



Projet photovoltaïque de Saint-Cosme-en-Vairais (72)

Note d'enjeux paysage — Juin 2025



OBJECTIFS DE L'ETUDE

La mise en évidence des entités paysagères du territoire d'étude va permettre de définir les typologies de territoire propres au lieu. Ce volet paysager a ainsi pour objet de contribuer à l'élaboration d'un projet permettant de comprendre puis d'évaluer et d'améliorer l'insertion visuelle du parc photovoltaïque dans un paysage donné. Les unités paysagères, les structures et les éléments particuliers sont expliqués : les différents thèmes abordés concernent le grand paysage en intégrant les lieux de vie et les axes de communication, ainsi que l'ensemble du patrimoine (protégé ou non) et quelques points particuliers sur le tourisme. Ce type d'étude fait appel à des simulations permettant, d'une part, d'apprécier l'intégration d'un aménagement dans son contexte et d'autre part, d'évaluer l'étendue des zones d'influence visuelles et des covisibilités éventuelles.

I.1 Méthodologie

I.1.1 Articulation de l'étude

L'étude a lieu en deux phases :

- L'état initial du paysage, des lieux de vie, du patrimoine et du tourisme vise à déterminer les caractéristiques du territoire et à évaluer les principales sensibilités. La synthèse de ces éléments permet de définir les grandes orientations de l'implantation du projet photovoltaïque au sol ;
- L'évaluation des incidences du projet sur les thèmes considérés.

La méthodologie s'appuie sur des recherches documentaires et un travail de terrain. Les outils consultés sont les atlas des paysages, de la documentation touristique, des études communales et d'autres études diverses, compulsés auprès des services de l'État (DREAL, DDT, CAUE), des comités départementaux de tourisme, des communes concernées par le projet et limitrophes.

I.1.2 Documentation consultée

Les principaux documents consultés sont :

- Atlas des paysages des Pays de la Loire, 2015 ;
- Guide de l'étude d'impact des installations photovoltaïques au sol, avril 2011 ;
- Base de données documentaires, base Mérimée, Direction de l'Architecture et du Patrimoine.

I.1.3 Définition des aires d'étude

La **Zone d'Implantation Potentielle** est la zone sur laquelle l'implantation d'un projet peut être envisagée avant analyse détaillée des thématiques. Elle est couramment appelée « zone d'étude » ou « site d'étude » ou « Zone d'Implantation Potentielle (ZIP) ».

Le guide méthodologique de l'étude d'impact des installations solaires photovoltaïques évoque la visibilité des installations dans un rayon de 3 à 5 kilomètres.

Au vu des caractéristiques paysagères locales, **l'aire d'étude éloignée** s'appuie sur les éléments de relief, les boisements principaux qui constituent des écrans visuels majeurs, les axes routiers et les zones habitées. Aussi, celle-ci est comprise dans un rayon allant de 3 à 5 km de la ZIP du projet.

L'aire d'étude rapprochée s'appuie principalement sur les zones accessibles et fréquentées à savoir les axes routiers et les habitations les plus proches. Aussi, cette aire d'étude s'inscrit dans un rayon compris entre 1 et 2 km de la ZIP.

Enfin, **l'aire d'étude immédiate** correspond à un périmètre situé à 500 m de la ZIP qui permet d'étudier de manière approfondie les conditions d'accès au site et de caractériser les franges.


Projet photovoltaïque de Saint-Cosme-en-Vairais (72)
Expertise paysagère, patrimoniale et touristique
Définition des aires d'étude

