

Commune de Sartilly

Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

OCTOBRE 2011



PRIGENT & Associés

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

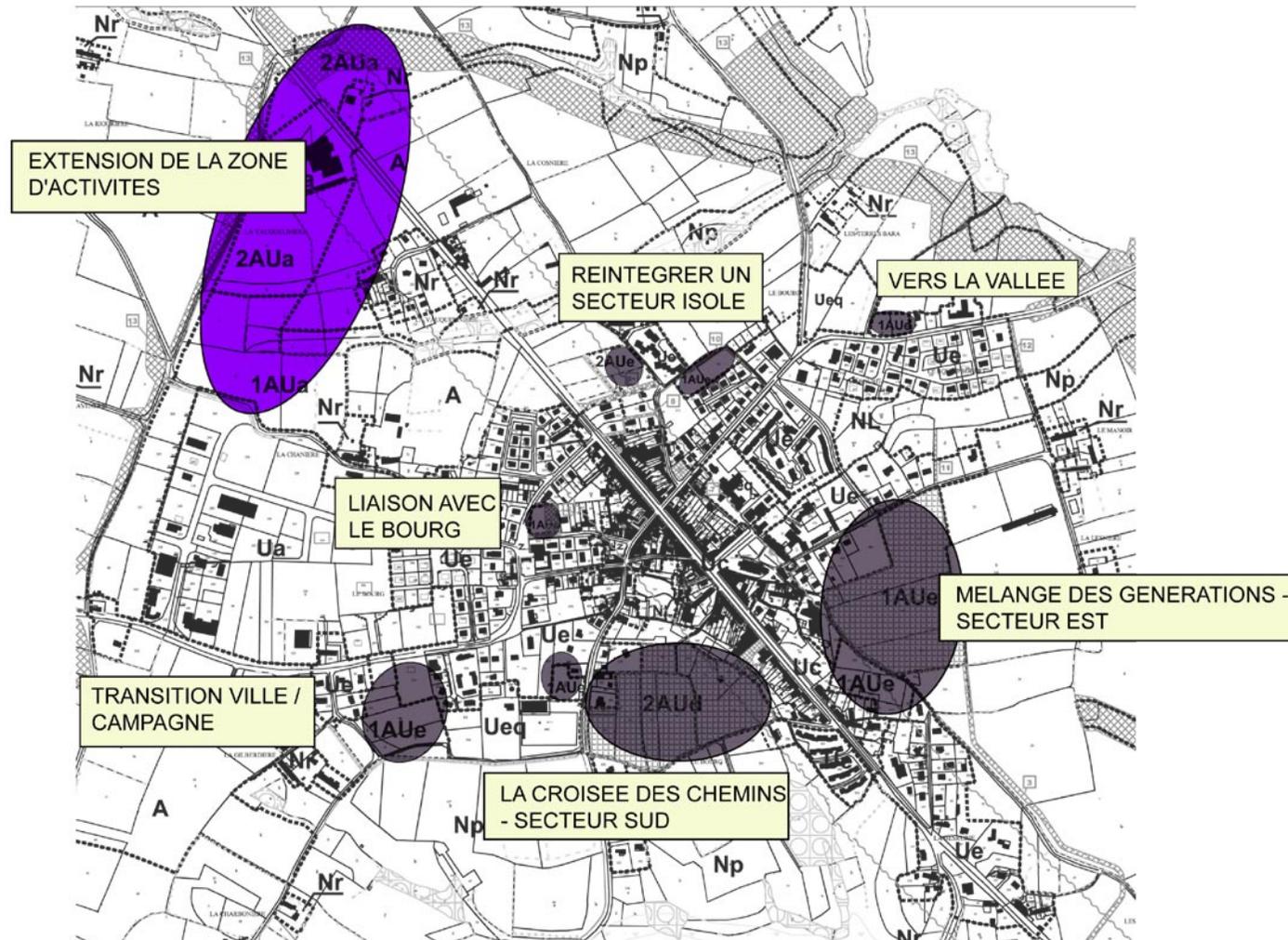
rennes@prigent-associes.fr

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter **des orientations d'aménagement** relatives à des **quartiers** ou à des **secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager**.

Ces orientations peuvent, **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et Développement Durable**, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles **peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement** et **préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics** (C. urb. L123-1).

