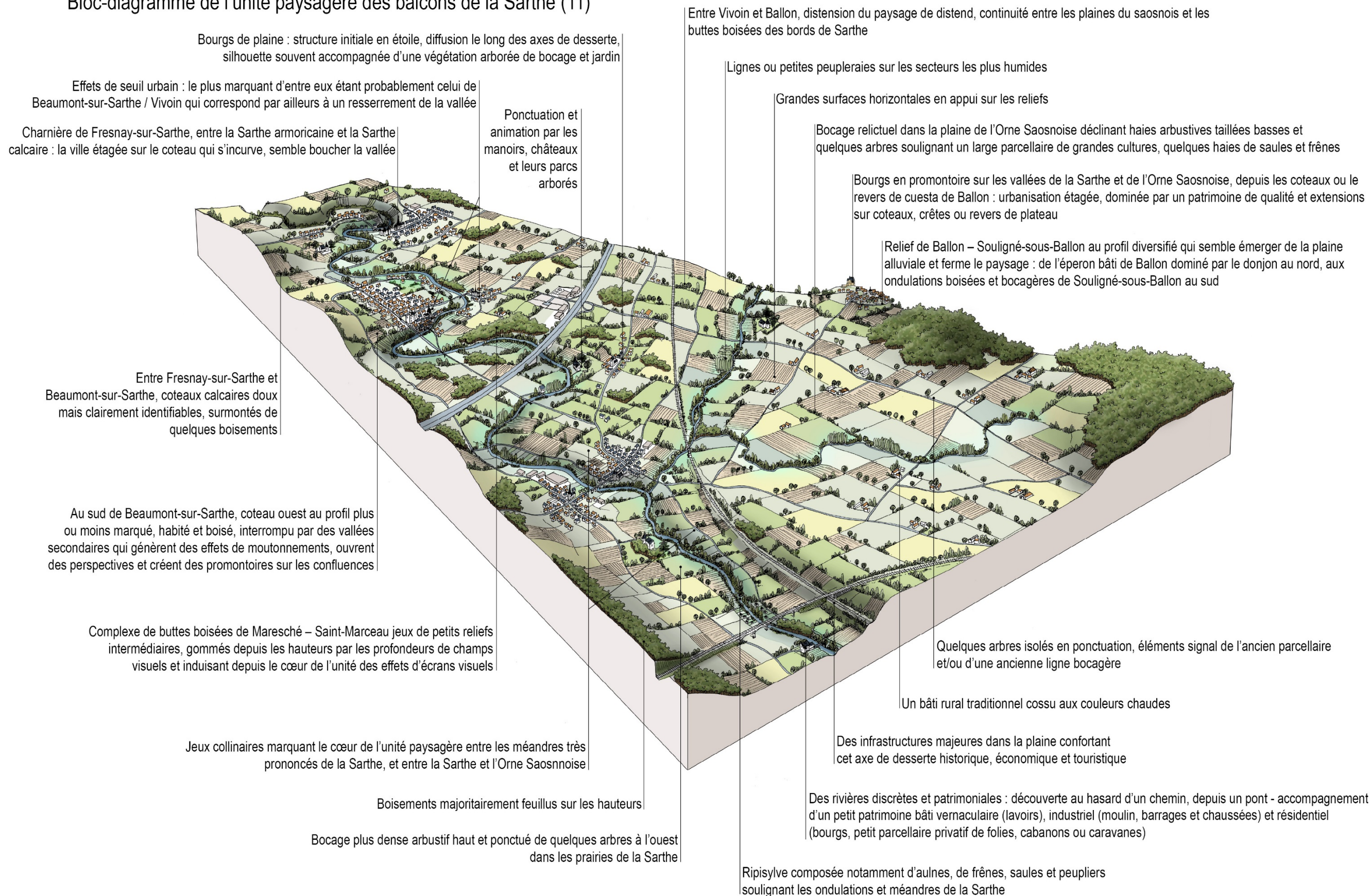
5 Développement de grandes exploitations agricoles de polyculture élevage - Souigné-sous-Ballon



6 Ouvrage de la LGV en cours de réalisation, traversant la vallée selon un axe est-ouest - Neuville-sur-Sarthe

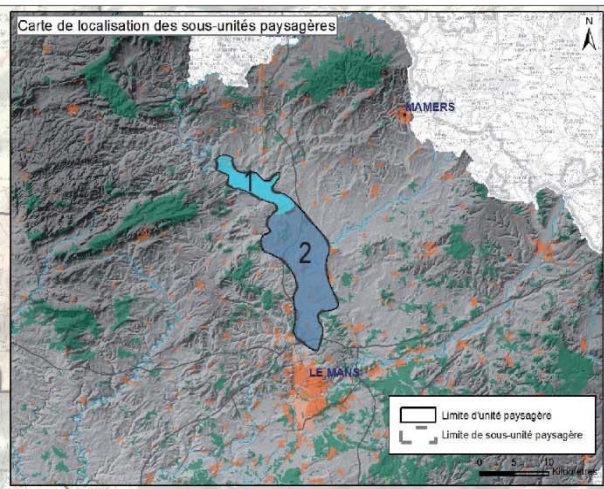


# Bloc-diagramme de l'unité paysagère des balcons de la Sarthe (11)





# Carte de l'unité paysagère des balcons de la Sarthe (11)



**Les balcons de la Sarthe**

Les balcons de la Sarthe, se caractérisent avant tout par des bourgs en promontoire sur les vallées de la Sarthe et de l'Orne Saosnoise, depuis lesquels un paysage plan et horizontal s'identifie : Beaumont-sur-Sarthe (ancienne motte féodale), Vivoin, Ballon, Fresnay-sur-Sarthe pour n'en citer que quelques uns. C'est aussi une géologie complexe qui induit nombre de subtilités dans cette impression d'horizontalité et développe notamment des jeux de collines au cœur même de l'unité. Ces dernières, souvent boisées et habitées, développent des effets d'écrans et de masques ponctuels. Le calcaire tendre a été modelé par les rivières dans ce paysage tout en rondeur, souplesse et ampleur.

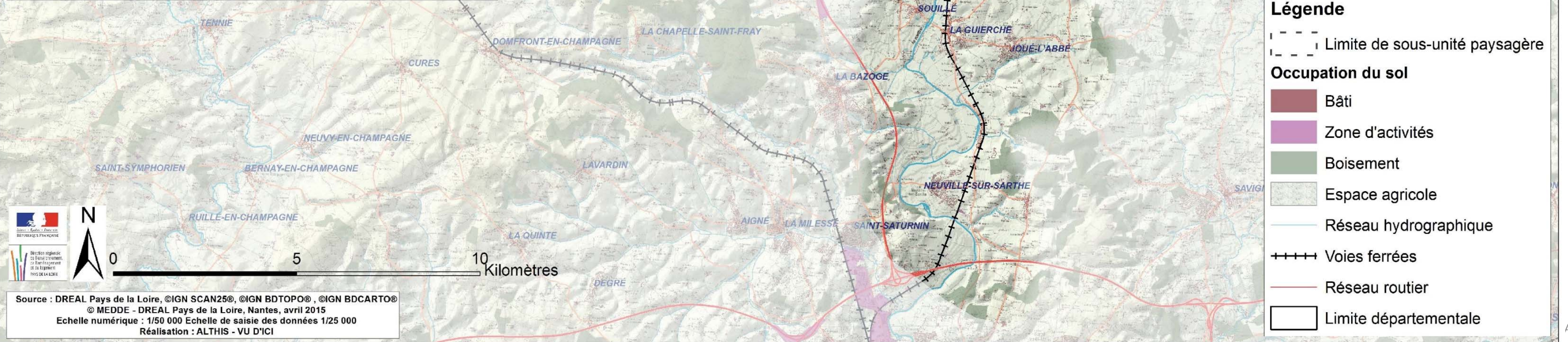
Les rivières, pourtant à l'origine de cette structure paysagère si lisible, se font discrètes. Elles ne se dévoilent qu'au détour d'un chemin, d'un pont, révélant le patrimoine bâti qui leur est associé moulins, chaussées, lavoirs. Si la ripisylve de la Sarthe est identifiable, celle de l'Orne Saosnoise est partielle et se confond avec la trame bocagère gommant encore plus la perception de la rivière. L'agriculture est dynamique et alterne grandes cultures et polyculture-élevage dans le bocage plus ou moins dense. La présence de quelques peupleraies en fond de vallée dans les zones les plus humides, le développement des infrastructures comme notamment la LGV, la pression urbaine en approche de l'agglomération mancelle, et l'importance de l'accueil touristique et des loisirs de proximité impactent les paysages et induisent des dynamiques paysagères sensibles.

## 1 Les balcons de Beaumont et Fresnay

- Début de la vallée calcaire de la Sarthe, après Fresnay-sur-Sarthe, ouverture, coteaux nets et peu élevés au dessus des prairies inondables et soulignés par des masses boisées en ligne de crête
- Implantations du bâti rural et des bourgs majoritairement en promontoire sur la vallée, même si on note quelques fermes au cœur de la vallée
- Force des covisibilités de coteau à coteau et depuis le cœur de la vallée
- Trois villes marquent les portes d'entrée de cette vallée : Beaumont-sur-Sarthe, Vivoin au sud et Fresnay-sur-Sarthe au nord-ouest.

## 2 La plaine de la confluence Orne Saosnoise et Sarthe

- Un large ruban de prairies bocagères humides inondables à l'ouest dans lequel la Sarthe serpente
- Les buttes boisées et habitées entre Sarthe et Orne Saosnoise
- La plaine ouverte de l'Orne Saosnoise marquant le paysage horizontal
- Les effets de balcon depuis les contreforts des collines du Maine à l'ouest et de la butte témoin de Ballon à l'est



**Légende**

- Limite de sous-unité paysagère
- Limite d'unité paysagère
- Occupation du sol**
- Bâti
- Zone d'activités
- Boisement
- Espace agricole
- Réseau hydrographique
- ++++ Voies ferrées
- Réseau routier
- Limite départementale

Source : DREAL Pays de la Loire, ©IGN SCAN25®, ©IGN BDTOP®, ©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

La perception visuelle des limites de l'unité est assez claire, depuis le cœur de la vallée ou des impressions de coteaux sont facilement identifiables, et quand on domine depuis les hauteurs ... cette perception visuelle des limites se décline ainsi :

- Au nord-ouest, la charnière nette de Fresnay-sur-Sarthe, constitue une véritable articulation entre la Sarthe armoricaine et la Sarthe calcaire, et donc entre la vallée escarpée et la vallée plus large, aux coteaux plus doux



UP11-10-01 Charnière de Fresnay-sur-Sarthe : la ville étagée sur le coteau qui s'incurve, semble boucher la vallée

- Entre Fresnay-sur-Sarthe et Beaumont-sur-Sarthe, ces coteaux calcaires doux mais clairement identifiables, sont surmontés de quelques boisements



UP11-10-02 Coteau doux de Moitron-sur-Sarthe, ondulé et animé de bois sur les crêtes, depuis le cœur de la vallée agricole – Saint-Germain-sur-Sarthe

- Au sud de Beaumont-sur-Sarthe, le coteau ouest présente un profil plus ou moins marqué. Habité, ce coteau est interrompu par des vallées secondaires qui génèrent des effets de moutonnements, ouvrent des perspectives et créent des promontoires sur les confluences. Entre Beaumont et la confluence de la Sarthe et de la Longuève, la Sarthe suit son coteau ce qui est très rare. Au sud de la confluence, c'est véritablement le couvert boisé, relayé par les bois et forêts en arrière-plan, qui limite visuellement l'unité, en appui sur les buttes-témoins (comme celle de la forêt de Mézières-sous-Lavardin à 167 m), associées à la cuesta (époque callovienne) qui domine la *Champagne de Conlie-Donfront*





UP11-10-03 Fermeture visuelle du coteau boisé relayé par les bois et forêt en arrière-plan - Souigné-sous-Ballon

- Entre Vivoin et Ballon, le paysage se distend et s'apparente à un secteur composite de transition et donc de continuité entre les plaines du Saosnois et les buttes boisées des bords de Sarthe
- Le relief de Ballon – Souigné-sous-Ballon propose un profil diversifié qui semble émerger de la plaine alluviale et ferme le paysage : de l'éperon bâti de Ballon dominé par le donjon et la silhouette massive de l'ancien hospice (pavillons de Lansac de 1735) au nord aux ondulations boisées et bocagères de Souigné-sous-Ballon au sud.



