

Volet Paysage/ Enjeux de covisibilité

1. Les principaux enjeux repérés

Les enjeux se répartissent différemment en fonction du périmètre observé. Ainsi, dans un périmètre de 500 mètres autour du projet, tous les lieux habités sont pris en compte. Dans un périmètre d'un kilomètre, les routes principales et les habitations les plus susceptibles de connaître un vis-à-vis avec le projet sont étudiées. Enfin, dans un périmètre élargi à 5 kilomètres, nous étudions les rapports de co-visibilité avec les agglomérations. Les routes fortement fréquentées, monuments historiques, sites classés et lieux de loisir sont étudiés dans chacun des périmètres (cf. cartographie n°1).

Parmi ces éléments, nous comptons ici :

- ✓ Le lieu-dit du Petit Bordage (200m du projet) ;
- ✓ Le Grand Bordage (400m) ;
- ✓ Une maison située à 300m ;
- ✓ Le Ragoile (800m) ;
- ✓ Mais aussi La Jarrie, Les Rinfillières, La Marchaisière et Monlouis qui se situent en promontoire par rapport à la zone d'implantation du projet.

Ensuite, viennent les bourgs de :

- ✓ Loublande ;
- ✓ La Tessoualle ;
- ✓ Le Puy-St-Bonnet ;
- ✓ Saint-Laurent-sur-Sèvre et La Chapelle-Largeau.

Puis les sites à forte valeur paysagère ou de loisir :

- ✓ Le lac de Verdon et son menhir dit « La pierre au sel » ;
- ✓ La lande du Chêne Rond et sa chapelle ;
- ✓ L'hippodrome de Cholet.

Viennent ensuite les monuments historiques, à savoir :

- ✓ Le château de la Coudraie-Noyers, monument partiellement inscrit ;
- ✓ La chapelle Saint-Joseph, monument inscrit ;
- ✓ Le menhir dit « La pierre au sel », monument classé ;
- ✓ Le château St-George, non protégé ;
- ✓ Le château « Le Buisson », non protégé.

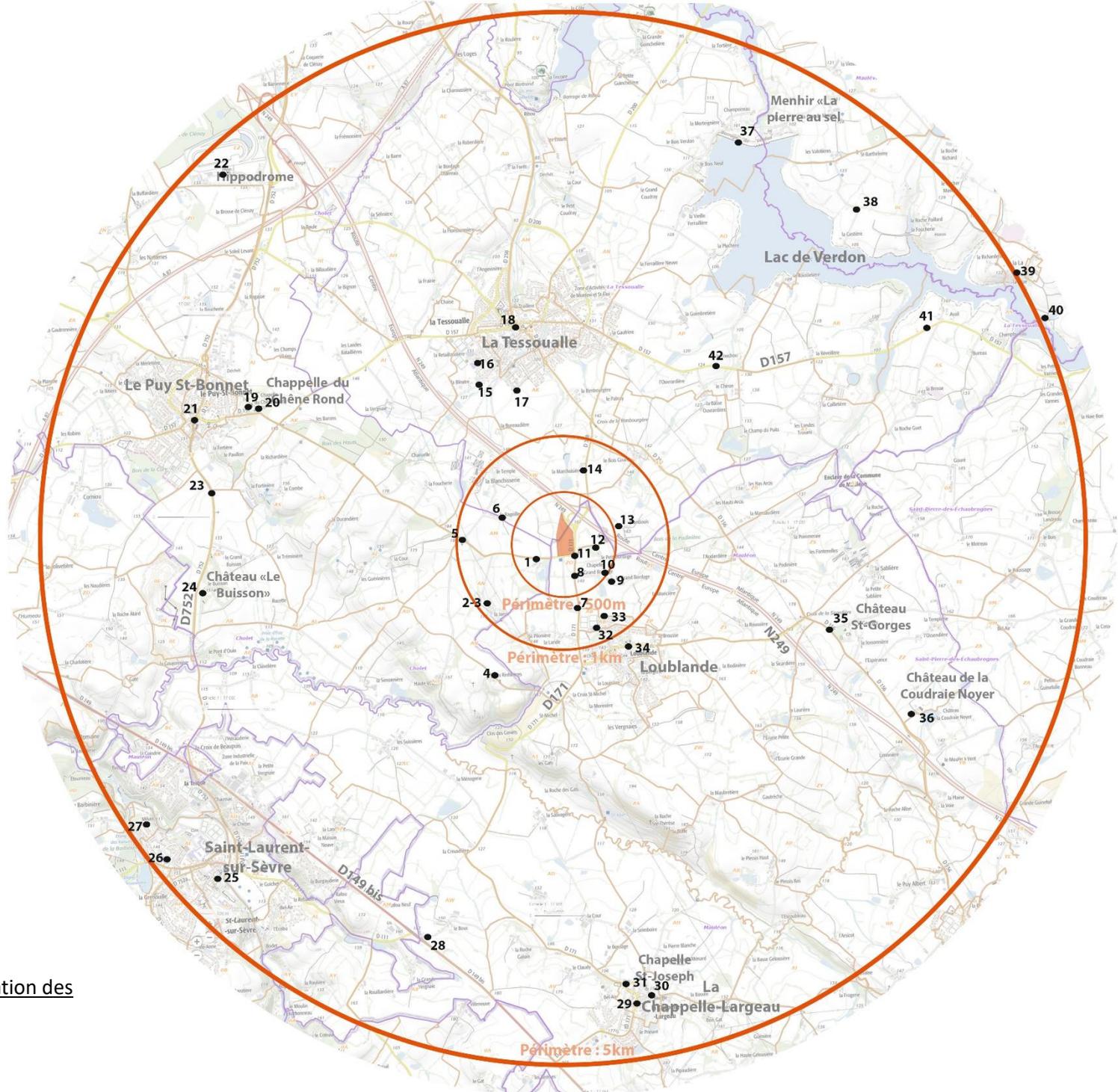
Pour finir, certaines routes à fort trafic ou d'importance locale situées en point haut sont également à prendre en compte :