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans des quartiers qui connaissent une évolution significative et **sont donc facultatives**.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter **dans l'esprit** et non au pied de la lettre (C. urb L123-5). Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

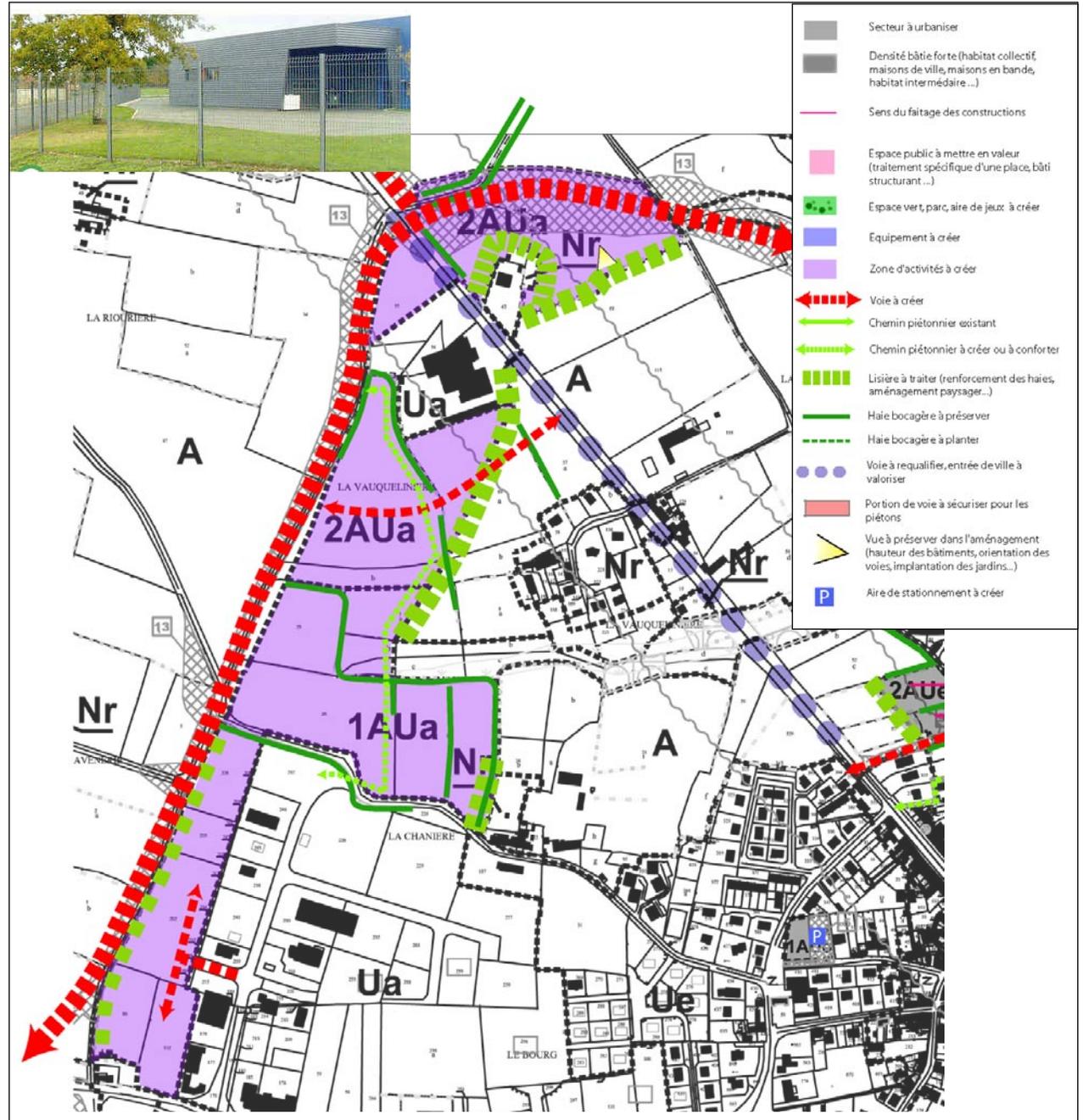


EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

Destination principale : Activités et équipements

Objectif : Créer un parc d'activités à proximité du futur échangeur routier et valoriser l'entrée de ville