UP11-10-04 Un relief aux lignes harmonieuses, entre bâti et bocage qui ferme le paysage - Ballon

- Au sud-est, ce relief est relayé par un jeu de buttes boisées qui marquent l'horizon



UP11-10-05 Jeu de buttes boisées qui bloque le regard au sud-est de l'unité – Joué-l'Abbé

- Au sud, la limite de l'unité paysagère des balcons de la Sarthe est marquée par la frange urbaine de Saint-Saturnin et l'échangeur A11 – A28.



## Correspondance avec les atlas de paysages précédents

L'Atlas de paysages de la Sarthe de 2005 a identifié une unité appelée « Vallée de la Sarthe » qui englobe toute la vallée de Sablé-sur-Sarthe au nord de Beaumont-sur-Sarthe, sans pour autant rejoindre Fresnay-sur-Sarthe (limite coïncidant avec le tracé en « épingle à cheveu de la Sarthe, au droit de Moitron-sur-Sarthe) y compris l'agglomération mancelle. Cette unité s'étend parfois bien au-delà de la vallée comme le laisse pressentir la définition des limites qui précise qu'elles sont toutes très progressives.

Dans le cadre de l'Atlas régional de paysages des Pays-de-la-Loire, une logique différente a été retenue, induite notamment par la reconnaissance des agglomérations comme unité paysagère. L'unité des Balcons de la Sarthe, ne correspond qu'à la partie au nord de l'agglomération mancelle, et sur une emprise moins large sur sa limite est et plus étendue au nord puisqu' :

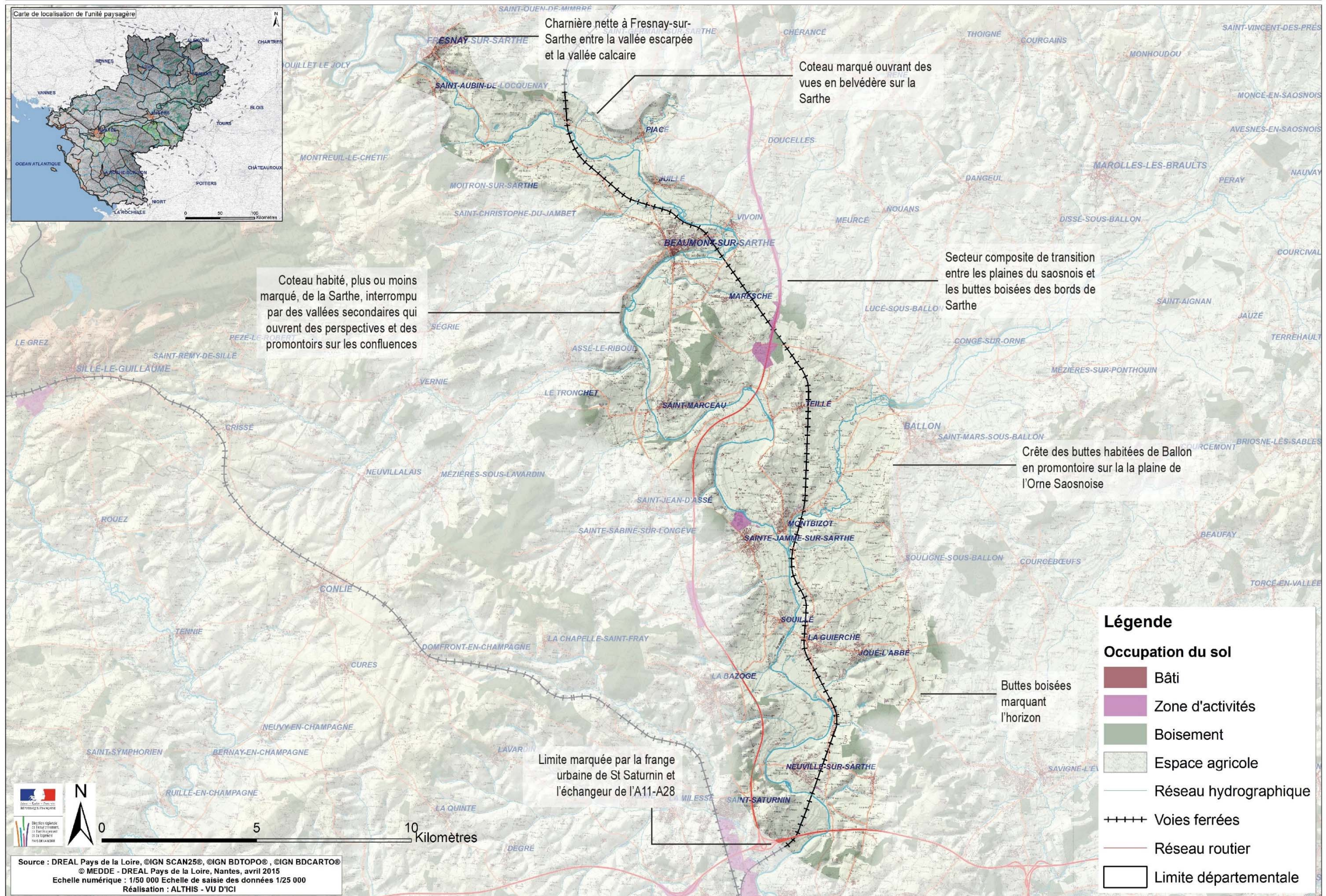
- elle vient chercher Fresnay-sur-Sarthe, ville charnière entre la Sarthe armoricaine à l'ouest et la Sarthe calcaire à l'est, et
- elle s'appuie sur le relief de Ballon – Souigné-sous-Ballon à l'est.

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

***Lien PDF avec l'Atlas de paysages de la Sarthe de 2005***



# Carte des limites et des continuités de l'unité paysagère des balcons de la Sarthe (11)





## 2. Les caractères des balcons de la Sarthe

### Sources :

- Notice de la carte géologique N° 0322N – Beaumont sur Sarthe – 1/50000<sup>ème</sup>

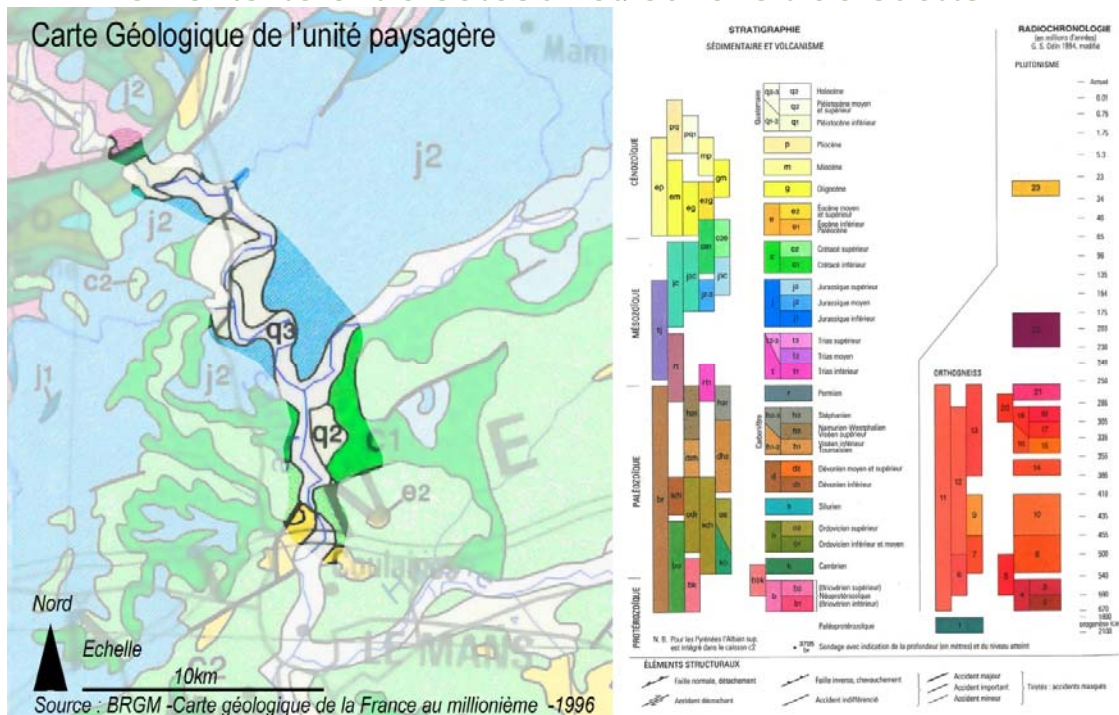
JUIGNET P., LEBERT A., LE GALL J., MARY G.

(1989) - Notice explicative, Carte géol. France (1/50 000), feuille  
BEAUMONT-SUR-SARTHE (322) - Orléans : Bureau de recherches géologiques et minières, 63 p.  
Carte géologique par LEBERT A., JUIGNET P., MARY G. (1988)

- Atlas de paysages de la Sarthe (2005)- DREAL Pays de La Loire – Bureau d'Etudes : CERESA

- Architectures rurales en Sarthe – Vallée de la Sarthe – CAUE 72 (1991)

### 2.1 Horizontalité entre coteaux et/ou revers de cuesta



UP11-20-C1 – carte géologique de l'unité paysagère des balcons de la Sarthe

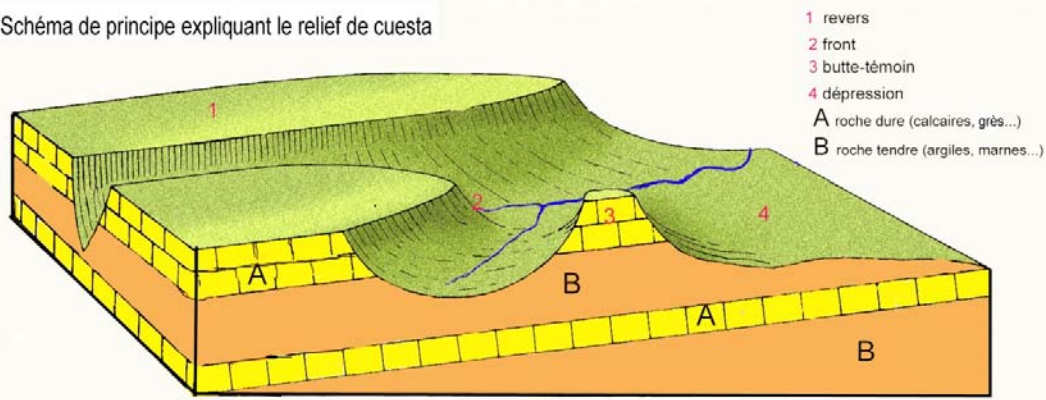
### Une vallée calcaire

Comme l'illustre la carte ci-dessus, le territoire de l'unité paysagère des balcons de la Sarthe s'inscrit en limite du bassin parisien, permettant à la rivière au sortir des roches dures du socle métamorphique (à Fresnay-sur-Sarthe) de creuser le calcaire pour dessiner une vallée plate et symétrique dans laquelle elle serpente en décrivant de grandes sinuosités. La vallée suit une direction nord-ouest / sud-est jusqu'à Beaumont-sur-Sarthe, d'une altitude moyenne de 75m soulignée par des coteaux d'une hauteur de 90 à 95m en pente souple.

