

2

Aménagement de la zone d'activités ouest

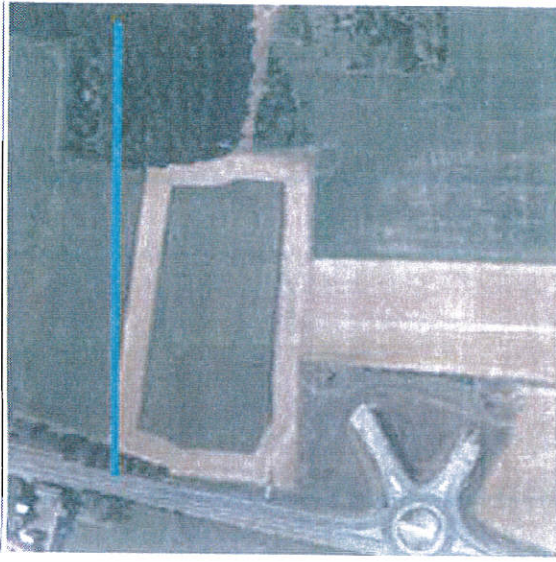
Un plan (page suivante) permet de localiser les éléments cités.

Contexte

Bonne desserte par le carrefour giratoire en entrée de ville ouest sur la Rd323, l'accès à la zone est prévu
Secteur bordant la Rd323



Secteur situé en contrebas de la Rd 323, voir le profil suivant



Localisation du profil (trait bleu) et les voies en attente du carrefour giratoire pour accès

Secteur qui permettra des liaisons avec le centre ville tout en étant séparé par le futur barreau de raccordement à l'autoroute A11 constituant ainsi une zone tampon

Présence d'un secteur d'urbanisation linéaire au nord ouest, le hameau des Grandes-Landes.

L'aménagement de la zone devra permettre d'améliorer les phénomènes de ruissellement constatés dans le chemin de la Soulaterie.

Le plan général des orientations d'aménagement et de programmation de la zone localise les secteurs de points bas qui accueilleraient les ouvrages hydrauliques éventuellement nécessaires aux respect des prescriptions précédentes.

Le paysage, intégration des futures franges de la zone

L'étude réalisée au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme figurant au rapport de présentation justifie les prescriptions suivantes.

Une double rangée d'arbres de haut jet devra être plantée, arbres dont la hauteur à l'âge adulte sera d'au moins 15 m. La localisation de cet alignement figure sur le document graphique de l'orientation pages suivantes. Les arbres ne doivent pas être à petit développement car il faut maintenir dégagé un tirant d'air de quelque 5 m pour le passage des poids lourds et pour que l'œil de l'utilisateur circulant sur la Rd 323 découvre les installations. Les sujets devront être plantés de manière à limiter le débordement des houppiers sur le domaine public routier départemental, voir la coupe suivante suivant.



Les aménagements paysagers ne devront pas obérer l'effet vitrine au droit de la zone, l'effet escompté est illustré sur le photomontage suivant. La vue de près sur les constructions se fera sous les troncs.



L'objectif étant de préserver un effet vitrine, les fonds de parcelles, aires de stockage et dépôts de matériaux ne devront pas être visibles de la Rd 323. La contre allée prévue le long de la départementale induira que les façades des constructions seront tournées vers la Rd 323, ce qui permettra le respect de l'effet vitrine.

Pour intégrer l'urbanisation dans le paysage environnant, la future frange urbaine ouest sera traitée comme un écran boisé, en continuité des masses boisées que l'on perçoit en arrivant du Mans.



Secteur visible de la future zone d'activités



Photo montage : avec un écran boisé, la perception visuelle des boisement sera continue avec les boisements et bosquets existants.

Le long du futur barreau de raccordement à l'autoroute A11, les plantations devront permettre d'intégrer la zone tout en préservant l'effet vitrine sur les activités. Des boisements existants figurant en bleu sur la photo suivante doivent donc être préservés ; le carrefour giratoire d'accès sur la Rd 323 est bien visible.

LÉGENDE



accès à la zone d'activités



voie de desserte principale

secteur d'implantation des activités :

- nécessitant d'importantes emprises foncières et surfaces de planchers



- ne nécessitant pas d'importantes emprises foncières et surfaces de planchers



secteur préférentiel pour l'implantation d'ouvrages hydrauliques pour :

- résoudre les problèmes de ruissellement existants dans le chemin de la Soulaterie
- éviter de nouveaux problèmes en aval de la zone



créer un écran boisé



créer un aménagement paysager préservant l'effet vitrine



aménager un espace tampon avec le hameau des Grandes Landes



boisement existant à préserver

Liaisons douces à préserver, renforcer, créer