- créer des espaces tampons paysagers entre activités et quartiers d'habitations (la Vauquelinère)
- paysager les franges de la zone d'activités par des plantations, telles que des haies bocagères
- aménager des liaisons piétonnes entre les zones et vers le centre ville.
- traiter de façon spécifique les abords des grands axes, et plus particulièrement ceux de la RD 973 qui constitue l'entrée dans le bourg, par des plantations adaptées, un mobilier urbain soigné
- requalifier la RD 973 de façon à faciliter tous les types de déplacements entre la ZA et le bourg (pistes cyclables, trottoirs)
- privilégier la sobriété des enseignes et des couleurs de revêtement des bâtiments de façon à obtenir une certaine harmonie au sein de la zone et une meilleure insertion dans le paysage

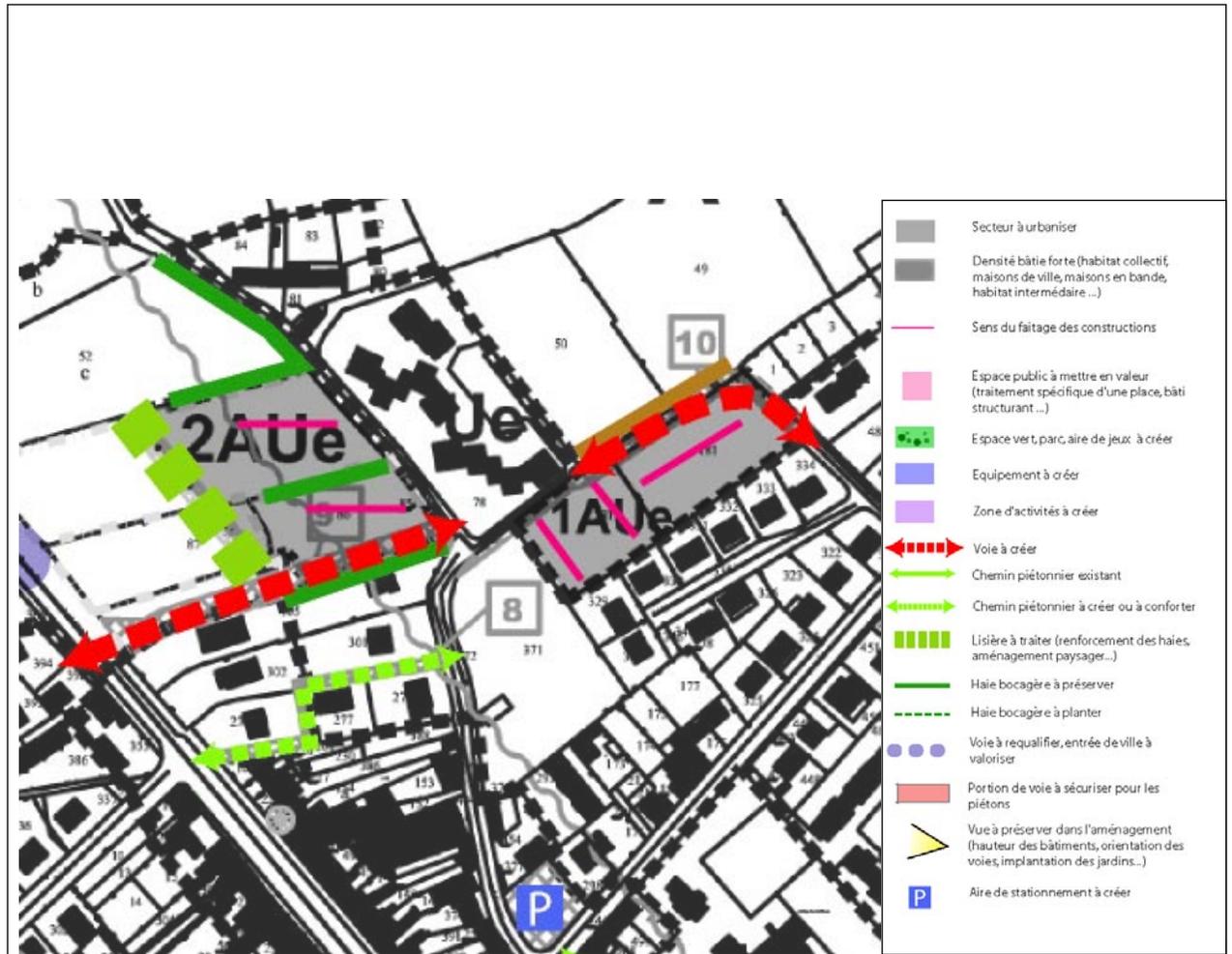


REINTEGRER UN SECTEUR ISOLE

Destination principale : Habitat

Objectif : Conforter les quartiers de la Cité d'Automne et de la résidence les Jonquilles