« Les auréoles jurassiques et crétaées du bassin parisien présentent une dépression méridienne, de Beaumont-sur-Sarthe à Neuville-sur-Sarthe, empruntée par le cours à méandres de la Sarthe auquel se greffent les voies de communication entre Alençon et Le Mans. ». Au sud de Beaumont, la Sarthe élargit encore sa vallée, d'une altitude de 60 m au Nord et de 50 m au Sud. « Le secteur a un relief mollement vallonné, avec des collines éparses, à l'exception de la plaine subhorizontale (époque calloviennne) qui occupe le secteur entre Vivoin, Dissé-sous-Ballon et Saint-Jean-d'Assé ; cette bande orientée NE-SW, correspond au prolongement méridional du Pays marollais [continuité avec l'unité paysagère des plaines d'Alençon et du Saosnois]. Elle est dominée au sud-est par la cuesta (époque céno manienne) qui s'étend de Mézières-sur-Ponthouin à Soulligné-sous-Ballon avec l'éperon avancé de Ballon (altitude + 106 m) ».



Schéma de principe expliquant le relief de cuesta



UP11-20-C1bis Schéma de principe expliquant le relief de cuesta

### La force paysagère de l'horizontalité

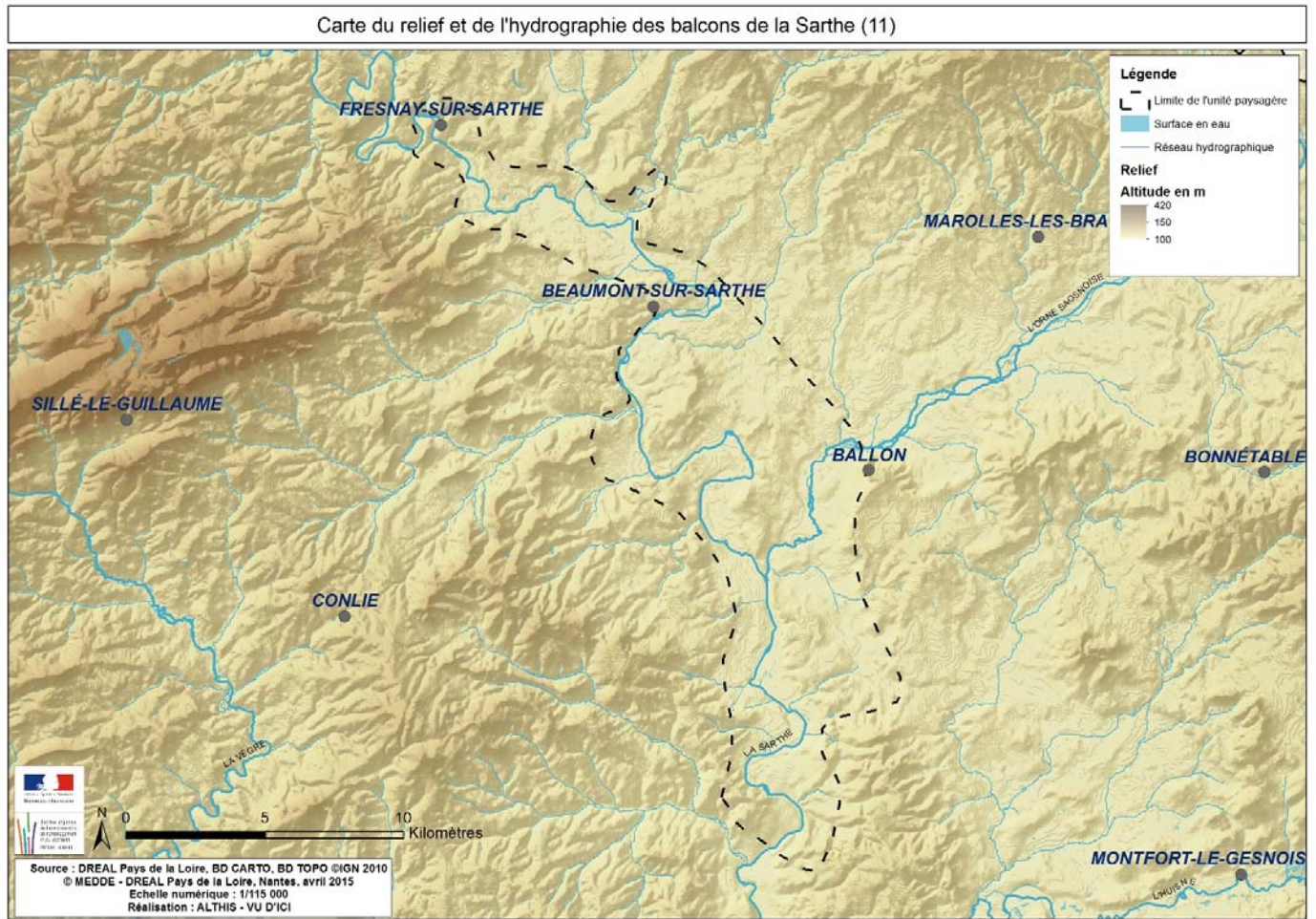
De coteau à coteau, de buttes à revers de cuesta, l'unité paysagère des balcons de la Sarthe se dessine selon de grandes surfaces horizontales en appui sur les reliefs. La force de cette horizontalité est confortée par l'ouverture de ce paysage dominé par les grandes cultures, elle induit une amplitude paysagère d'échelle agréable qui met en exergue les verticalités. Cette horizontalité est propice à l'expansion des crues de la Sarthe qui créent de véritables miroirs d'eau.



UP11-20-01A – illustrations de la force des surfaces horizontales qui induisent une amplitude du paysage qui mettent en exergue les verticalités (coteaux, revers de cuesta, arbres isolés ...) : en haut depuis la plaine de l'Orne Saosnoise avec la cuesta de Ballon en fond visuel – en bas, vallée de la Sarthe à Saint-Germain-sur-Sarthe



## 2.2 Des subtilités dans les jeux du relief au cœur de la plaine alluviale



UP11-20-C2 – carte du relief de l'unité paysagère des balcons de la Sarthe

La carte du relief ci-dessus illustre les jeux collinaires qui marquent le cœur de l'unité paysagère entre les méandres très prononcés de la Sarthe, et entre la Sarthe et l'Orne Saosnoise. En effet, sur la rive gauche de la Sarthe, l'Orne Saosnoise est le principal affluent qui longe, à l'est de l'unité, la cuesta de Ballon et dessine, à la confluence avec la Sarthe, la colline de Montbizot. L'Orthon quant à lui, baigne Maresché (au sud de Beaumont-sur-Sarthe) et isole le complexe de buttes boisées de Maresché – Saint-Marceau. Ces jeux de petits reliefs intermédiaires, s'ils sont gommés depuis les hauteurs par les profondeurs de champs visuels et le masque de la végétation, induisent depuis le cœur de l'unité des effets d'écrans visuels pouvant cloisonner les espaces, modifiant les échelles de perception, réduisant l'amplitude du fond de vallée. Ils isolent la Sarthe de la plaine cultivée de l'Orne Saosnoise et limitent aussi l'expansion des inondations en période de crues de la Sarthe.





UP11-20-02 Ecran visuel des buttes boisées masquant l'horizon depuis les terrasses de Beaumont-sur-Sarthe : fermeture et cloisonnement de la vallée de la Sarthe

## 2.3 Une végétation structurante



UP11-20-03 Une trame végétale structurante et diversifiée dans la plaine, parfaitement lisible depuis les hauteurs de Ballon

Sur la haute terrasse, la vue panoramique depuis les hauteurs de Ballon illustre parfaitement la diversité de la trame végétale et son caractère structurant. Plusieurs motifs paysagers s'identifient :

- Les boisements feuillus sur les hauteurs, seul celui de Sainte-Jamme-sur-Sarthe s'identifie facilement avec la silhouette sombre de ses résineux
- Les lignes de peupliers ou petites peupleraies sur les secteurs les plus humides
- Un bocage relictuel dans la plaine de l'Orne Saosnoise déclinant haies arbustives taillées basses et quelques arbres soulignant un large parcellaire de grandes cultures, quelques haies de saules et frênes
- Quelques arbres isolés en ponctuation, éléments marquant l'ancien parcellaire et/ou formant la ripisylve d'une ancienne ligne bocagère





UP11-20-04 Bocage plus dense, arbustif haut et arboré cloisonnant les paysages de la vallée de la Sarthe (Montbizot à gauche / Neuville-sur-Sarthe à droite)

Sur le fond de vallées, coté Sarthe, cette trame est complétée par :

- Un bocage plus dense arbustif haut et ponctué de quelques arbres
- Des parcs arborés autour des manoirs et châteaux
- Une ripisylve composée notamment d'aulnes, de frênes, saules et peupliers



UP11-20-05 une ripisylve intéressante et identifiable visuellement soulignant la Sarthe et ses nombreux méandres (Souillé)

## 2.4 Des rivières discrètes et patrimoniales

Sarthe et Orne Saosnoise sont les deux rivières principales de cette unité paysagère. Discrètes toutes deux, elles se laissent découvrir presque par hasard, au détour d'un chemin, depuis un pont à peine annoncé. Toutes deux patrimoniales, elles arborent le long de leur cours un petit patrimoine bâti vernaculaire (lavoirs), industriel (moulin, barrages et chaussées) et résidentiel (bourgs, petit parcellaire privatif de folies, cabanons ou caravanes) et développent parfois même avec leurs prairies verdoyantes des ambiances très jardinées.

La Sarthe ondule et serpente, semble se replier en méandres serrés successifs. Elle se dévoile ainsi à de nombreuses reprises sur un lit ample et souvent souligné d'une ripisylve fournie. Elle se confronte aussi à la pierre, au niveau des chaussées et moulins bien sur, mais surtout au pied des bourgs et villes, l'exemple le plus marquant étant probablement Fresnay-sur-Sarthe où son cours devient très minéral et jardiné.