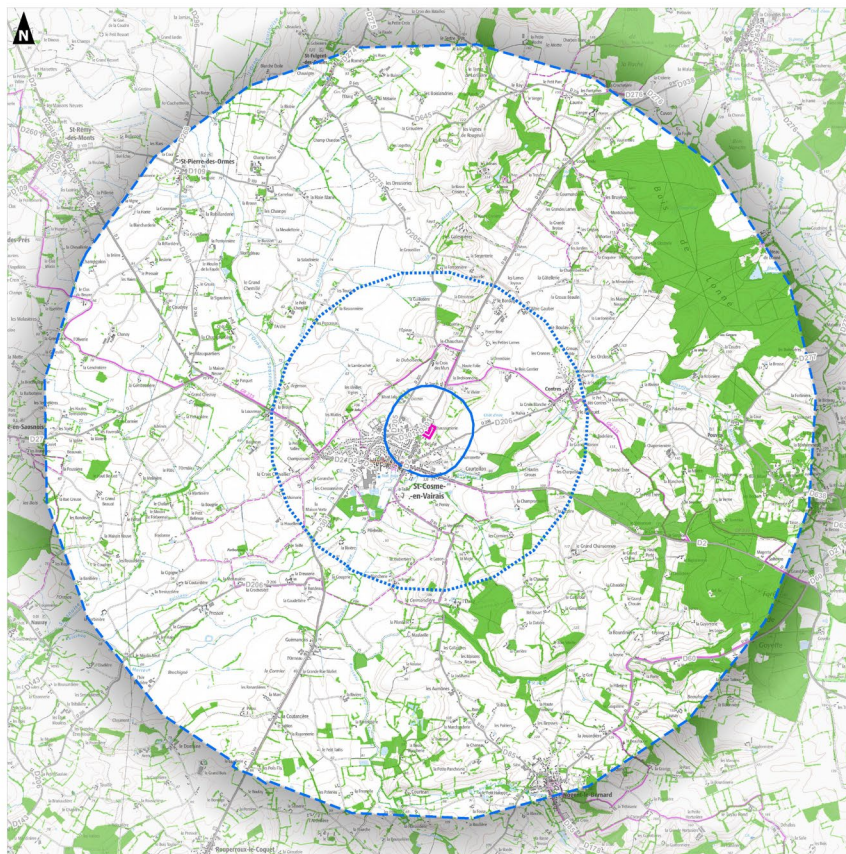
Aires d'étude
 Limite du projet
 Aire d'étude immédiate (AEI ; 500m)
 Aire d'étude rapprochée (AER ; 2km)
 Aire d'étude éloignée (AEE ; 5km)

 Zone de végétation
 Départementale

0 1 2
Kilomètres

 auddicé

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - novembre 2024
Sources données : IGN
Fond de carte : Cadastre - Scan 25° - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite



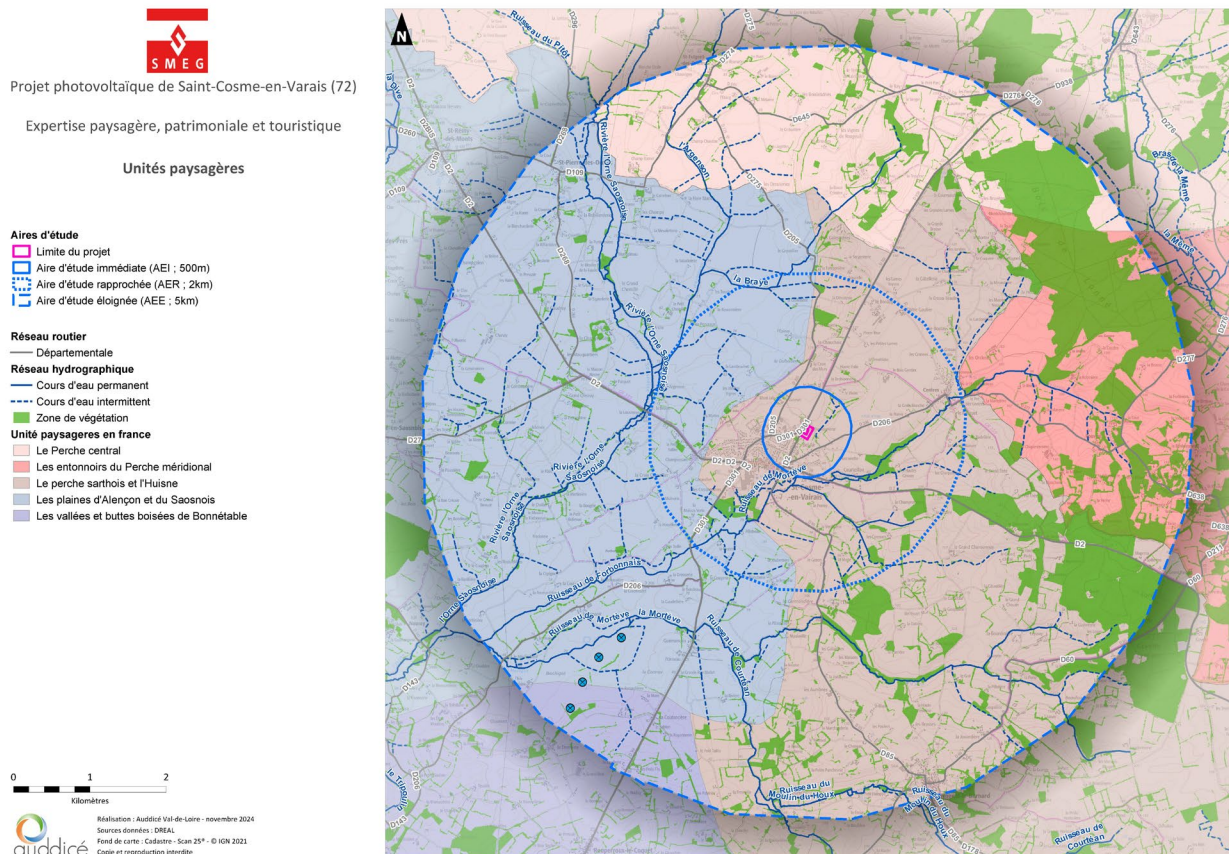
Carte 1. Localisation du site et des aires d'études