- poursuivre des implantations de constructions en relation avec les implantations des constructions anciennes adjacentes.
- relier le quartier des Jonquilles à la zone constructible et à la D973
- mettre en place une frange végétale pour isoler les constructions de la D973
- obtenir une densité moyenne minimale de 15 logements / hectare au sein de chaque opération d'aménagement.

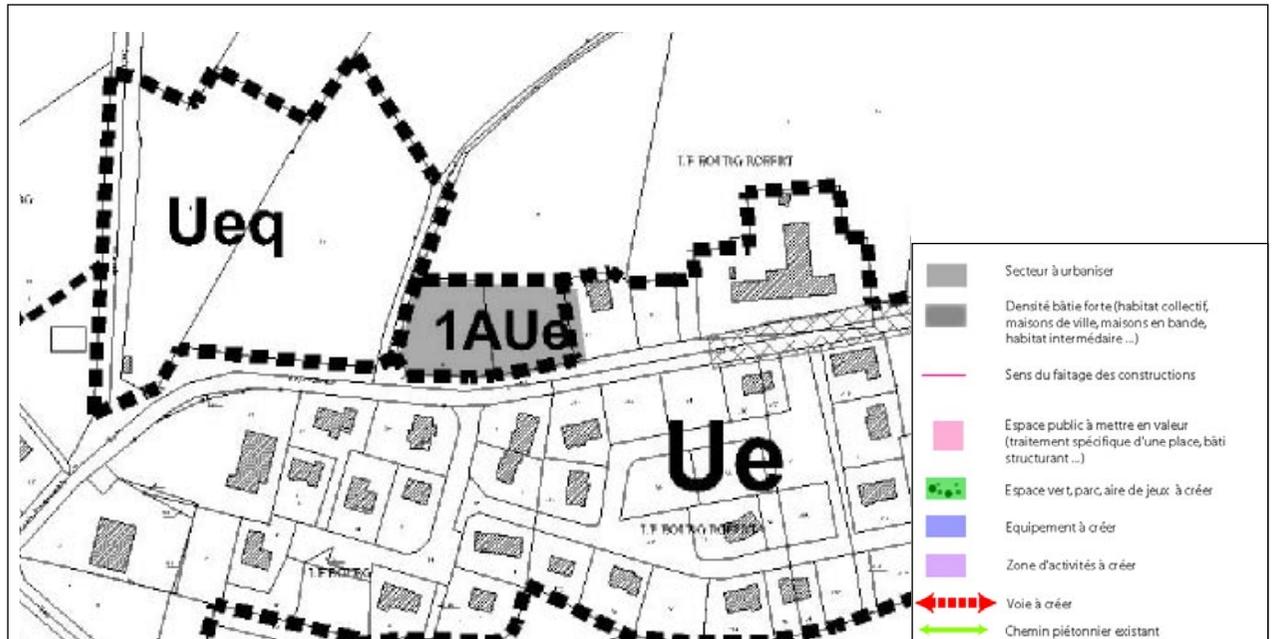


VERS LA VALLÉE

Destination principale : Habitat

Objectif : Conforter les quartiers du Bourg Robert

- obtenir une densité moyenne minimale de 15 logements / hectare au sein de chaque opération d'aménagement.