UP11-20-06 une ripisylve dense qui souligne les ondulations de la rivière (Neuville-sur-Sarthe – Juillé)



UP11-20-07 une rivière patrimoniale, animation et ponctuation par du bâti de qualité (Moulin de La Guierche – chaussée de Vivoin – Lavoir de Montbizot)



UP11-20-08A une rivière aux rives souvent privatisées et « jardinées » (Petits terrains privés à Neuville-sur-Sarthe – camping de Beaumont-sur-Sarthe – en bas rives gauche et droite de Fresnay-sur-Sarthe)

Sur l'unité des balcons de la Sarthe, l'Orne Saosnoise est encore plus discrète, malgré ses nombreux bras, c'est « l'arlésienne » ! Son lit est beaucoup moins large, la structure paysagère induit sa présence mais on ne la voit presque pas. Sa ripisylve est souvent absente et quand elle existe, elle développe la même palette végétale que les haies bocagères voisines, se confondant avec elle. La rivière s'affirme un peu plus à l'approche de Montbizot vers la confluence avec la Sarthe





*UP11-20-09 L'orne saosnoise ou « l'Arlésienne » : la structure du paysage nous confirme sa présence mais on ne la voit pas (depuis le belvédère de Ballon)*



*UP11-20-10 Ripisylve discrète de l'Orne Saosnoise quand elle existe, développant la même palette végétale et la même silhouette que les quelques haies bocagères relictuelles (Montbizot)*



*UP11-20-11 Rives presque jardinées de l'Orne Saosnoise au pied du bourg, ancienne usine reconverte en bar à quelques mètres vers le nord-est (Montbizot)*

L'unité est particulièrement investie par les sentiers de randonnées pédestres et cycles, les terrains de villégiatures et de détente ... offrant aux portes de l'agglomération mancelle un cadre de vie agréable et propice au tourisme de proximité. Ce point est développé dans le chapitre sur les dynamiques du paysage.



## 2.5 Des bourgs de coteaux ou de plaine

L'unité paysagère des balcons de la Sarthe est jalonnée de nombreux bourgs, qui marquent les paysages par la qualité de leur centre ancien à l'architecture maîtrisée et identitaire, par leurs extensions résidentielles et d'activités ... Ils contribuent à l'animation du paysage de l'unité, ponctuant le paysage de points de repère facilement identifiables à la silhouette des clochers toujours différente. Quatre types d'implantation sont identifiés :

- sur les coteaux : Sainte-Jamme-sur-Sarthe, Beaumont-sur-Sarthe, Vivoin, Fresnay-sur-Sarthe ... ils marquent les fonds de perspectives, offrent des belvédères sur la vallée et la plaine et étagent leurs constructions sur le coteau.



UP11-20-12 Beaumont-sur-Sarthe et Fresnay-sur-Sarthe : bourgs de coteaux

- sur le revers de cuesta : Ballon, Souigné-sous-Ballon, ils dominent la plaine et sont particulièrement mis en scène du fait du dégagement visuel de la plaine très ouverte. Ils offrent aussi des belvédères formidables sur la plaine



UP11-20-13 Ballon : bourgs de revers de cuesta

- dans la plaine : Neuville-sur-Sarthe, Teillé, Joué-l'Abbé ... ces bourgs présentent souvent une structure initiale en étoile, et semblent se diffuser dans la plaine le long des axes de desserte. Leur silhouette est souvent accompagnée d'une végétation arborée de bocage et jardin





UP11-20-14 Neuville-sur-Sarthe & Teillé : bourgs de plaine

- sur les collines entre Sarthe et Orne Saosnoise : Saint-Marceau, Montbizot qui développent des impacts équivalents aux implantations de coteau

L'implantation des bourgs le long de la Sarthe présente la particularité de proposer des effets de seuil. Le plus marquant d'entre eux est probablement celui de Beaumont-sur-Sarthe / Vivoin qui correspond par ailleurs à un resserrement de la vallée, mais ce phénomène existe aussi entre Souillé / La Guierche, Sainte-Jamme-sur-Sarthe / Montbizot.

Si ces bourgs et leur développement dans la plaine ou sur les coteaux constituent des caractères identitaires de l'unité paysagère, ils sont développés dans la partie dynamique.

## 2.6 Un bâti traditionnel cosu aux couleurs chaudes

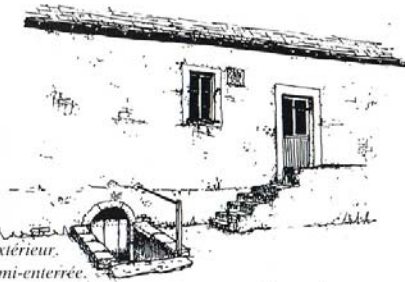
Les sables jaune clair de la vallée de la Sarthe ont donné aux enduits certaines nuances caractéristiques. Ils contribuent aux couleurs chaudes qui animent les paysages de l'unité. « *La ferme traditionnelle s'est bâtie dos aux intempéries, à proximité immédiate d'un point d'eau. Les développements des exploitations au fil des siècles ont donné au simple bordage, la forme traditionnelle en U ou en L, le puits prenant place au centre de la cour. Les ouvertures sont fréquemment encadrées de briques jointoyées. La grange fait face au bâtiment d'habitation. Sa structure en bois, poteaux et traverses, repose sur un muret de pierre. La couverture est en tuile plate.* »





**Habitat**

*Délimitation d'une cour.  
Fenêtre et porte à encadrement.  
Proportion importante des toitures.*



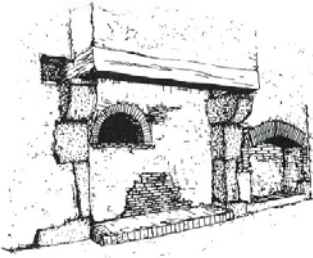
**Détail de façade**

*Escalier d'accès extérieur.  
Accès à la cave semi-enterrée.  
Terminaison de poutre en façade.*



**Suite de bâtiments**

*Des volumes adaptés aux différentes fonctions.  
Un mode de constructions s'adaptant au terrain.  
Portes deux battants, aération par des ouvertures demi-circulaires.*



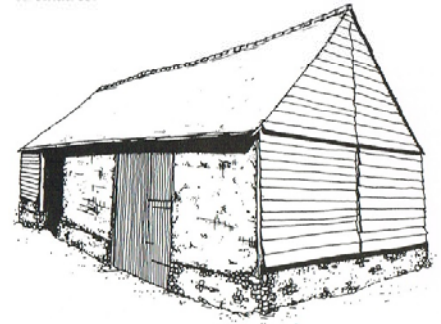
**Cheminée**

*Cheminée à large foyer et à manteau élevé.  
Petite ouverture d'accès au four.  
Jambage en roussard, foyer en brique.*



**Porte**

*Four à pain en pignon avec ouverture donnant sur l'intérieur de l'habitat.  
Toiture sur ossature bois.  
Jouée de lucarne en planche.*



**Grange**

*Soubassement en maçonnerie.  
Ossature bois remplissage en torchis.  
Pignon en essentage.*

UP11-20-15 Croquis illustrant les caractéristiques architecturales (volumes et détails de construction) du bâti rural (source CAUE 72)



UP11-20-16 Exemples de bâti rural sur la commune de Ballon



Les châteaux contribuent eux-aussi à l'animation du paysage. Leur palette de matériaux est souvent diversifiée, leur implantation est souvent en terrasses ou en balcons sur la vallée.



UP11-20-17 Châteaux (ici Chevaigné sur Teillé et Perrochel sur Saint-Aubin-de-Locquenay), manoirs et ensembles bâtis remarquables jalonnent le paysage de l'unité, et soulignent son attractivité (source : Service de l'Architecture et du Patrimoine de la Sarthe)

## 2.7 Des infrastructures majeures dans la plaine

La vallée de la Sarthe est en elle-même un axe de desserte historique, économique et touristique. Elle accueille de fait un réseau dense d'infrastructures :

- Le réseau ferré dans l'axe de la vallée et le projet de LGV en cours de réalisation qui coupe transversalement la vallée selon un axe est-ouest et nœuds ferroviaires
- Les départementales et les autoroutes A 11 en limite sud de l'unité, et A28 qui oscillent de part et d'autre de la Sarthe, qui coupent l'unité suivant un axe nord-sud qui déclinent un registre de zones d'activités notamment aux abords des échangeurs

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 des balcons de la Sarthe

---

Cette unité paysagère qui se caractérise par la force de l'horizontalité et l'importance de l'effet de balcon, trouve des variations dans l'échelle de l'espace plan. On distingue ainsi deux sous-unités paysagères :

- Les balcons de Beaumont et Fresnay au nord-ouest
- La plaine de la confluence Orne Saosnoise et Sarthe au sud-est

Le passage entre ces deux sous-unités est particulièrement lisible et s'appuie sur une zone de transition qui s'articule sur les buttes boisées de Saint-Marceau – Maresché, véritable verrou boisé conforté par l'effet de seuil des deux villes se faisant face Beaumont-sur-Sarthe / Vivoin au resserrement de la vallée

[Lien vers la carte de l'unité paysagère des balcons de la Sarthe](#)



### 3.1 Les balcons de Beaumont et Fresnay

En sortant du massif armoricain à Fresnay-sur-Sarthe, la vallée de la Sarthe s'ouvre plus largement et dessine des coteaux nets peu élevés mais parfaitement lisibles au-dessus des prairies inondables. Ils sont soulignés par des masses boisées en ligne de crête qui les confortent.

L'échelle de la vallée reste facilement appréciable à l'œil (largeur de l'ordre de 2 km) et instaure des jeux de covisibilités proches de coteaux à coteaux. Les implantations du bâti rural et des bourgs se font majoritairement en promontoire sur la vallée, même si on note quelques fermes au cœur de la vallée. Le paysage est ouvert même si quelques peupleraies referment ponctuellement les perspectives visuelles qui courent sur les surfaces horizontales du val. Le jeu des covisibilités de coteaux à coteaux permettent d'apprécier la simplicité de ce paysage finalement sobre et ordonné.



UP11-30-01 Horizontalité au cœur de la vallée instaurant des covisibilités de coteau à coteau- Saint-Germain-sur-Sarthe

Cette sous-unité est marquée par trois villes importantes : Beaumont-sur-Sarthe et Vivoin qui en marquent la porte sud et Fresnay-sur-Sarthe, bourg charnière dans le paysage, qui avec son côté pile calcaire et son côté face armoricain semble fermer la vallée. Toutes présentent un patrimoine architectural de très grande qualité qui participe au pittoresque de la vallée.



UP11-30-02 Fresnay-sur-Sarthe, ville de coteau entre bassin calcaire et socle armoricain

### 3.2 La plaine de la confluence Orne Saosnoise et Sarthe

La plaine de la confluence Orne Saosnoise et Sarthe révèle toutes les caractéristiques et ambiances de l'unité. Elle associe à la force des coteaux et revers de cuesta qui la limitent :

- Un large ruban de prairies bocagères humides inondables à l'ouest dans lequel la Sarthe serpente
- Les buttes boisées et habitées entre Sarthe et Orne Saosnoise
- La plaine ouverte de l'Orne Saosnoise marquant le paysage horizontal
- Les effets de balcon depuis les contreforts des collines du Maine à l'ouest et de la butte témoin de Ballon à l'est.