- ✓ La route nationale N249 ;
- ✓ La RD 171 ;
- ✓ La RD 157 ;
- ✓ La RD 752 ;
- ✓ La RD 149 bis.



Cartographie n°1 : périmètres d'étude et enjeux repérés

2. Etude des covisibilités



Cartographie n°2 : localisation des prises de vue

2.1. Enjeux de covisibilité potentiels

Les prises de vue ci-après montrent les lieux où des enjeux de covisibilité potentiels forts à faibles ont été identifiés. Afin de porter une analyse précise sur le degré d'impact visuel pour chacun de ces lieux, le code couleur ci-dessous indique le niveau d'enjeu qui sera complété par une description sommaire de l'enjeu.

Niveau d'enjeu fort	
Niveau d'enjeu modéré	
Niveau d'enjeu faible	



N° de prise de vue	1
Localité	Cholet – proche Loublande
Périmètre	500m
Niveau d'enjeu	Fort à modéré
Description	Haie créant un écran de végétation au premier plan. Le futur bâtiment pourrait apparaître au-dessus de la cime des arbres. Ecran moins efficace en hiver.



N° de prise de vue	2
Localité	Cholet – La Jarrie
Périmètre	1km
Niveau d'enjeu	Modéré
Description	Maille bocagère créant de multiples écrans malgré une position en surplomb. Le futur bâtiment pourrait apparaître au-dessus de la cime des arbres.



N° de prise de vue	3
Localité	Cholet – La Jarrie
Périmètre	1km
Niveau d'enjeu	Faible
Description	Maille bocagère créant de multiples écrans malgré une position en surplomb.



N° de prise de vue	5
Localité	Cholet – route communale
Périmètre	1km
Niveau d'enjeu	Modéré à fort
Description	Maille bocagère créant de multiples écrans mais une position en surplomb. Haut du bâtiment probablement visible.



N° de prise de vue	6
Localité	La Tessoualle - Le Ragoile
Périmètre	1km
Niveau d'enjeu	Modéré à fort
Description	Maille bocagère créant de multiples écrans mais en hiver, des covisibilités partielles probables.



N° de prise de vue	7
Localité	Mauléon Loublande – RD 171
Périmètre	1km
Niveau d'enjeu	Modéré
Description	Bâtiments industriels et haies en premier plan. Toiture du futur bâtiment éventuellement visible.



N° de prise de vue	8
Localité	Mauléon Loublande – RD 171
Périmètre	500m
Niveau d'enjeu	Modéré à fort
Description	Haut du bâtiment probablement visible au-dessus de la haie et en hiver



N° de prise de vue	9
Localité	Mauléon Loublande – Le Grand Bordage – maison 1
Périmètre	1km
Niveau d'enjeu	Modéré à fort
Description	Haut du bâtiment probablement visible au-dessus de la haie et en hiver



N° de prise de vue	11
Localité	Mauléon Loublande – RD 171
Périmètre	500m
Niveau d'enjeu	Fort
Description	Vis-à-vis direct depuis la RD 171. Présence d'une haie de faible hauteur.



