

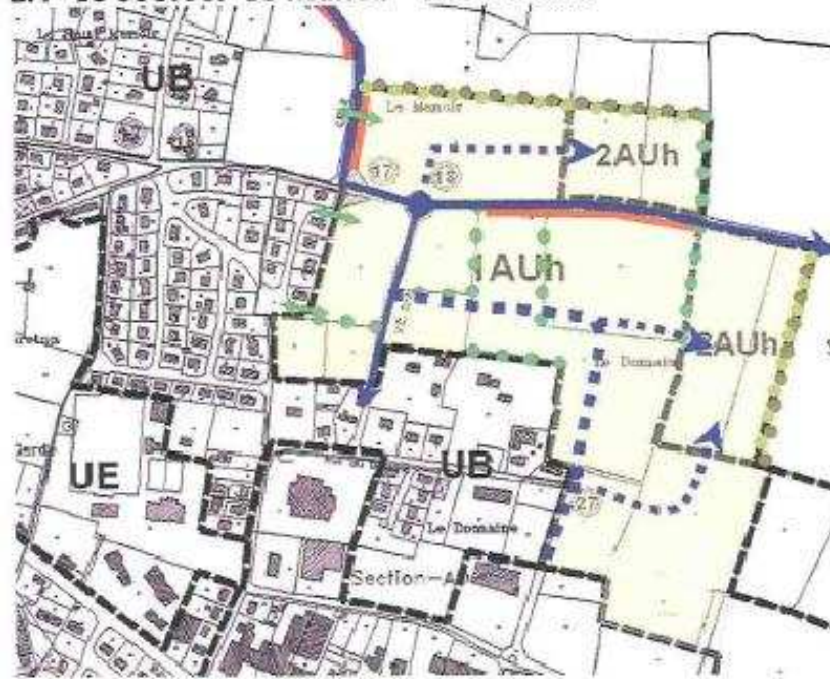
## **2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**





---

**2.1- Le secteur Le Manoir – Le Domaine**

**2.2- Le secteur du Clos de la Haye – La Fosse aux Loups**

## 2.1- Le secteur Le Manoir – Le Domaine



- |   |   |
|---|---|
|  Zone bâtie                |  Liaison piétonne à assurer  |
|  Périmètre d'étude        |  Haie existante à renforcer |
|  Voie existante          |  Talus à maintenir         |
|  Voie principale à créer |  Haie bocagère à créer     |
|  Voie secondaire à créer |   |

**La voirie :** La voirie principale desservant la zone devra s'organiser sous la forme d'un réseau. Elle devra avoir une emprise limitée, c'est pourquoi il est préconisé la définition de voirie mixte.

**Les chemins piétonniers :** des liaisons piétonnes devront être assurées entre les opérations futures et les opérations existantes.

**Implantation des constructions :** Il est préconisé une orientation des constructions favorisant un ensoleillement maximal.

**L'intégration paysagère et environnementale :** Il est préconisé de planter une haie bocagère/alignement d'arbre sur le pourtour des opérations futures dans le but de recréer une trame bocagère.

**Les réseaux :** Dans le but de ne pas multiplier les bassins d'orage, il est demandé que la réflexion de la gestion des eaux de pluies soit menée à l'échelle de l'ensemble du secteur 1AUh. Les aménagements de régulation des eaux pluviales devront être intégrés dans des espaces verts paysagers ouverts aux habitants.



**La voirie :** La voirie principale desservant la zone devra s'organiser sous la forme d'un réseau.

La voirie de desserte secondaire sera « réservée » à la circulation des véhicules légers.

**Les chemins piétonniers :** les voies devront être doublées de liaisons piétonnes. Il est envisagé l'aménagement d'une liaison en site propre entre le secteur d'habitation et la future zone commerciale.

**L'intégration paysagère et environnementale :**

En secteur d'habitat : Il est préconisé de planter une haie bocagère/alignement d'arbre sur le pourtour des opérations futures dans le but de recréer une trame bocagère.

En secteur à vocation d'accueil d'activités: un espace vert tampon devra être aménagé en limite avec les secteurs d'habitation. Les haies bocagères et plantations existantes sur les parcelles devront être préservées dans la mesure du possible.

En limite de la RD976, une bande de 15 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, devra être aménagée en espace vert paysager de qualité. L'objectif est d'assurer une entrée qualitative à l'agglomération de Saint Hilaire du Harcouët et de valoriser une perspective sur la ville depuis le point haut de la Goberie.

L'implantation des constructions devra concourir à ménager des perspectives transversales dans le sens Nord-ouest/Sud-est, vers les façades commerciales, avec des premiers plans dégagés et végétalisés.

Dans la marge de recul inconstructible : Cet espace inconstructible de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD976 devra faire l'objet d'un aménagement paysager dans son ensemble, visant à valoriser la perspective paysagère sur l'agglomération de Saint Hilaire du Harcouët. L'objectif de cet aménagement paysager devra être de délimiter des séquences de plantations visant à rythmer le paysage dans le but de favoriser le ralentissement des véhicules en entrée d'agglomération.

Enseignes et publicité :

Les enseignes en saillie des bâtiments des entreprises sont interdites.

En dehors des « totems » d'information sur la situation des entreprises au sein de la zone d'activités, l'implantation de panneaux publicitaires est strictement interdit dans la marge de recul inconstructible.

**Implantation des constructions:**

En secteur d'habitat: Il est préconisé une orientation des constructions favorisant un ensoleillement maximal.

En secteur à vocation d'activités :

On recherchera une homogénéité architecturale pour l'ensemble des bâtiments de la zone d'activités qui renforcera les effets d'organisation et de mise en scène visuelle. L'implantation du bâti suivra cette organisation spatiale. Les façades des bâtiments ne seront donc pas parallèle à la voie, mais implantées en biais, favorisant les vues en profondeur sur la zone et l'effet « vitrine » sera ainsi développé sur l'ensemble des constructions.

**Les réseaux :** Dans le but de ne pas multiplier les bassins d'orage, il est demandé que la réflexion de la gestion des eaux de pluies soit menée à l'échelle de chacune des zones délimitées par le P.L.U., voire à l'échelle de l'ensemble du présent secteur d'étude. Les aménagements de régulation des eaux pluviales devront être intégrés dans des espaces verts paysagers ouverts aux habitants.