*UP11-30-03 Cultures, bocage et son habitat dispersé, fermeture visuelle par le relief de cuesta boisé – Neuville-sur-Sarthe*



*UP11-30-04 Force paysagère de l'horizontalité de la plaine – Souigné-sous-Ballon*



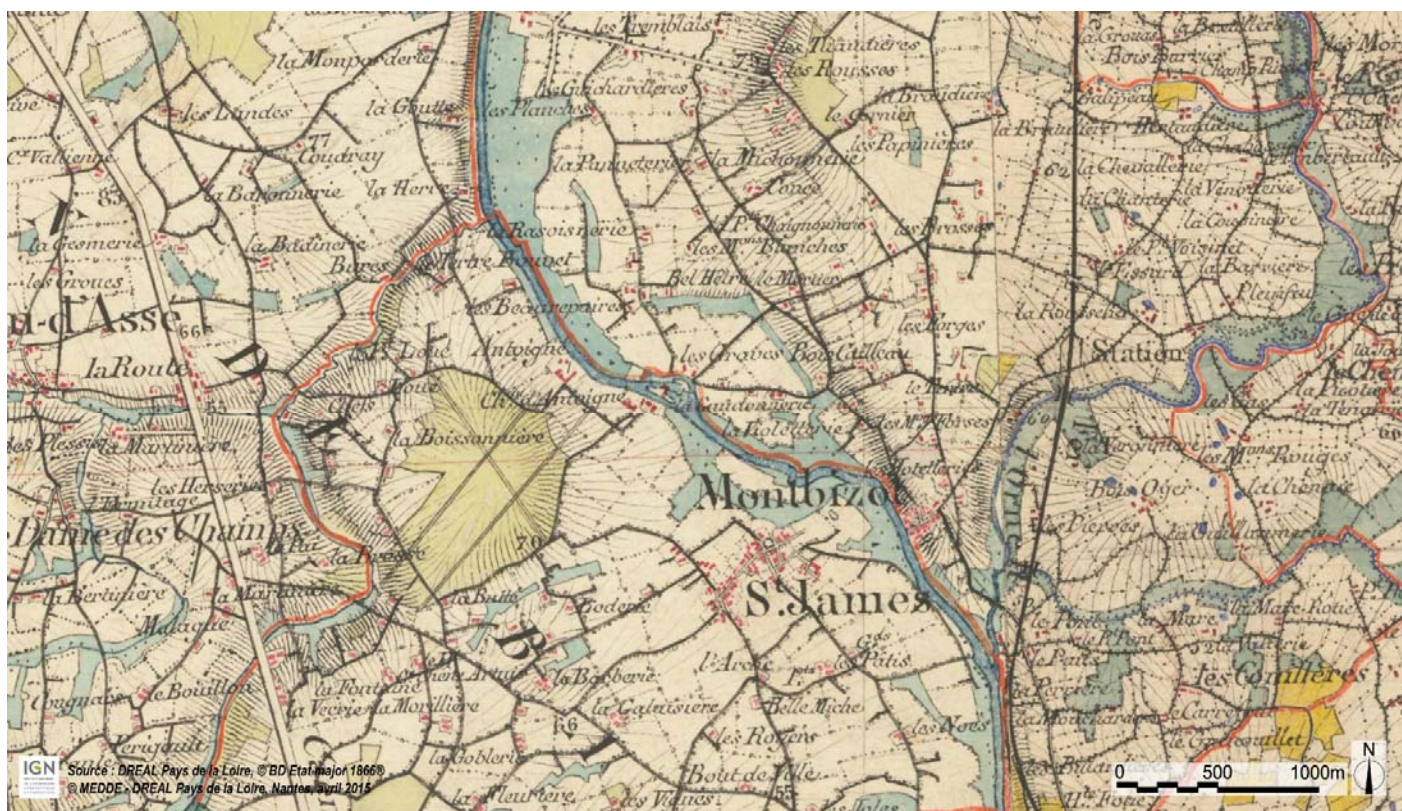
## 4. Les dynamiques paysagères

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

[Lien sur la dynamique régionale](#)

### 4.1 Exemple d'évolution du secteur de Sainte-Jamme-sur-Sarthe et Montbizot

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.



UP11-04-ETAT MAJOR : Sainte-Jamme-sur-Sarthe et Montbizot – Carte d'état-major (1866)-(SCAN Historique à l'échelle du 1 :40000)

Les formations originelles de Sainte-Jamme-sur-Sarthe et Montbizot prennent position de part et d'autres de la Sarthe, sur les coteaux à pente douce pour Sainte-Jamme, rive droite, et en flanc de colline pour Montbizot, rive gauche. La carte d'état-major de 1840 ne montre pas de liaison puisque le pont Napoléon fut bâti dans les années 1870. Autour des agglomérations historiques, de nombreux hameaux et habitat dispersés investissent l'espace rural, principalement sur les hauteurs surplombant la Sarthe, mais également au bas des pentes à proximité de la rivière. A l'ouest du Bois de la Boissonnière, la voie royale relie Le Mans à Caen via Beaumont-le-Vicomte. Cet axe ne fait pas l'objet d'une implantation particulièrement marquée, sauf sur le hameau bien nommé « la Route » situé à quelques centaines de mètres à l'est du centre de Saint-Jean d'Assé.

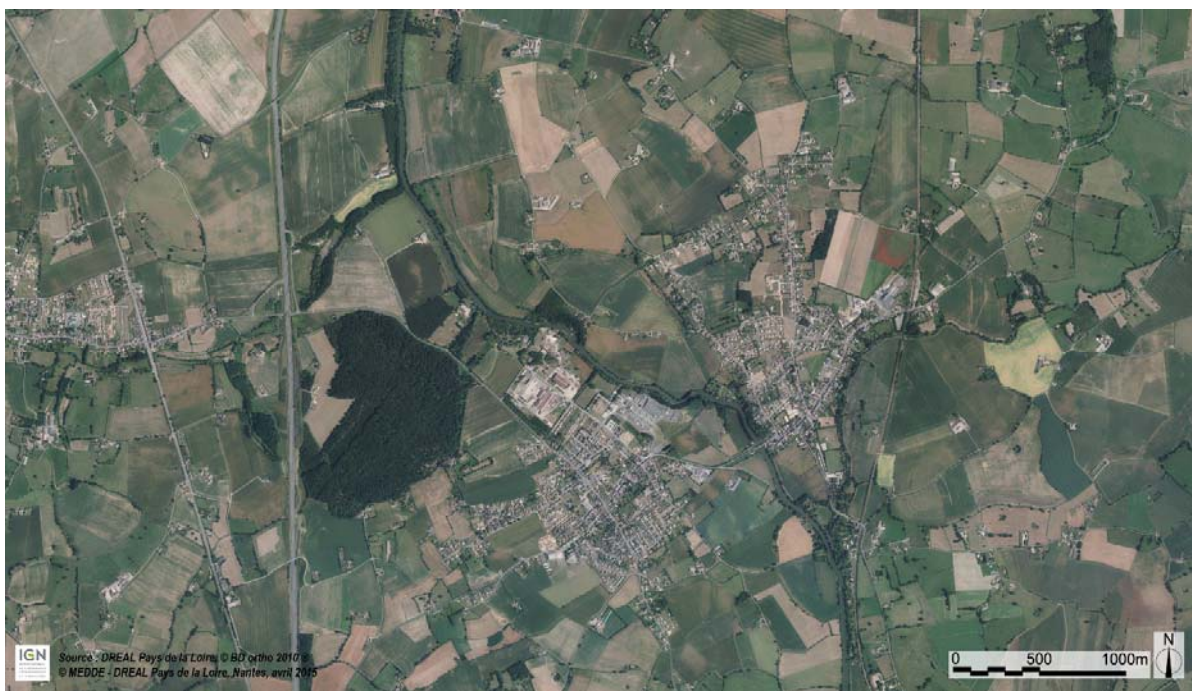


### *Vers une simplification progressive de la trame parcellaire*

La comparaison des orthophotos de 1958 et 2010 montre une tendance au regroupement parcellaire des terres agricoles. Autour des bourgs de Sainte-Jamme-sur-Sarthe et de Montbizot, le processus de remembrement entraîne un agrandissement des parcelles en lien avec le développement de l'agriculture céréalière. La construction de l'A28 dans les années 2000 a également participé à la dynamique de remembrement des parcelles agricoles. A noter que les plateaux, dont le relief n'est pas perturbateur pour l'activité agricole, observent un processus de remembrement plus intense que sur les vallées. Ainsi, si la tendance à la simplification du parcellaire s'impose sur l'unité paysagère, les vallées de la Sarthe et de l'Orne Saosnoise maintiennent une diversité de formes en préservant des parcelles plus petites et moins géométriques.



UP11-03-ORTHO\_1959 – Sainte-Jamme-sur-Sarthe et Montbizot – Orthophoto 1958 - (BD ORTHO Historique 1958)



UP11-03-ORTHO\_ - Sainte-Jamme-sur-Sarthe et Montbizot – Orthophoto 2010-- (BD ORTHO)



### ***Une diminution du réseau bocager et un maintien des principaux boisements***

Corolaire de l'agrandissement parcellaire, la trame bocagère, notamment sur les plateaux au nord des deux bourgs, disparaît progressivement, laissant place à un paysage de champs ouverts. Certains linéaires ont été conservés mais ne forment plus un réseau continu, même dans les secteurs où la présence bocagère est encore visible. La présence passée d'un réseau dense se caractérise encore par des résidus de haies ou des arbres isolés. Le nord-est et le sud-est du bourg de Montbizot sont typiques de ces paysages.



*UP11-40-01 - Le développement de l'activité céréalière contribue progressivement à créer un paysage de champs ouverts (Sainte-Jamme-sur-Sarthe – 2015)*

Sur les plateaux au relief plus horizontal, l'ouverture progressive des paysages agricoles contribue à accentuer la visibilité des bâtiments agricoles aux formes imposantes.



*UP11-40-02 - Avec l'ouverture progressive des paysages, la visibilité des bâtiments agricoles dans le paysage s'accroît (Sainte-La-Guierche – 2015)*

La comparaison des orthophotos de 1958 et 2010 montre un maintien du boisement de la Boissonnière. Sa présence est rendue plus imposante encore avec l'ouverture des parcelles agricoles qui le sépare du bourg.





UP11-40-02 - Les massifs boisés sur les crêtes tendent à se renforcer (Sainte-Jamme-sur-Sarthe – 2015)

### ***Une fermeture modérée des vallées***

La comparaison des orthophotos de 1958 et 2010 montre qu'une tendance à la fermeture des vallées est en cours sur le secteur de Sainte-Jamme-sur-Sarthe et de Montbizot. Pour autant, ce phénomène reste très modéré. Il est visible plus précisément dans le secteur de vallée situé entre les deux bourgs, et notamment sur la rive gauche. Par ailleurs, la vallée de l'Orne Saosnoise connaît également une tendance à la fermeture modérée du paysage. Cette évolution des paysages de vallée se retrouve sur d'autres secteurs de l'unité des balcons de la Sarthe, notamment dans le secteur de Neuville-sur-Sarthe.



UP11-40-04 - Deux évolutions paysagères en cours au sein de l'unité : l'ouverture des espaces agricoles et le renforcement des haies au niveau des vallées (Sainte-Jamme-sur-Sarthe – 2015)



UP11-40-05 - Deux évolutions paysagères en cours au sein de l'unité : l'ouverture des espaces agricoles et le renforcement des haies au niveau des vallées (Neuville-sur-Sarthe – 2015)

### ***Un phénomène de diffusion urbaine qui contribue à créer des délaissés agricoles***

L'urbanisation qui s'observe sur l'orthophoto de 1958 se caractérise par un développement linéaire progressif à partir des principales implantations historiques. Toutefois, trois modèles différents s'observent : un développement resserré à Sainte-Jamme-sur-Sarthe, un développement plus lâche et discontinu sur le bourg de Montbizot et un rattachement du bourg de Saint-Jean d'Assé et du hameau de la Route.