N° de prise de vue	10
Localité	Mauléon Loublande – Le Grand Bordage – maison 2
Périmètre	500 m
Niveau d'enjeu	Faible
Description	Haie dense en premier plan masquant le paysage alentour.



N° de prise de vue	12
Localité	Mauléon Loublande – Le Petit Bordage
Périmètre	500 m
Niveau d'enjeu	Faible
Description	Boisement dense en premier plan masquant le paysage alentour.



N° de prise de vue	13
Localité	La Tessoualle – Montlouis
Périmètre	1 km
Niveau d'enjeu	Modéré
Description	Relief et haies réduisant l'impact visuel du projet. Haut du futur bâtiment probablement visible.



N° de prise de vue	32
Localité	Mauléon – bourg de Loublande
Périmètre	1 km
Niveau d'enjeu	Modéré à faible
Description	Distance et écrans de végétation par le maillage bocager réduisant l'impact visuel du projet.



N° de prise de vue	14
Localité	La Tessoualle – La Marchaisière
Périmètre	1 km
Niveau d'enjeu	Faible à modéré
Description	Relief, distance et haies réduisant fortement l'impact visuel du projet.



N° de prise de vue	33
Localité	Mauléon – bourg de Loublande
Périmètre	1 km
Niveau d'enjeu	Faible
Description	Distance et écrans de végétation par le maillage bocager réduisant l'impact visuel du projet.

2.2. Enjeux de covisibilités nuls

Les prises de vue présentées dans cette partie montrent à l'inverse, les lieux où les covisibilités avec le projet sont nulles. Celles-ci sont orientées vers la zone d'implantation du projet qui se positionne dans l'axe central de la photo.



N° de prise de vue	4
Localité	Cholet – Les Rinfillières
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Relief, distance et haies rendant nul l'impact visuel du projet.



N° de prise de vue	15
Localité	La Tessoualle – Chemin de la Bleutre
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Relief, distance et haies rendant nul l'impact visuel du projet.



N° de prise de vue	16
Localité	La Tessoualle – Complexe sportif
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Relief, distance et haies rendant nul l'impact visuel du projet.



N° de prise de vue	17
Localité	La Tessoualle – Rue du Lavoir
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Relief, distance et haies rendant nul l'impact visuel du projet.



N° de prise de vue	18
Localité	La Tessoualle – Cœur de bourg
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Milieu urbain fermé



N° de prise de vue	19
Localité	Cholet - Le Puy St-Bonnet – Chapelle du Chêne Rond
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Promontoire ouvert mais écran visuel par le maillage bocager alentour



N° de prise de vue	20
Localité	Cholet - Le Puy St-Bonnet – Les landes de la Chapelle du Chêne Rond
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Promontoire ouvert mais écran visuel par le maillage bocager alentour



N° de prise de vue	21
Localité	Le Puy St-Bonnet – Cœur de bourg
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Milieu urbain fermé



N° de prise de vue	22
Localité	Cholet – Hyppodrome
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Promontoire fermé par une haie et un maillage bocager dense en arrière-plan



N° de prise de vue	24
Localité	Cholet – Château Le buisson
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Parc fermé par une végétation dense



N° de prise de vue	23
Localité	Cholet – RD752
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Relief masquant la zone d'implantation du projet



N° de prise de vue	25
Localité	Saint-Laurent-sur-Sèvre – Pied de la Basilic Saint-Louis-Marie-Grignon
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Milieu urbain situé en fond de vallée. Relief des coteaux nord et végétation formant un écran visuel



N° de prise de vue	26
Localité	Saint-Laurent-sur-Sèvre – Monument place du général De Gaulle
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Promontoire urbain. Relief des coteaux nord formant un écran visuel



N° de prise de vue	28
Localité	Mauléon- Proche de Saint-Laurent-sur-Sèvre – RD 149 bis
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Relief des coteaux nord formant un écran visuel



N° de prise de vue	27
Localité	Saint-Laurent-sur-Sèvre – Rue de la Corniche
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Promontoire urbain. Relief des coteaux nord formant un écran visuel



N° de prise de vue	29
Localité	Mauléon- La Chapelle-Largeau – Cœur de bourg
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Milieu urbain fermé en direction de la zone d'implantation du projet



N° de prise de vue	30
Localité	Mauléon- La Chapelle-Largeau – Chapelle St Joseph
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Sur flanc de coteau opposé à la direction de la zone d'implantation du projet. Relief formant un écran visuel.



