



Hôtel de ville, Place Raphaël Elizé BP 185
72305 Sablé sur Sarthe

Communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe

Requalification et extension des aires de stationnement du pôle culturel et futur cinéma

DEMANDE AU CAS PAR CAS Annexes

NOTICE DE PRESENTATION DE L'OPERATION

JUIN 2019

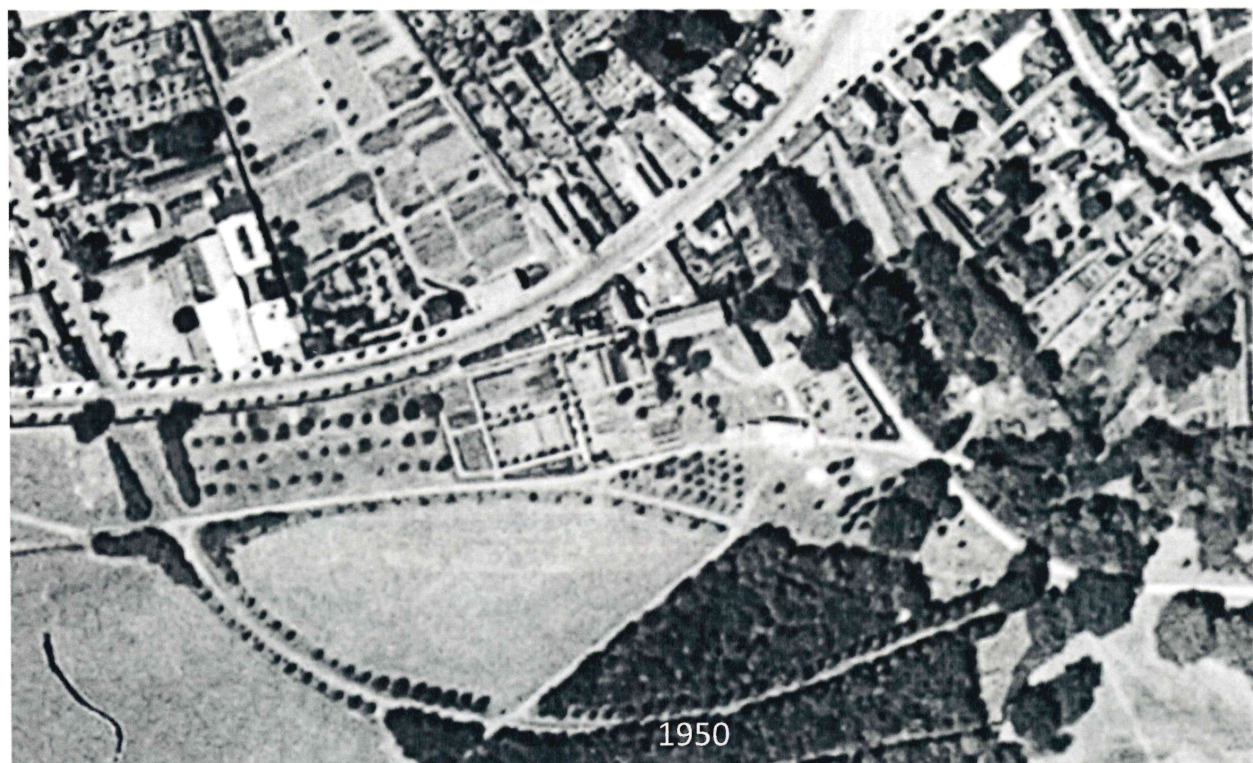
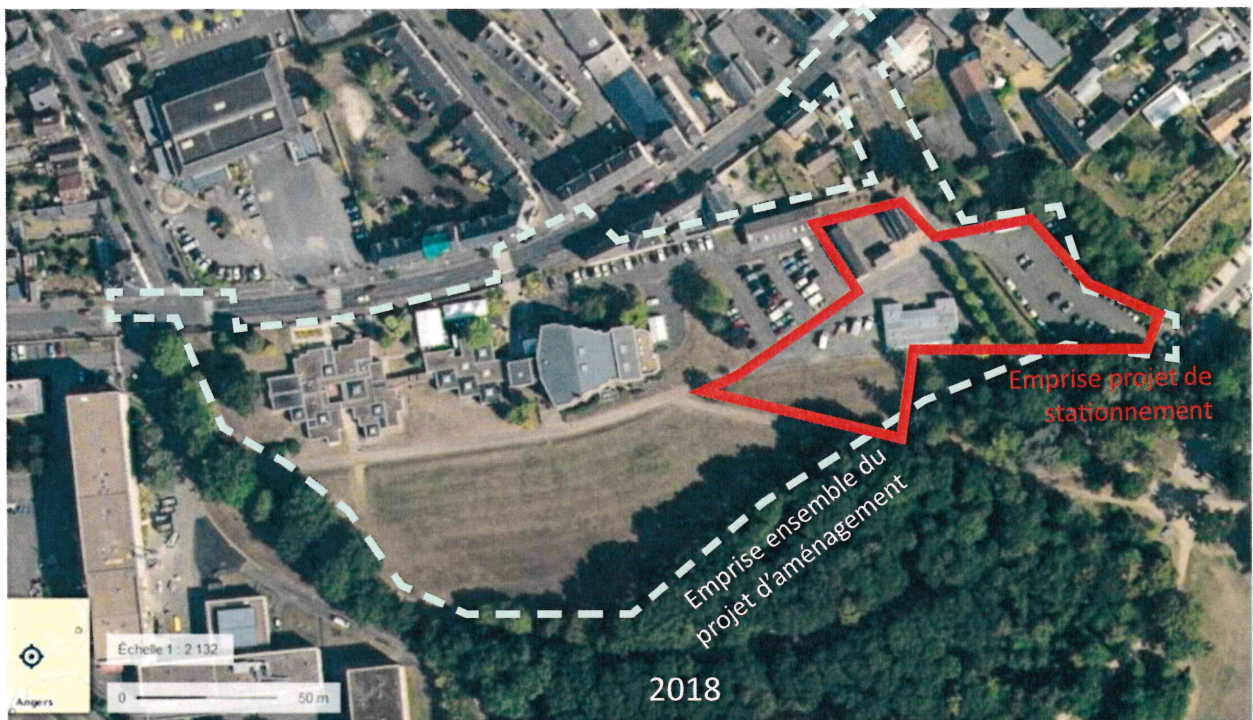
RENNES