Le développement urbain récent, s'est effectué essentiellement sous la forme de lotissements pavillonnaires réalisés soit en extension linéaire, poursuivant le modèle historique, comme c'est le cas à l'est de Sainte-Jamme sur Sarthe ou au nord-ouest de Montbizot, soit en épaissement du tissu existant ou comblement des « enclaves » agricoles, notamment à Montbizot. Les parcelles agricoles désormais entourées par les lotissements pavillonnaires sont relativement nombreuses et la lisibilité du paysage est de fait perturbée par une absence de limite nette entre l'espace agricole et l'espace urbain. A terme, la dynamique de comblement des enclaves agricoles par l'urbanisation devrait se poursuivre, avec une vraie réflexion urbaine et démarche paysagère sur l'aménagement de ces enclaves, comme trame paysagère habitée et espaces de liaisons entre les quartiers nouveaux et le centre-ville.



UP11-40-06 - L'absence de franges urbaines clairement dessinées et la présence de terrains agricoles enclavés dans les extensions urbaines ne simplifient pas la lecture des paysages (Sainte-Jamme-sur-Sarthe – 2015)

La diffusion des modèles pavillonnaires en extension de l'enveloppe urbaine modifie fortement le paysage des franges urbaines à la rencontre de l'espace agglomérée et des espaces agricoles. A l'ouest de Sainte-Jamme-sur-Sarthe, les paysages de grande



culture favorisent l'exposition des extensions urbaines. Il s'en dégage une urbanisation déstructurée où le bâti pavillonnaire est en flottaison, déconnecté de l'implantation historique, des usages du bourg et très mal inscrit dans le paysage bocager.



*UP11-40-07 - La diffusion de l'urbanisation prend la forme d'un développement pavillonnaire de type lotissement sans réflexion sur l'espace public, pas de plantations d'arbres, pas de réflexion sur la transition entre l'espace privé et l'espace public ou la campagne périphérique (La Guierche - 2015)*

Les développements urbains de l'unité se réalisent principalement en épaississant les bourgs en appui des pentes hautes des coteaux ou dans la plaine. Le secteur de Beaumont-sur-Sarthe, à titre d'exemple, montre un développement urbain de type pavillonnaire qui s'est principalement effectué depuis le bourg historique vers le nord. Là encore, le développement diffus aux abords des voies crée une forme d'enclavement des anciennes terres agricoles. Dans le cas de Fresnay-sur-Sarthe notamment, ces dynamiques contribuent à créer des paysages au sein desquels se superposent les implantations anciennes et les extensions récentes.



UP11-40-08 - A Beaumont-sur-Sarthe, l'épaississement du bourg sur les plateaux et l'occupation diffuse des coteaux de la Sarthe crée un enclavement progressif des terres pour lesquelles le maintien de la vocation agricole est menacé (2013)





UP11-40-09 - Les extensions pavillonnaires sur les plateaux créent des enjeux en termes de cohabitation paysagère avec le patrimoine ancien (Fresnay-sur-Sarthe - 2015)

### **Une diffusion ancienne de la zone d'activités dans la vallée**

La commune de Sainte-Jamme-sur-Sarthe connaît une histoire industrielle riche tournée autour de l'activité métallurgique. Aujourd'hui encore, malgré leur disparition progressive, certains témoignages de cette époque subsistent dans le paysage économique du bourg, notamment l'ancienne cantine des fonderies. L'implantation de l'activité était alors guidée historiquement par la présence de l'énergie hydraulique, celle du bois et des minerais. Progressivement, l'héritage de ce passé industriel fait l'objet d'une réhabilitation (exemple de l'ancienne cantine de la fonderie à Sainte-Jamme sur-Sarthe)



UP11-40-10 - Les anciens bâtiments industriels témoignent d'une qualité architecturale durable, symbole de fierté et de respect du territoire qui font aujourd'hui en partie l'objet d'une réhabilitation (Sainte-Jamme-sur-Sarthe - 2015)

Bien que libérées de l'obligation de proximité de la ressource et de l'énergie hydraulique, les activités plus récentes se sont également implantées à proximité de la vallée de la Sarthe. D'un point de vue paysager, le choix de cette implantation connaît au moins deux conséquences. D'une part, les bâtiments d'activités bénéficient d'une exposition particulièrement importante, en léger promontoire, dans un contexte de paysage très horizontal. Cette implantation est notamment liée à la nécessité de répondre au caractère inondable de la vallée. D'autre part, ce parti d'aménagement contribue à fermer davantage l'accessibilité à la vallée, qui semble disparaître du paysage au nord du Pont Napoléon, cloisonnée derrière les bâtis à vocation industrielle.





UP11-40-11 - L'implantation en léger promontoire, accompagnée de la dynamique d'ouverture de l'espace agricole, favorise l'exposition des bâtiments d'activités d'architecture pauvre et peu durable, dont la couleur claire renforce l'impact visuel. (Sainte-Jamme-sur-Sarthe – 2015)

**Le développement des infrastructures s'ancre dans le paysage**



UP11-01-IGN-SCAN 25 - Secteur de Sainte-Jamme-sur-Sarthe et Montbizot -(SCAN 25)

Tout le long de son parcours depuis l'agglomération mancelle jusqu'à Beaumont-sur-Sarthe, la vallée de la Sarthe constitue le support d'un réseau infrastructurel dense. Historiquement deux axes principaux suivent les courbes de la rivière à partir de Le Mans pour gagner Alençon puis Caen : la D 338 et la ligne de chemin de fer qui relie Caen à Tours, ouverte en 1856 sur son tronçon Le Mans-Alençon. Cette voie ferrée ancienne n'étant pas électrifiée, sa présence visuelle reste discrète, a fortiori lorsqu'elle est entourée de haies denses. Entre Beaumont-sur-Sarthe et Fresnay-sur-Sarthe, le réseau d'infrastructures devient moins dense.





UP11-40-12 - La multiplication des infrastructures devient une des composantes de l'identité paysagère de l'unité. (Neuville-sur-Sarthe – 2015)

Comme toute la partie est de l'unité paysagère, le secteur de Sainte-Jamme-sur-Sarthe a connu une évolution de son paysage induite par l'aménagement de l'Autoroute A28, reliant Le Mans et Alençon, qui a ouvert en 2005. Si la structure, imposante, de par son emprise au sol et sa linéarité, a logiquement contribué à modifier le paysage, son passage au sein de l'unité paysagère des balcons de la Sarthe reste relativement discret du fait de la présence de nombreuses haies bordant la voie. Sur les portions non boisées, l'ouverture des paysages en lien avec le développement de l'agriculture céréalière accentue la visibilité de l'ouvrage.

La succession des axes routiers et ferroviaires favorise l'émergence de délaissés agricoles. Ces espaces enclavés, particulièrement nombreux au niveau des échangeurs routiers, participent à caractériser les paysages d'infrastructure à travers des friches enherbées.

D'une manière générale, l'impact visuel des différentes infrastructures contribue à modifier le paysage, principalement en lien avec l'aménagement des remblais qui sont régulièrement mis en place pour pallier les risques d'inondation. A Sainte-Jamme-sur-Sarthe par exemple, la RD 38 qui rejoint Montbizot est surélevée et très visible dans le paysage de la vallée, qui plus est lorsqu'elle est accompagnée d'alignements d'arbres qui renforcent son inscription paysagère.

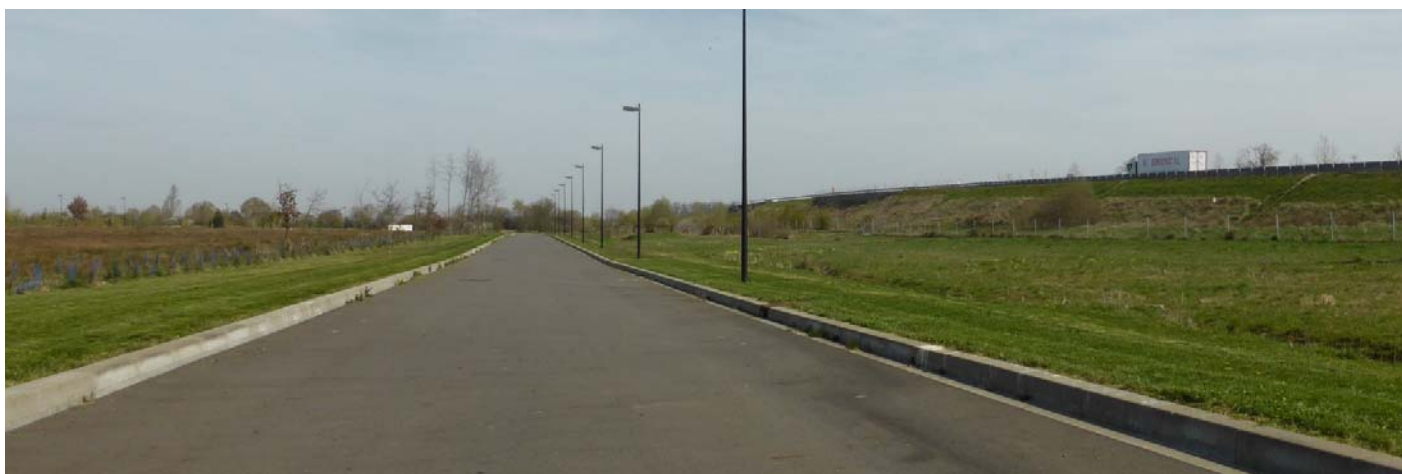


UP11-40-13 - Face au risque inondation, l'aménagement des infrastructures s'organise sur un remblai, ce qui accentue sa présence visuelle. (Sainte-Jamme-sur-Sarthe – 2015)



UP11-40-14 - L'inscription de l'autoroute contribue à modifier le paysage. (Sainte-Jamme-sur-Sarthe - 2015)

L'arrivée de l'infrastructure autoroutière a encouragé le développement d'une zone d'activités au niveau de l'échangeur de Maresché. Cette zone en cours d'aménagement, nommée « Maine Ecopark », fait partie des parcs d'activités d'intérêt départemental de la Sarthe. Le schéma départemental impose pour l'aménagement de ces dernières la prise en compte de données paysagères, architecturales et environnementales qualitatives. La zone d'activités de Maresché bénéficie par ailleurs d'une forte visibilité depuis l'A28 qui surplombe sa frange ouest. Toutefois, l'aménagement de cette zone étant davantage liée à l'opportunité de sa localisation stratégique qu'à une demande particulière, la commercialisation et la construction de cette zone d'activités s'effectue au compte goutte et laisse donc place à un paysage atypique, souvent appelé « zone fantôme ».