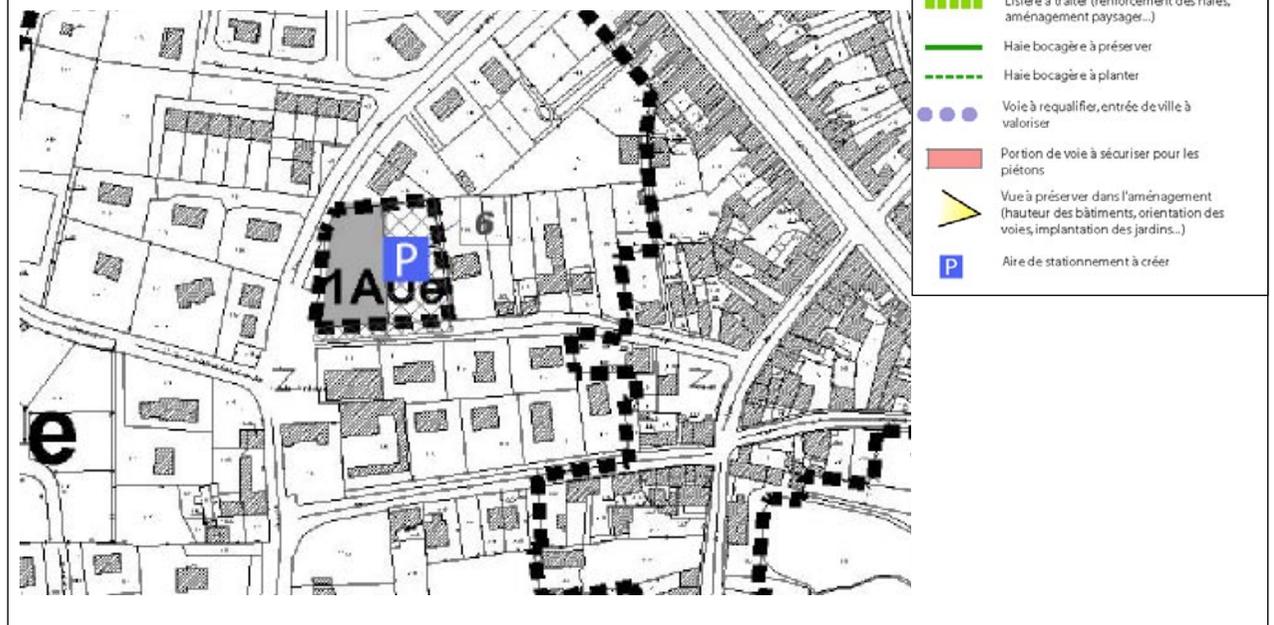


LIAISON AVEC LE BOURG

Destination principale : Habitat

Objectif : Profiter des espaces intersticiels au coeur du bourg pour faciliter les déplacements

- créer un stationnement public (emplacement réservé à cet effet) pour désengorger la Grand rue et favoriser les déplacements piétons.
- obtenir une densité moyenne minimale de 15 logements / hectare au sein de chaque opération d'aménagement.