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
nantes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébautières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
rennes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

 **Ouest am**
Développement et aménagement des territoires



SOURCE : GEOPORTAIL

1 - L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

A - DÉLIMITATION

Le terrain est implanté au sud de la commune de Sablé-sur-Sarthe sur un site où s'implantaient historiquement les potagers et vergers du parc du château de Sablé. L'emprise de l'aire de stationnement est délimitée au Nord par la rue Saint-Denis, au Sud par la lisière des bois. Son accès se fera majoritairement par la rue Saint-Denis. Un accès secondaire existe au Sud-Est donnant sur la Grand-rue. Le projet d'aménagement concerne des espaces ayant déjà une vocation de stationnement et comprend également une extension de ce parking existant.



SECTEUR D'AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT



PRAIRIE PRESERVEE AU SUD DU BATIMENT

B - CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN

B1 - Surface et topographie

Le terrain destiné à accueillir les aires de stationnement a une superficie d'environ 7800 m². Le terrain est implanté sur la partie haute du parc du château à environ 140 m NGF.

B2 - Hydrologie

Les eaux pluviales seront collectées et renvoyées vers les réseaux existants reliés à la rue Saint-Denis.

B3 - Document d'urbanisme et déclarations

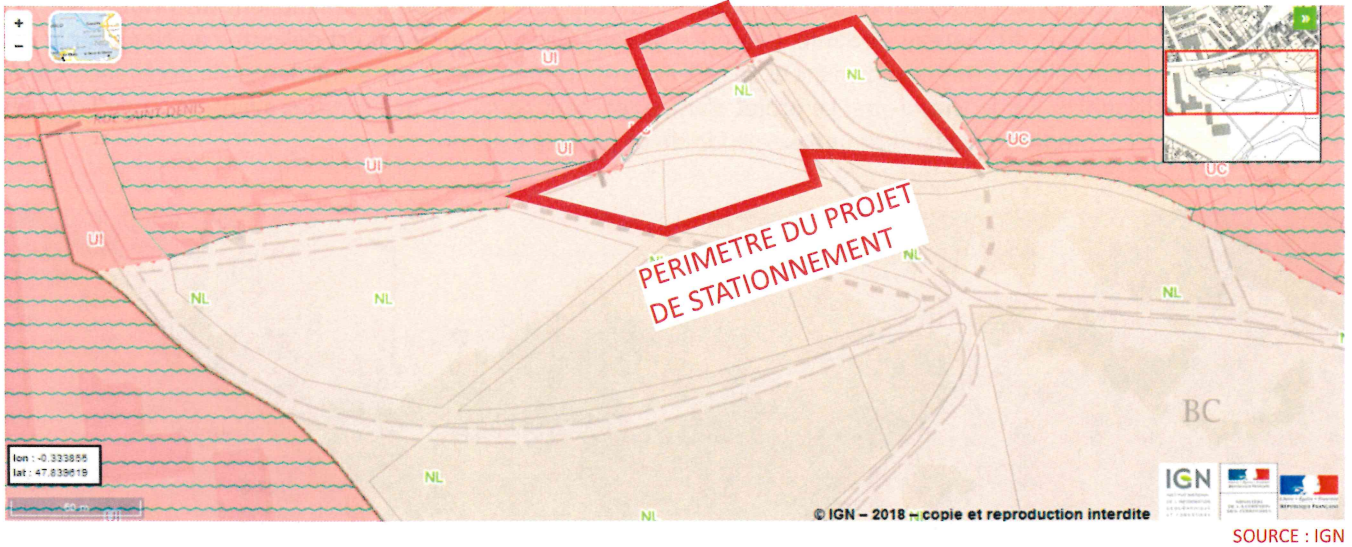
3.4 - PLU (cf. Ci-après)

L'emprise du projet est située en zone UI (zone urbaine intermédiaire), UC (zone urbaine centrale) et NL (zone naturelle où les constructions et installations à usage de tourisme et de loisir ouverts au public sont autorisées).

3.5 - Servitudes diverses

La commune de Sablé-sur-Sarthe, est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé en janvier 2012. D'après le zonage des servitudes annexées au PLU, le site du projet est concerné par deux servitudes :

- La servitude AC 4 (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).
- Zone classée site archéologique