UP11-40-15 - La présence d'une zone d'activités « en attente » de commercialisation le long de l'A28, traduit un paysage très singulier (Maresché - 2015)

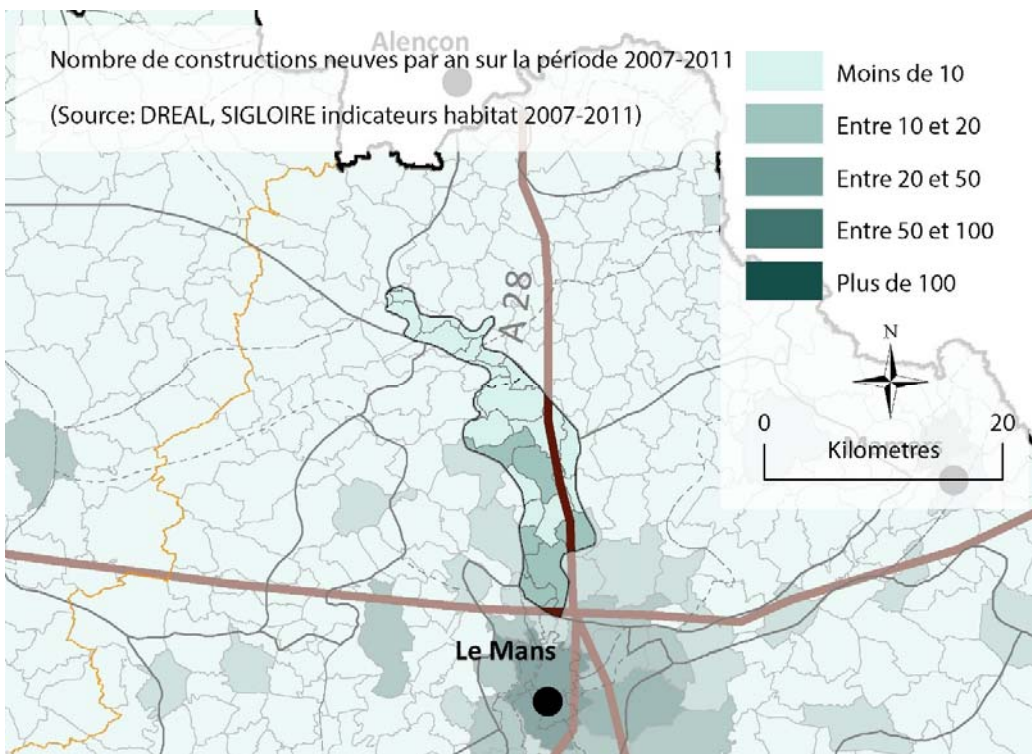
Un nouvel événement récent vient enrichir la présence infrastructurelle au sein de l'unité paysagère : l'aménagement de la LGV Bretagne-Pays de la Loire qui relie Le Mans à Rennes et dont la mise en service est prévue pour 2017. Contrairement aux autres axes structurants qui parcourent l'unité paysagère dans un sens nord-sud, le tracé de la LGV coupe la vallée d'est en ouest. Etant donné que la liaison Paris-Le Mans était déjà assurée par le réseau à grande vitesse et que ce projet n'est pas accompagné d'une nouvelle gare, les incidences paysagères induites par une accentuation du développement économique ou résidentiel devraient être limitées.





UP11-40-16 - La ligne LGV Bretagne – Pays de la Loire coupe l'unité paysagère d'est en ouest (Source : RFF)

## 4.2 La pression urbaine s'accroît en approche de l'agglomération mancelle



UP11-40-DYN Les dynamiques constructives sont particulièrement soutenues aux abords des axes structurants et de l'agglomération mancelle (Source : DREAL, SIGLOIRE indicateurs habitat 2007-2011)



Comme le montre la carte des dynamiques constructives sur la période 2007-2011, l'influence mancelle dans le rythme des productions de logements est prégnante. La partie sud de l'unité paysagère est ainsi soumise à des pressions urbaines plus soutenues qui sont visibles sur le territoire.

L'orthophoto de 2010 ci-dessous montre le phénomène de diffusion de l'urbanisation dans le secteur sud de l'unité paysagère des balcons de la Sarthe notamment au niveau des bourgs de La Guierche, de Sainte-Jamme-sur-Sarthe et Montbizot. La pression mancelle se matérialise ici par des développements pavillonnaires conséquents qui se font en extension des bourgs, mais également en diffus sur les coteaux de la vallée, contribuant ainsi à fermer progressivement le paysage.



UP11-40-17 - La pression mancelle se matérialise par des développements pavillonnaires conséquents qui se font en extension des bourgs, mais également en diffus sur les coteaux de la vallée (2010)

### 4.3 Des évolutions du paysage en lien avec la valorisation des paysages

La vallée de la Sarthe offre l'image d'un paysage qualitatif avec en point d'orgue le patrimoine urbain des bourgs anciens surplombant la rivière. Les bourgs de Beaumont-sur-Sarthe, de Fresnay-sur-Sarthe sont l'objet d'une attractivité touristique grandissante et cette évolution se traduit de manière de plus en plus visible dans le paysage. Ainsi le développement d'un tourisme « vert » encourage l'aménagement des sentiers de randonnées au niveau des chemins de halage, le tourisme fluvial (nautisme...) et de loisirs (pêche, chasse...) attirent une population grandissante. Les aires de camping, les constructions d'embarcadères et aménagements de plaisance sont ainsi de plus en plus présents dans le paysage de la vallée. Ils sont rejoints par la construction des cabanes de pêches et autres abris de villégiature qui contribuent progressivement à miter les abords de la Sarthe. Ce phénomène de cabanisation visible de part et d'autre de la vallée a lieu notamment dans le secteur de La Guierche.





UP11-40-18 - La valorisation des paysages s'inscrit notamment dans le paysage par l'aménagement des structures de type passerelle (Fresnay-sur-Sarthe - 2015)



UP11-40-19 - Dans le secteur de La Guierche, le phénomène de cabanisation est très visible et contribue à miter progressivement les rives de la Sarthe (2010)



## 5. Les enjeux de l'unité paysagère

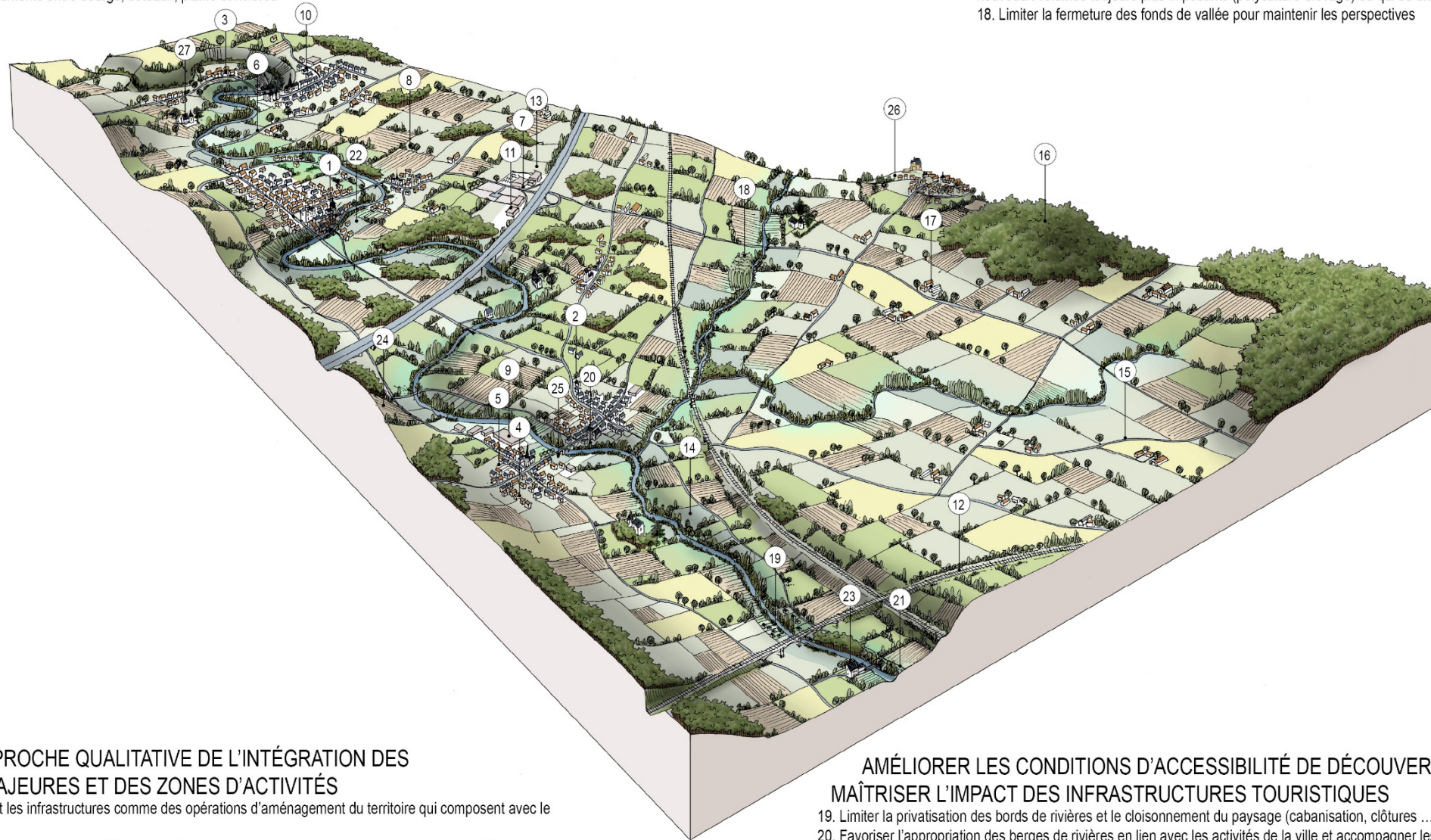
### Bloc-diagramme de synthèse des enjeux de l'unité paysagère des balcons de la Sarthe (11)

#### VALORISER LES PAYSAGES PATRIMONIAUX DES BOURGS HISTORIQUES TOUT EN ASSURANT UN DÉVELOPPEMENT URBAIN PRENANT EN COMPTE LA SENSIBILITÉ DES PAYSAGES

1. Valoriser les éléments identifiants des bourgs et leur rapport à l'eau au travers d'espaces publics et de fronts bâtis de qualité : quais, port, chemins de rive, remblais, franchissements, belvédères, patrimoine bâti, jardins, parcs, arbres d'alignement, potagers, berges...
2. Maîtriser les extensions urbaines pour garantir une gestion économe de l'espace, la préservation des coteaux et lignes de crête et la lisibilité des paysages de la plaine et de la vallée
3. Limiter la diffusion linéaire sur les coteaux et les crêtes et promouvoir un habitat plus vivant, mieux inscrit dans le territoire
4. Promouvoir un traitement qualitatif des franges: limites de l'urbanisation en adaptant les réponses conceptuelles au contexte paysager (bourgs de plaines, fonds de vallées et coteaux ou buttes)
5. Eviter les enclaves agricoles pour rechercher une compacité des bourgs et limiter la diffusion le long des axes
6. Veiller à la continuité des cheminements entre bourgs, coteaux, plaine et rivières

#### MAINTENIR LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES AGRICOLES POUR VALORISER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DES BALCONS DE LA SARTHE

14. Maintenir l'agriculture spécifique des espaces inondables des fonds de vallées (notamment les prairies bocagères) et de la plaine de l'Orne Saosnoise
15. Maintenir le maillage des chemins ruraux pour garantir l'accessibilité à tous les espaces
16. Assurer la pérennité des boisements (notamment coteaux et buttes associées à la cuesta), des haies dans leur spécificité par secteurs et des arbres isolés qui ponctuent ce paysage
17. Veiller à la qualité architecturale du bâti agricole qui constitue des repères paysagers et à l'intégration des nouveaux volumes toujours plus imposants (polyculture-élevage) ou qui se diversifient (aviculture)
18. Limiter la fermeture des fonds de vallée pour maintenir les perspectives