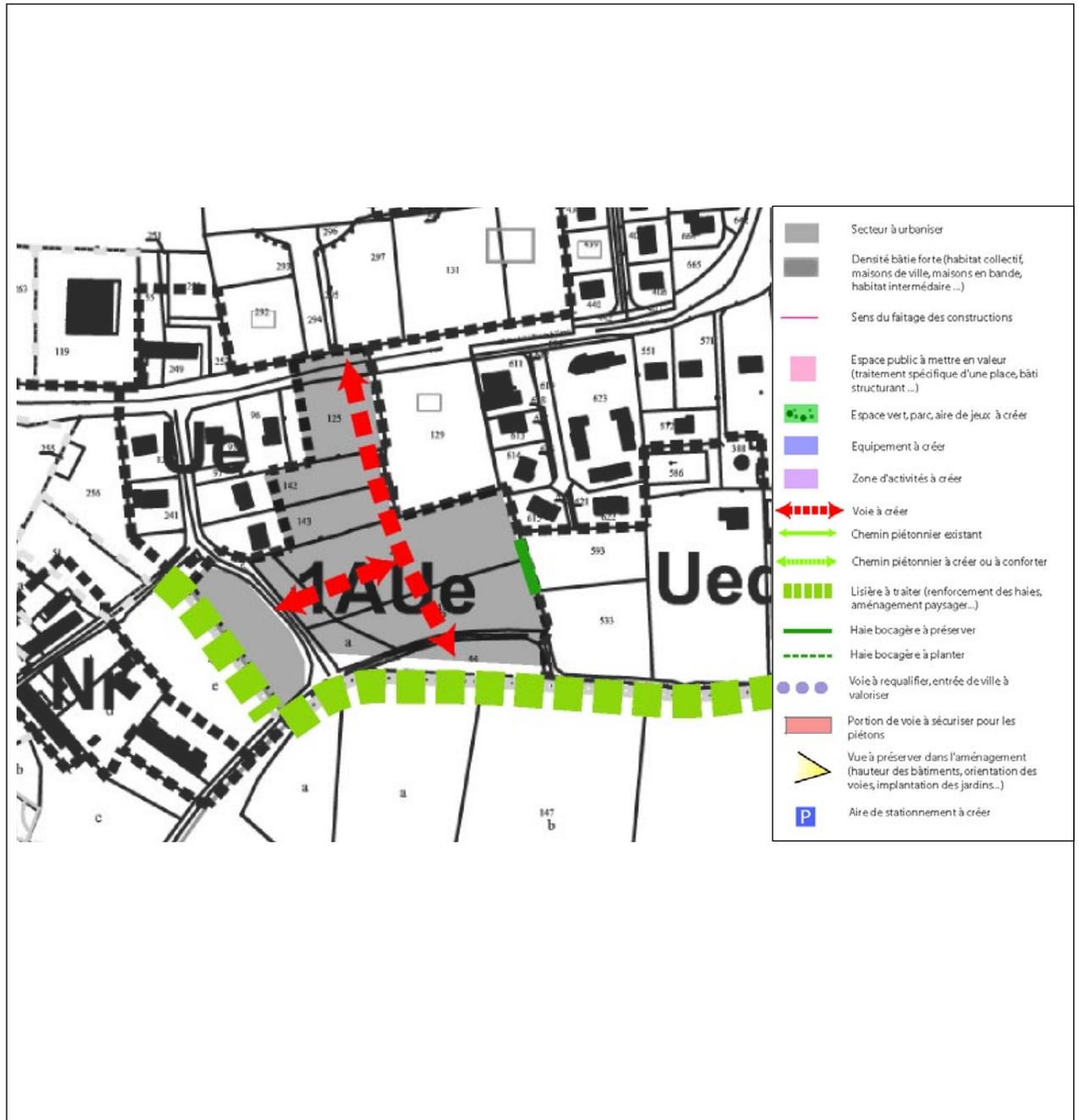


TRANSITION VILLE / CAMPAGNE

Destination principale : Habitat

Objectif : Conforter les quartiers alimentés par la rue de la Vergée

- obtenir une densité moyenne minimale de 15 logements / hectare au sein de chaque opération d'aménagement.
- créer une voie de desserte du secteur Nord/Sud qui relie la rue de la Vergée et l'actuel chemin du Stade (un emplacement réservé permettra l'élargissement de ce chemin)
- créer une voie de connexion Est/Ouest
- mettre en place une frange végétale pour intégrer les constructions au paysage et limiter les perceptions sur ce nouveau quartier depuis le Sud