I.2 Etat initial du paysage et du patrimoine

I.2.1 Paysage

I.2.1.1 Des paysages ondulés

Le projet se situe dans l'unité paysagère « Le perche sarthois et l'Huisne » qui forme un plateau ouvert de grandes cultures, ponctué de lignes bocagères résiduelles et offrant de grandes surfaces horizontales. Les vallées franches, densément végétalisées, entaillent le plateau.



Carte 2. Entités paysagères à l'échelle de l'aire d'étude éloignée



Photo 1. Des paysages agricoles semi-ouverts

A l'échelle de l'aire d'étude éloignée, les sensibilités visuelles liées à la ZIP du projet sont limitées aux abords proches. En effet, en s'éloignant de cette dernière, le relief, couplé avec le bâti et la trame végétale ne permet pas d'ouvrir de larges panoramas en direction de la ZIP. La visibilité sur le site est restreinte à l'aire d'étude immédiate.

I.2.1.2 Perception du site

La ZIP se situe dans la sortie de bourg nord de Saint-Cosme-en-Vairais.


Projet photovoltaïque de Saint-Cosme-en-Vairais (72)
Expertise paysagère, patrimoniale et touristique
Site du projet

Aires d'étude
 Limite du projet
 Aire d'étude immédiate (AEI ; 500m)

0 150 300
Mètres
 Réalisation : Audidic Val-de-Loire - novembre 2024
 Sources : audidic
 Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN
 Copie et reproduction interdite



Carte 3. Localisation de la ZIP

■ Perception du site depuis les axes de découverte

L'axe principal de l'aire d'étude et la route départementale 301 qui traverse le bourg de Saint-Cosme-en-Vairais. Depuis la route communale qui passe au nord du site, la vue est restreinte par la haie.



Photo 2. Vue sur la ZIP depuis la D301



Photo 3. Vue depuis la route communale

La sensibilité paysagère est faible, la visibilité sur la ZIP est latérale et partielle.

■ Perception du site depuis les lieux de vie

La parcelle du projet se situe à l'interface entre les habitations et la zone d'activité de la sortie de bourg de Saint-Cosme-en-Vairais.



Photo 4. Habitations à proximité

Les habitations présentent des sensibilités fortes vis-à-vis de la ZIP du projet. Notamment celles entourées par le projet. Les visibilités depuis les fenêtres et les jardins sont importantes.