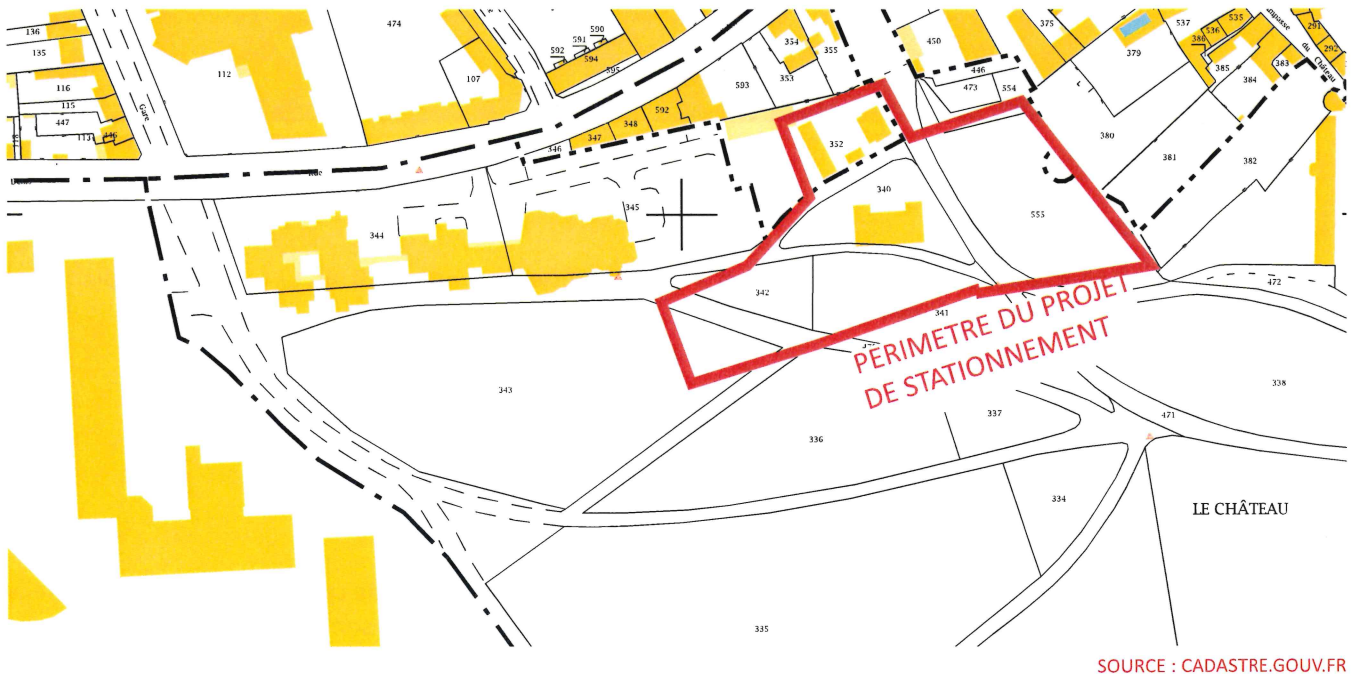


3.6 - PLAN GUIDE (cf. Ci-contre)

Le présent projet s'inscrit dans les orientations données au travers du plan-guide ayant été édité en Août 2018 dans le cadre d'une étude de planification et de programmation urbaine menée par la ville (cf ci-contre). Celui-ci accompagne l'implantation du futur cinéma dans le but de mieux intégrer le site dans son environnement urbain.

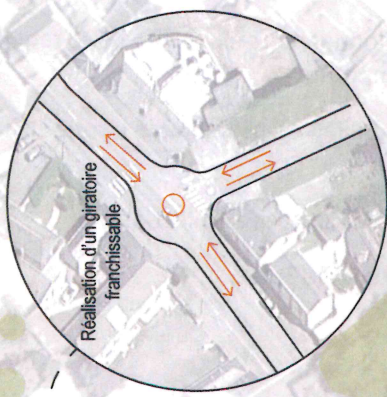
B-4 - Etat parcellaire d'origine

L'ensemble du site est situé en section BC du plan cadastral. L'espace concerné par l'aménagement de places de stationnement comprend pour partie les parcelles 352, 340, 341, 342, 343, 470, 471 et 555.