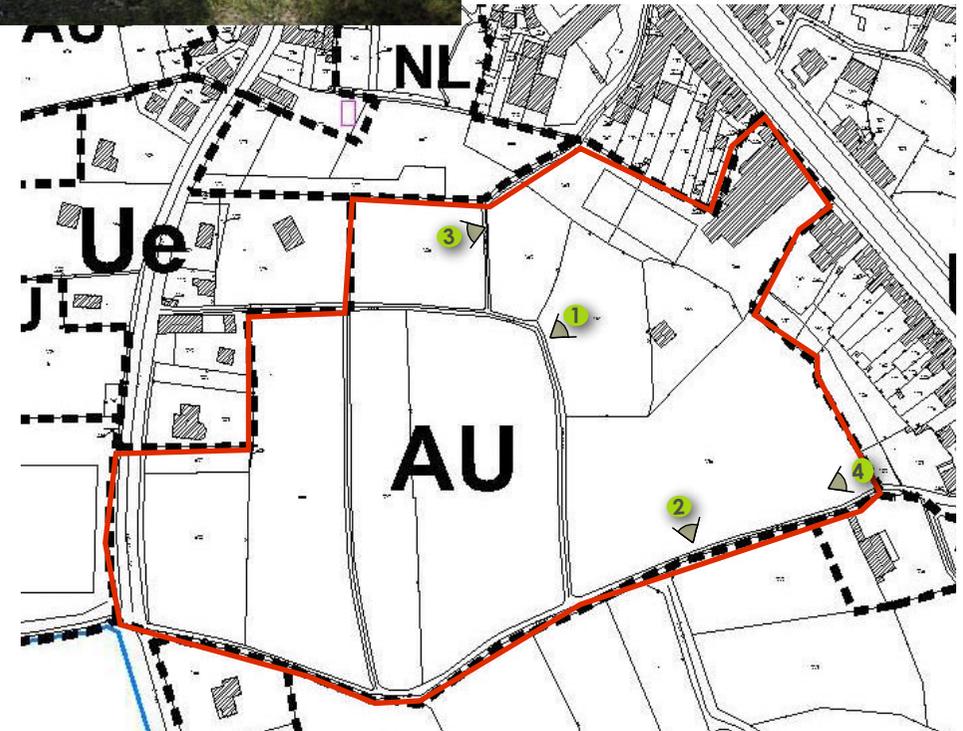


Idées inspirées du site :

Le site sur lequel s'implantera ce quartier à venir est très caractéristique. Les chambres vertes, le labyrinthe de chemins creux, les décaissés liés aux talus, l'empreinte de nature sont autant d'éléments préexistants qu'il convient de valoriser par le projet.

Le site étant particulier, le quartier doit l'être aussi, permettant de respecter l'écosystème déjà en place, d'exploiter le côté ludique du réseau bocager, de valoriser l'intimité des chambres vertes ...

Cette orientation d'aménagement s'est logiquement dirigée vers des objectifs plus respectueux de l'environnement, vers un éco-quartier.