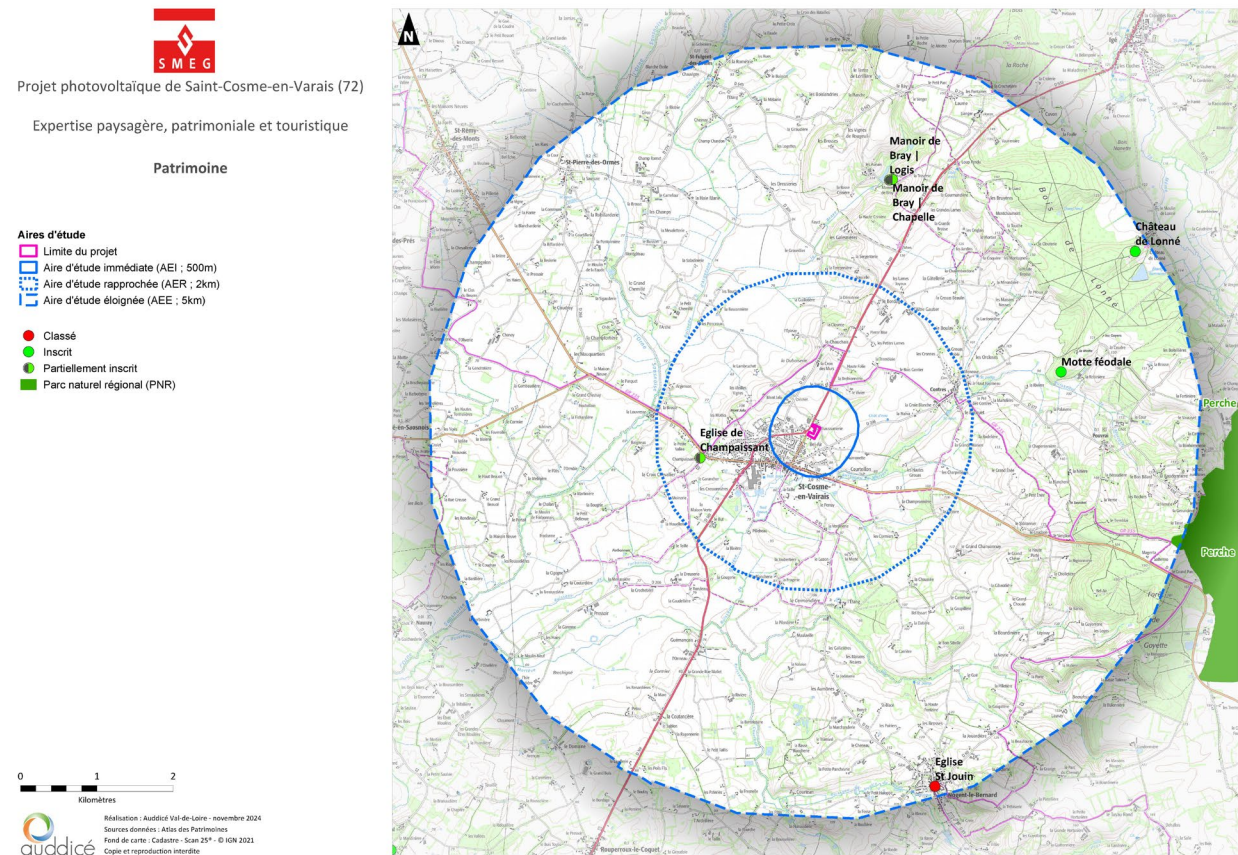
1.2.2 Patrimoine

1.2.2.1 Patrimoine protégé

Sur l’ensemble de l’aire d’étude 6 édifices protégés sont recensés et aucun périmètre de protection (site, SPR...).

Monument/site	Protection	Caractéristique et enjeux		Sensibilité paysagère	
Aire d'étude rapprochée (2 km)					
Église de Saint-Cosme-en-Vairais	Inscrit MH partiellement	Repère dans la silhouette du bourg	Modéré	Pas de visibilité ou de covisibilité	Négligeable
Aire d'étude éloignée (5 km)					
Église de Nogent-le-Bernard	Classé MH		Modéré	Pas de visibilité ou de covisibilité	Négligeable
Motte féodale dite Garenne-de-la-Motte	Inscrit MH		Modéré	Pas de visibilité ou de covisibilité	Négligeable
Manoir de Bray	Inscrit MH partiellement		Faible	Pas de visibilité ou de covisibilité	Négligeable
Domaine de Lonné	Inscrit MH partiellement		Faible	Pas de visibilité ou de covisibilité	Négligeable

Tableau 1. Patrimoine protégé (Source : atlas du patrimoine, consulté en novembre 2024)



Carte 4. Patrimoine protégé à l’échelle de l’aire d’étude éloignée

Aucune sensibilité n’est identifiée vis-à-vis de la ZIP du projet compte tenu du contexte d’insertion des éléments protégés présents, de la faible visibilité et de l’éloignement de la ZIP.