N° de prise de vue	31
Localité	Mauléon- La Chapelle-Largeau – Sortie de bourg – RD 171
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Relief des coteaux faisant face formant un écran visuel.



N° de prise de vue	34
Localité	Mauléon- Loublande – Cœur de bourg
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Milieu urbain fermé



N° de prise de vue	35
Localité	Mauléon- Château St-George
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Relief et végétation masquant la zone d'implantation du projet



N° de prise de vue	36
Localité	Mauléon- Château de la Coudraie- Noyer
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Relief et végétation masquant la zone d'implantation du projet



N° de prise de vue	38
Localité	Maulévrier – vue sur le lac de Verdon – route allant vers la Gestièrre
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Relief masquant la zone d'implantation du projet



N° de prise de vue	37
Localité	La Tessouale - Barrage du lac de Verdon
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Relief masquant la zone d'implantation du projet



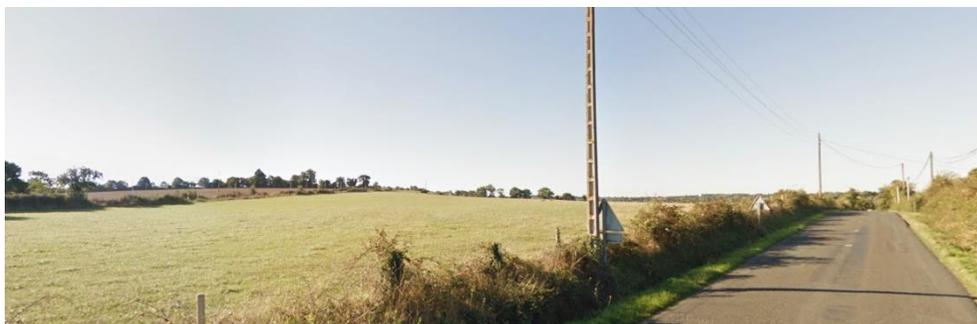
N° de prise de vue	39
Localité	Maulévrier – vue sur le lac de Verdon – La Richarderie
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Relief masquant la zone d'implantation du projet



N° de prise de vue	40
Localité	Maulévrier – vue sur le lac de Verdon – Sentier pédestre
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Relief masquant la zone d'implantation du projet



N° de prise de vue	42
Localité	La Tessoualle – RD 157 – La Touchou
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Relief masquant la zone d'implantation du projet



N° de prise de vue	41
Localité	La Tessoualle – RD 157 - Avail
Périmètre	5 km
Niveau d'enjeu	Nul
Description	Relief masquant la zone d'implantation du projet