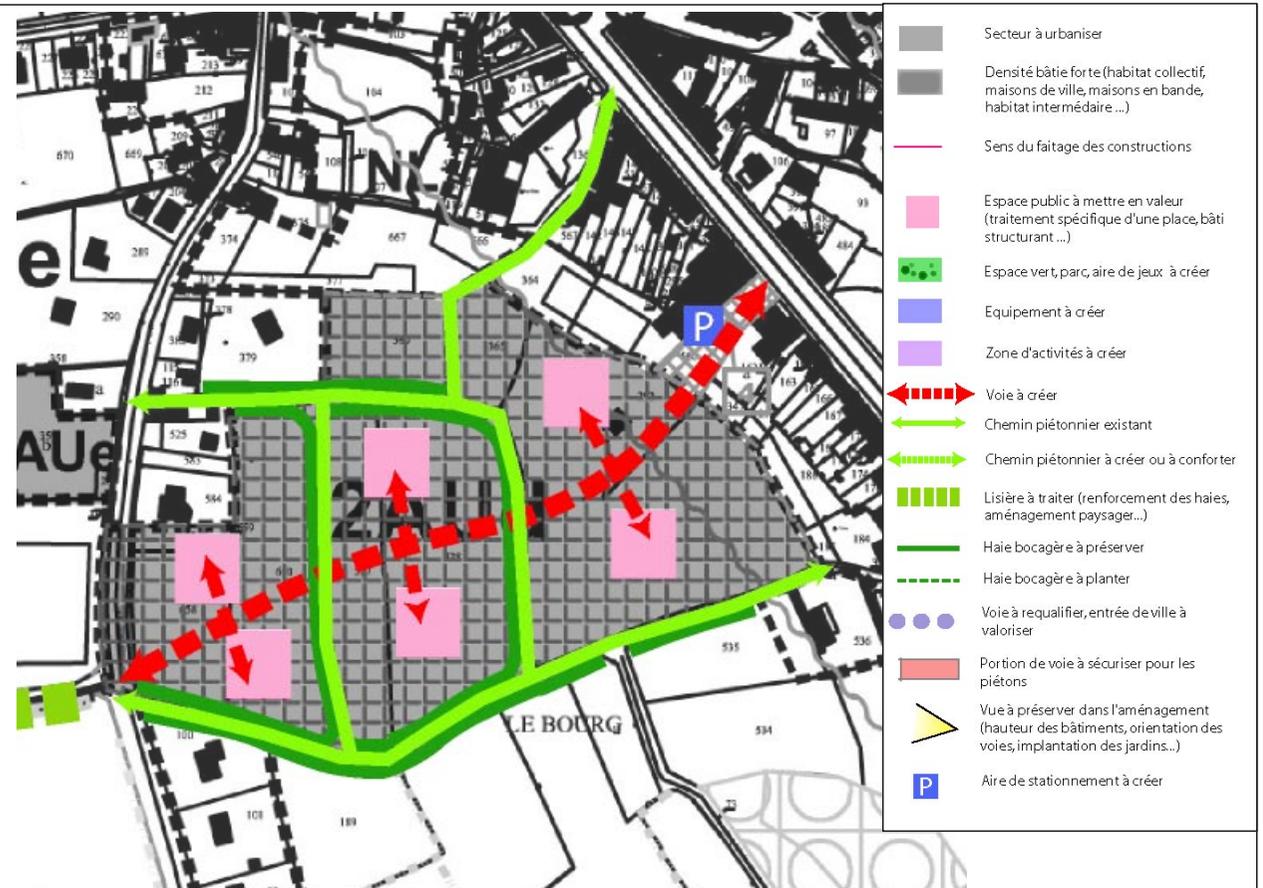


LA CROISÉE DES CHEMINS - SECTEUR SUD

Destination principale : Habitat

Objectif : Créer un écoquartier jouant la carte écologique, respectueux de l'environnement et du site

- profiter du réseau de chemins creux existant pour ramifier les déplacements doux sécurisés, notamment vers le bourg et vers l'école.
- aménager une voie unique qui relie les chambres vertes entre elles et qui crée le moins possible de percées dans les chemins creux.
- construire les chambres vertes, mais les organiser autour de placettes qui permettent de gérer les stationnements de manière groupée
- créer des liens piétonniers directs entre les coeurs d'îlot et les croisées de chemins
- créer un espace vert dans la chambre verte Nord, difficilement desservie par des voiries.
- si le sol le permet, mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales :
 - Atténuer l'imperméabilisation des sols (emploi de dalles engazonnées pour les aires de stationnement, dalles ou pavés sans joints pour les chemins piétons...)
 - Collecter les eaux à ciel ouvert (fossés, noues, bassins...)
 - Ralentir le ruissellement en préservant le maillage bocager existant
 - Optimiser l'espace urbain par une utilisation plurifonctionnelle des espaces (ex : aires de jeux et collecteurs d'eaux pluviales)



- promouvoir les constructions à faible consommation énergétique (habitat passif, maisons bioclimatiques, constructions HQE) et les architectures contemporaines en bois (ossature et bardage), mieux intégrées au site très boisé.
- valoriser les vues sur l'église
- obtenir une densité moyenne minimale de 15 logements / hectare au sein de chaque opération d'aménagement.
- toute opération d'aménagement sur ce secteur devra comprendre un minimum de 20% de logements sociaux (accession aidée, hors pass foncier)



Maison écologique de Langouet avec panneaux solaires en avant



Maison à ossature bois et cuve de récupération des eaux pluviales à enterrer



Exemple d'architecture
contemporaine en bois
Architecte : Jean-Julien Laferrière

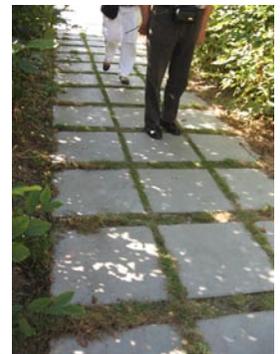


dalles engazonnées ou simple empierré terre-pierre pour les stationnements

Regrouper les stationnements



chemins piétons perméables (dalles sans joint)



noues (fossés à ciel ouvert)



MELANGE DES GENERATIONS - SECTEUR EST

Destination principale : habitat et pôle d'équipements

Objectif : Relier le bourg historique au nouveau quartier structuré à partir d'un pôle d'équipements intergénérationnel :

- créer un pôle scolaire et sportif route du Manoir, amorce du nouveau quartier
- créer des connections piétonnes entre la maison de retraite et le nouveau quartier
- aménager un parc accompagné d'une aire de jeux, fédérant ainsi toutes les générations d'usagers
- réaliser une densité bâtie plus forte (habitat collectif, intermédiaire ou maisons en bande) face à la maison de retraite et au plus près du bourg
- structurer une place centrale au coeur du nouveau quartier, au carrefour des voies principales
- prolonger les alignements bâtis du bourg le long de la voie reliant la rue de la Chatellerie à la future place centrale et valoriser la vue sur l'église
- obtenir une densité moyenne minimale de 15 logements / hectare au sein de chaque opération d'aménagement.
- toute opération d'aménagement sur ce secteur devra comprendre un minimum de 20% de logements sociaux (accession aidée, hors pass foncier)