Photo 5. Eglise de Saint-Cosme-en-Vairais

I.2.2.2 Patrimoine archéologique

La ZIP du projet se situe en dehors de la ZPPA (Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques).

I.2.3 Synthèse des sensibilités paysagères

A l'échelle du grand paysage, le site du projet ne dispose guère de perception possible du fait de la multiplication des masques topographiques et végétaux qui limitent les vues en direction de ce dernier. Aussi, les sensibilités visuelles se concentrent principalement sur les abords immédiats du site.

A l'échelle du site, l'analyse de l'insertion du site dans le paysage montre que le projet sera visible depuis la sortie de bourg de Saint-Cosme-en-Vairais et depuis les habitations proches. Au nord, les perceptions seront très limitées, voire impossibles, dans la mesure où la végétation existante sera conservée.

Depuis les axes routiers environnants, les cônes de vue orientés vers la ZIP sont également limités. S'agissant de perceptions dynamiques, la visibilité en est d'autant plus faible.

Les éléments du patrimoine protégé ne présentent pas de sensibilité paysagère.

I.3 Impacts et mesures

I.3.1 Présentation du projet

L'entrée du projet photovoltaïque se situe au niveau du rond-point. Le portail existant est conservé et un poste de livraison est implanté juste à côté. La citerne souple est également positionnée à proximité.



Carte 5. Implantation du projet

I.3.2 Présentation des mesures paysagères

La définition de l'implantation a consisté en la recherche du meilleur parti tout en considérant de multiples facteurs locaux. Compte tenu de la configuration du site du projet et de sa proximité avec des zones habitées, des ajustements ont été nécessaires afin de dessiner un projet de moindre incidence. Ces ajustements ont été intégrés soit dès la conception (mesures d'évitement), soit a posteriori, dans les cas où l'incidence ne peut être évitée (mesures de réduction et de compensation).

I.3.2.1 Mesures d'évitement (E)

- **E1- Préserver la trame arborée sur les abords du site**

La frange nord-est sera préservée de manière à bénéficier du rôle d'écran visuel.

I.3.2.2 Mesures de réduction (R)

• R1- Plantation de haies

Dans le cadre du projet des franges arbustives seront plantées le long des clôtures afin de faciliter l'intégration paysagère du projet. Des essences à feuillage persistant sont à privilégier, afin de conserver un masque visuel toute l'année, comme :

- Ligustrum ovalifolium (troène),
- Carpinus betulus (charme), Viburnum lantana (viorne),
- Viburnum opulus (viorne boule de neige),
- Laurus nobilis (laurier sauce),
- Viburnum timus (laurier-tin).

I.3.2.3 Mesures de compensation (C)

Aucune mesure de compensation n'est envisagée.

I.3.2.4 Mesures d'accompagnement (A)

Aucune mesure d'accompagnement n'est envisagée.

I.3.3 Analyse des impacts

L'analyse des impacts s'appuie sur une analyse par photomontages.

Trois photomontages ont ainsi été réalisés et sont localisés sur la carte ci-dessous.