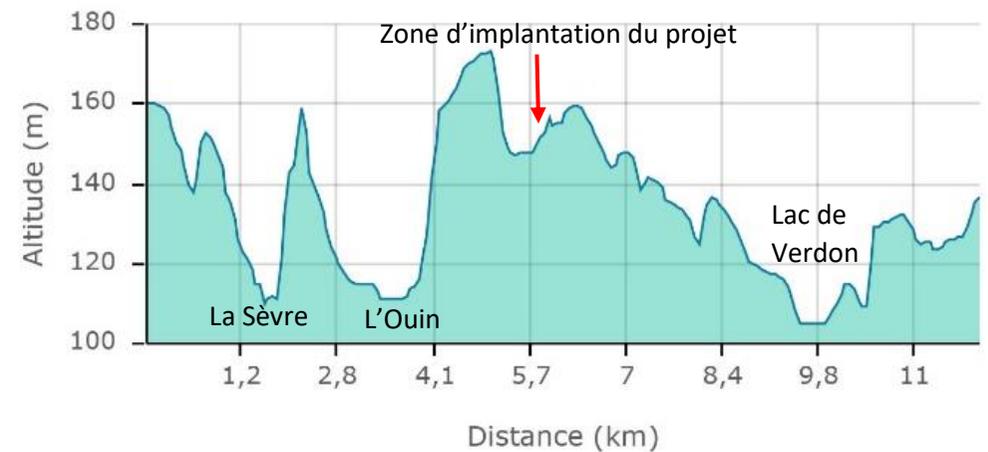
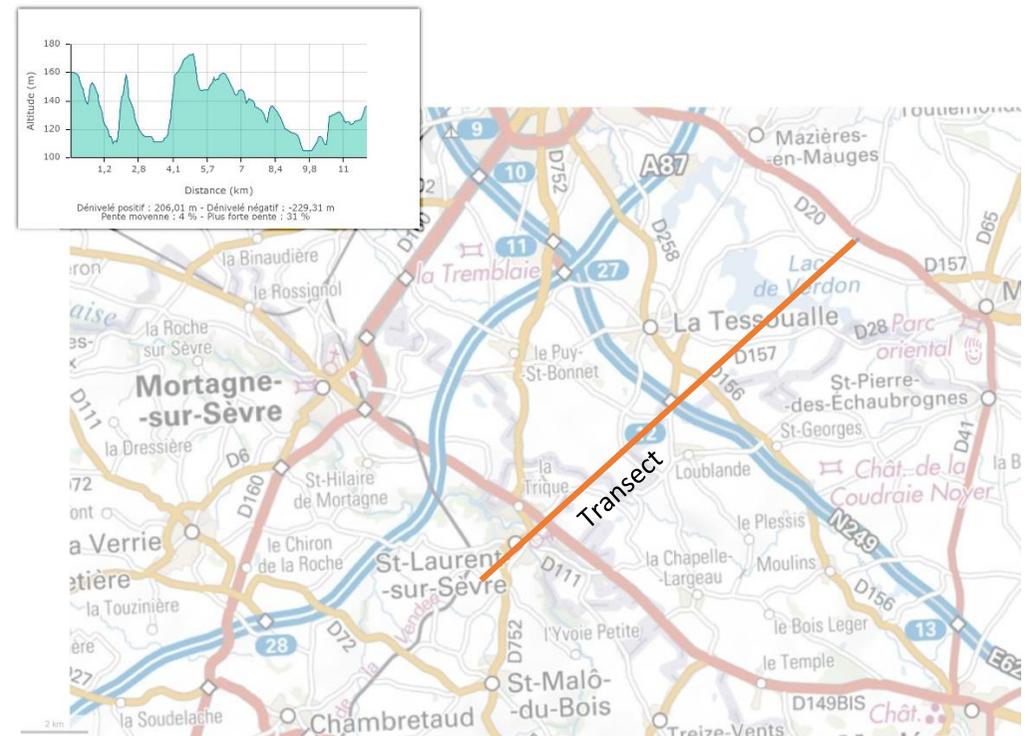
3. Conclusion

La localisation de la zone d'implantation du projet est idéale dans la mesure où elle occupe une position cerclée de reliefs peu élevés mais suffisant à masquer le projet depuis les abords non immédiats du site. Comme le montre le profil altimétrique et la cartographie ci-contre, le paysage environnant se compose de vallées dissymétriques orientées Nord-Ouest/Sud-Est, marquées par un versant long Sud-Ouest en pente douce et un versant Nord-Est formant un coteau abrupt.

Ce système géographique se reproduit pour la vallée de la Sèvre, de l'Ouin et enfin pour le lac de Verdon. Le versant long du lac de Verdon se voit marqué de plusieurs sous reliefs peu élevés. C'est sur ce versant que se situe notre zone d'implantation du projet. Installée dans un des creux du versant et derrière le sommet le plus élevé des environs, il reste invisible depuis la plupart des points hauts. En outre, le paysage bocager qui caractérise le site et ses environs est favorable à une bonne insertion paysagère du projet.

Seuls certaines habitations sont soumises à des covisibilités plus ou moins directes. **Parmi les plus exposées, une maison isolée située à 200 m du projet, le lieu-dit Le Ragoile et le Grand Bordage.** Le projet sera également visible depuis la route départementale n°171, dans un rayon d'environ 500m, notamment depuis le pont traversant la route nationale n°249 et les voies d'accès qui y mènent. La route nationale étant bordée de haies aux abords du projet, on y aura une visibilité brève sur le futur bâtiment.

Dans le but de renforcer l'intégration paysagère du projet, il conviendra néanmoins de respecter un certain recul des bâtiments par rapport aux haies existantes et de reconstituer celles qui auront été détruites lors de la réalisation des travaux, notamment sur les franges nord, est et ouest du site d'implantation.



Source : geoportail.gouv.fr