#### DÉVELOPPER UNE APPROCHE QUALITATIVE DE L'INTÉGRATION DES INFRASTRUCTURES MAJEURES ET DES ZONES D'ACTIVITÉS

7. Concevoir les zones d'activités et les infrastructures comme des opérations d'aménagement du territoire qui composent avec le paysage environnant
8. Prendre en compte la spécificité des structures végétales de milieu humide dans le paysage en assurant les continuités hydrauliques nécessaires à leur maintien
9. Choisir le bon emplacement : éviter les implantations en point haut ou en fonds de vallée avec remblais
10. Concilier l'effet de vitrine avec le maintien de la qualité des entrées de bourgs ou des fenêtres sur le grand paysage tout en intégrant et accompagnant les zones de stockage, les aires de manœuvre et de stationnement
11. Assurer la cohérence et la qualité architecturale des bâtiments (éléments pouvant être intégrés aux cahiers des charges ou aux chartes des zones d'activités)
12. Composer avec la topographie naturelle pour éviter les déblais/remblais dans la conception des nouvelles infrastructures
13. Limiter et qualifier les délaissés urbains ou routiers et temporiser l'aménagement des zones d'activités en fonction de la demande réelle

#### AMÉLIORER LES CONDITIONS D'ACCESSIBILITÉ DE DÉCOUVERTE DES RIVIÈRES ET MAÎTRISER L'IMPACT DES INFRASTRUCTURES TOURISTIQUES

19. Limiter la privatisation des bords de rivières et le cloisonnement du paysage (cabanisation, clôtures ...)
20. Favoriser l'appropriation des berges de rivières en lien avec les activités de la ville et accompagner les usages de la rivière notamment la cabanisation de façon durable
21. Privilégier les circulations douces à l'échelle des vallées, le long des rivières, en lien entre autre avec les agglomérations mancelle et alençonnaise en limitant les effets de rupture des grosses infrastructures (LGV, A28 notamment)
22. Favoriser l'intégration des aires de stationnement et d'accueil (camping, aires de pique-nique ...)
23. Valoriser et préserver le patrimoine vernaculaire et industriel (lavoirs, bief, moulins, chaussée ...) en acceptant la diversification des activités
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
25. Limiter, homogénéiser et coordonner la signalétique présente sur les sites
26. Valoriser les premiers plans et préserver le patrimoine végétal associé aux rivières en ménageant des ouvertures sur le paysage, aménageant des belvédères et points d'arrêt
27. Préserver et valoriser les châteaux, manoirs et leurs parcs



## Pour en savoir plus les enjeux des paysages à l'échelle régionale

### 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 Valoriser les paysages patrimoniaux des bourgs historiques tout en assurant un développement urbain prenant en compte la sensibilité des paysages

En partie concernée par les dynamiques urbaines soutenues de la périphérie mancelle, l'unité paysagère observe une diffusion urbaine importante qui perturbe la lecture des paysages et ne participe pas à la mise en valeur du patrimoine bâti des franges urbaines. De manière à assurer un traitement qualitatif des extensions urbaines et de leur perception, la recherche d'une organisation urbaine cohérente et resserrée peut passer par :

- o Valoriser les éléments identifiants des bourgs et leur rapport à l'eau au travers d'espaces publics et de fronts bâtis de qualité : quais, port, chemins de rive, remblais, franchissements, belvédères, patrimoine bâti, jardins, parcs, arbres d'alignement, potagers, berges... : A Fresnay-sur-Sarthe, à Beaumont-sur-Sarthe, les aménagements des abords de la Sarthe valorise le rapport entre la ville historique et l'eau.
- o Maîtriser les extensions urbaines pour garantir une gestion économe de l'espace, la préservation des coteaux et lignes de crête et la lisibilité des paysages de la plaine et de la vallée : Cet enjeu est notamment perceptible au niveau de Fresnay-sur-Sarthe qui offre certaines perspectives où se superposent bâti ancien aux abords de la Sarthe et urbanisation des coteaux surplombant la rivière.
- o Limiter la diffusion linéaire sur les coteaux et les crêtes et promouvoir un habitat plus vivant, mieux inscrit dans le territoire
- o Promouvoir un traitement qualitatif des franges: limites de l'urbanisation en adaptant les réponses conceptuelles au contexte paysager (bourgs de plaines, fonds de vallées et coteaux ou buttes) : les extensions pavillonnaires sont au cœur de cet enjeu particulièrement important dans les secteurs sous polarisation mancelle.
- o Eviter les enclaves agricoles pour rechercher une compacité des bourgs et limiter la diffusion le long des axes. A Beaumont-sur-Sarthe, l'urbanisation des plateaux le long des axes illustre le phénomène d'enclavement des terrains agricoles aux abords des bourgs
- o Veiller à la continuité des cheminements entre bourgs, coteaux, plaine et rivières



UP11-50-07 – La diffusion de l'urbanisation sur les coteaux surplombant la Sarthe (Vivoin) (2013)



## 5.2 Développer une approche qualitative de l'intégration des infrastructures majeures et des zones d'activités

L'attractivité économique et résidentielle induite par la proximité de l'agglomération mancelle participe au développement des infrastructures routières et des zones d'activités. Ou'il s'agisse des axes de communication dont l'ampleur et la linéarité appellent à une vigilance particulière ou des zones d'activités dont la surface, le volume et la hauteur des constructions modifient sensiblement le paysage, la question de leur intégration est un enjeu important.

- o Concevoir les zones d'activités et les infrastructures comme des opérations d'aménagement du territoire qui composent avec le paysage environnant
- o Prendre en compte la spécificité des structures végétales de milieu humide dans le paysage en assurant les continuités hydrauliques nécessaires à leur maintien
- o Choisir le bon emplacement : éviter les implantations en point haut ou en fonds de vallée avec remblais. Les implantations des bâtiments en situation de promontoire destiné à répondre aux risques inondations sont concernées cet enjeu d'intégration.
- o Concilier l'effet de vitrine avec le maintien de la qualité des entrées de bourgs ou des fenêtres sur le grand paysage tout en intégrant et accompagnant les zones de stockage, les aires de manœuvre et de stationnement
- o Assurer la cohérence et la qualité architecturale des bâtiments (éléments pouvant être intégrés aux cahiers des charges ou aux chartes des zones d'activités) : cet enjeu peut notamment faire appel aux traditions architecturales dont certains témoignages sont encore visibles dans les paysages urbains, comme à Sainte-Jamme-sur-Sarthe.
- o Composer avec la topographie naturelle pour éviter les déblais/remblais dans la conception des nouvelles infrastructures
- o Limiter et qualifier les délaissés urbains ou routiers et temporiser l'aménagement des zones d'activités en fonction de la demande réelle. Outre la présence ancienne des voies structurantes, la traversée de la LGV dans un sens est-ouest contribue à renforcer les enjeux en lien avec le développement des infrastructures.



*UP11-50-01 - Lors de la création des infrastructures (ex A28), des boisements de sols humides ont été maintenus mais, les apports en eau sur ces parcelles ont été modifiés et par conséquent le boisement périclité. Un phénomène à prendre en compte dans le développement des infrastructures (2013)*





UP11-50-02 -La conception comme opération d'ensemble favorise une intégration paysagère plus qualitative des zones d'activités (Maresché)

### 5.3 Maintenir la diversité des paysages agricoles pour valoriser l'identité paysagère des balcons de la Sarthe

Comme détaillé dans les caractéristiques et les dynamiques de l'unité, l'identité des paysages du secteur s'appuie sur une diversité des motifs paysagers. Il est important de conserver un équilibre entre ces éléments tout en s'adaptant à l'évolution des pratiques agricoles et forestières.

- o Maintenir l'agriculture spécifique des espaces inondables des fonds de vallées (notamment les prairies bocagères) et de la plaine de l'Orne Saosnoise
- o Maintenir le maillage des chemins ruraux pour garantir l'accessibilité à tous les espaces
- o Assurer la pérennité des boisements (notamment coteaux et buttes associées à la cuesta), des haies dans leur spécificité par secteurs et des arbres isolés qui ponctuent ce paysage. Cet enjeu est particulièrement prégnant dans les secteurs concernés par une ouverture progressive des paysages agricoles (exemple de Sainte-Jamme-sur-Sarthe)
- o Veiller à la qualité architecturale du bâti agricole qui constitue des repères paysagers et à l'intégration des nouveaux volumes toujours plus imposants (polyculture-élevage) ou qui se diversifient (aviculture)
- o Limiter la fermeture des fonds de vallée pour maintenir les perspectives



UP11-50-03 -Le maintien des haies bocagères participe à une meilleure intégration paysagère des bâtiments agricoles imposants (Sainte-Jamme-sur-Sarthe)

## 5.4 Améliorer les conditions d'accessibilité de découverte des rivières et maîtriser l'impact des infrastructures touristiques

La perception des paysages passe à la fois par la composition de ce qui est visible mais aussi simplement par le fait de pouvoir y accéder. La dynamique de fermeture paysagère le long des rivières ne favorise pas leur accessibilité, il est donc essentiel de favoriser les aménagements permettant d'assurer son accès. Dans ce cadre, le développement des équipements et structures à vocation touristique ne doivent pas constituer un obstacle mais participer à la valorisation des lieux. A l'instar des dynamiques connues dans d'autres unités paysagères structurées autour d'un cours d'eau principal, les balcons de la Sarthe sont en proie à un phénomène de cabanisation sur les rives de la Sarthe.

- Limiter la privatisation des bords de rivières et le cloisonnement du paysage (cabanisation, clôtures ...). Cet enjeu est lié à celui de l'accessibilité et de la visibilité du cours d'eau.
- Favoriser l'appropriation des berges de rivières en lien avec les activités de la ville et accompagner les usages de la rivière notamment la cabanisation de façon durable
- Privilégier les circulations douces à l'échelle des vallées, le long des rivières, en lien entre autre avec les agglomérations mancelle et alençonnaise en limitant les effets de rupture des grosses infrastructures (LGV, A28 notamment)
- Favoriser l'intégration des aires de stationnement et d'accueil (camping, aires de pique-nique ...)
- Valoriser et préserver le patrimoine vernaculaire et industriel (lavoirs, bief, moulins, chaussée ...) en acceptant la diversification des activités
- 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
- Limiter, homogénéiser et coordonner la signalétique présente sur les sites
- Valoriser les premiers plans et préserver le patrimoine végétal associé aux rivières en ménageant des ouvertures sur le paysage, aménageant des belvédères et points d'arrêt
- Préserver et valoriser les châteaux, manoirs et leurs parcs





*UP11-50-04 -L'ouverture des paysages de la vallée permet une meilleure valorisation de la rivière dans le paysage. Le phénomène de privatisation (cabanisation...) des berges menacent néanmoins l'accessibilité et donc la découverte de la vallée (Neuville-sur-Sarthe)*



*UP11-50-05 -La mobilisation de petits aménagements de type passerelle favorise la découverte des paysages de la vallée (Beaumont-sur-Sarthe)*



*UP11-50-06 -La question de l'intégration architecturale des nouvelles constructions dans des secteurs à haute valeur patrimoniale, notamment les bourgs anciens surplombant la rivière, est un enjeu important de l'unité paysagère (Beaumont-sur-Sarthe)*