Carte 6. Localisation des photomontages

■ PM1

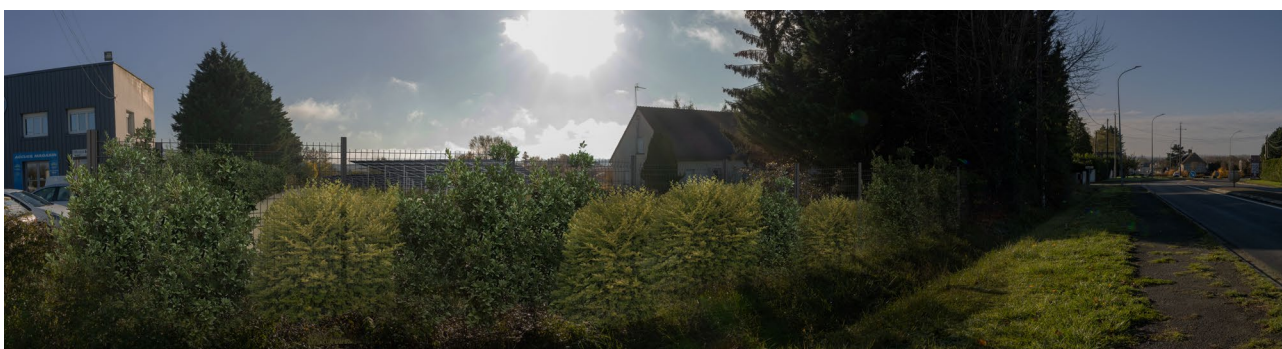
ÉTAT INITIAL



ÉTAT PROJETÉ SANS PLANTATION



ÉTAT PROJETÉ AVEC PLANTATION



Cette vue illustre la visibilité sur le projet depuis l'entrée de bourg nord de Saint-Cosme-en-Vairais. D'ici, le projet s'insère dans l'espace ouvert entre la zone d'activité et la zone résidentielle. La végétation du site est basse contrastant avec les grandes haies sombres de thuyas qui limitent la parcelle ou bien masquent les habitations depuis la rue.

Le projet est visible depuis la rue, l'entreprise au nord et l'habitation au sud. Le projet conserve une certaine ouverture dans la trame bâtie.

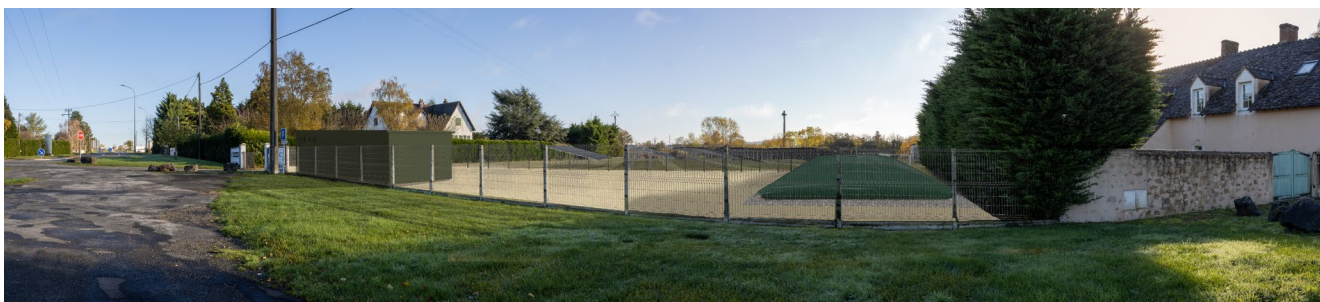
La mesure de plantation de haie permet de créer une frange entre le projet et la rue. Le parc est ainsi en grande partie masqué.

■ PM2

ETAT INITIAL



ETAT PROJETE SANS PLANTATION



ETAT PROJETE AVEC PLANTATION



La vue 2 montre l'entrée du projet. Tout comme la vue précédente, le projet s'insère dans un espace ouvert. Les habitations au sud sont isolées de la parcelle par une haie libre de thuyas formant une limite franche et opaque tandis que celle au nord est séparée par une haie taillée qui permet une visibilité depuis les fenêtres du premier étage.

Les tables photovoltaïques sont implantées en retrait et son peu visible depuis la rue. Le poste de livraison et la citerne souple sont quant à eux plus visibles.

■ PM3

ETAT INITIAL



ETAT PROJETE SANS PLANTATION



ETAT PROJETE AVEC PLANTATION



La vue n° 3 illustre la visibilité depuis le rond-point situé à proximité du projet. Cette vue est située un peu plus en retrait du projet, des éléments viennent s'intercaler entre le projet et les usagers. La présence d'un parc photovoltaïque ne se remarque pas de prime abord. Seul le poste de livraison et les premières tables sont visibles.

I.3.4 Synthèse des impacts

Le projet photovoltaïque de Saint-Cosme-en-Vairais présente des incidences faibles à modérées depuis la route D307, le projet n'étant que partiellement visible depuis cette sortie de bourg. Les incidences depuis les habitations mitoyennes au projet sont fortes, du fait de visibilité directe depuis les fenêtres et les jardins. Sur le reste du territoire, les incidences sont négligeables, aucune visibilité ou covisibilité majeure n'est identifiée.

I.4 Conclusion

Au terme de l’expertise paysagère, patrimoniale et touristique, le projet photovoltaïque de Saint-Cosme-en-Vairais présente une bonne insertion dans le bassin paysager en appliquant notamment les mesures d’évitement et de réduction.