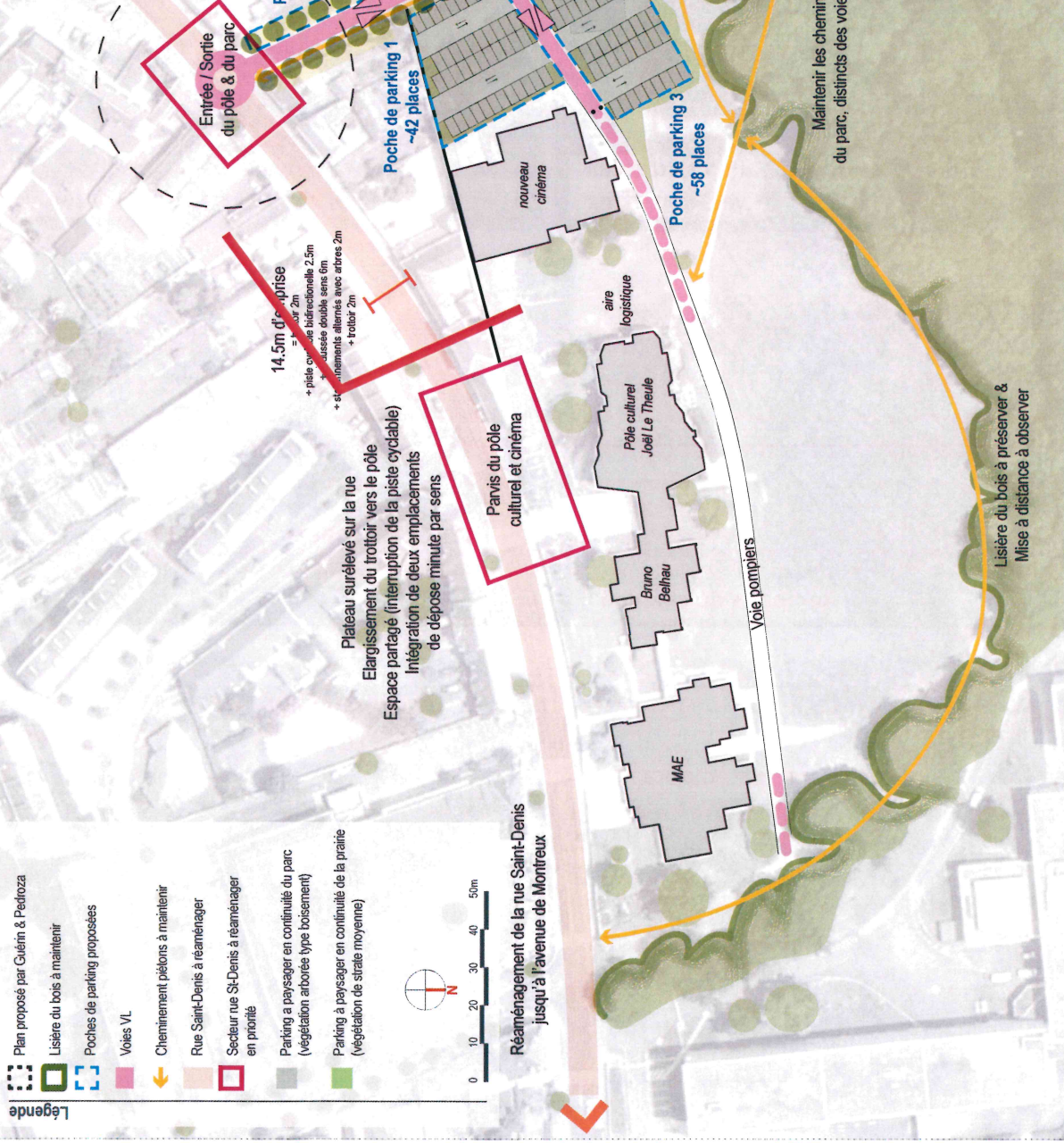
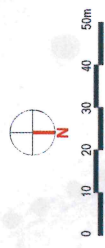


PLAN-GUIDE | Zoom sur le pôle culturel | Proposition de programme d'aménagement

Réaménagement de la rue Saint-Denis jusqu'au giratoire du champ de foire



- Légende**
- Plan proposé par Guérin & Pedroza
 - Lisière du bois à maintenir
 - Poches de parking proposées
 - Voies VL
 - Cheminement piétons à maintenir
 - Rue Saint-Denis à réaménager
 - Secteur rue St-Denis à réaménager en priorité
 - Parking à paysager en continuité du parc (végétation arborée type boisement)
 - Parking à paysager en continuité de la prairie (végétation de strate moyenne)



B-6 - Environnement paysager et architectural

Le projet est constitué d'une requalification et d'une extension des stationnements existants. Cette requalification vise à aboutir à une meilleure intégration dans le contexte paysager qui comprend:

- La proximité des bois qui fait partie des jardins du château de Sablé, un lieu de promenade et une richesse patrimoniale qui joue le rôle de parc urbain.
- Une vaste prairie en herbe ouvrant sur les constructions contemporaines situées à l'ouest du site
- Les murs anciens en pierre et portails matérialisant l'enceinte du château de Sablé.



B-5 - Contexte environnemental

Le site se localise en milieu urbain et en lisière d'espace boisé classé faisant partie du parc du château de Sablé. L'aménagement de l'aire de stationnement viendra assurer la préservation des espaces boisés classés et comportera des plantations en complément des sujets existants sur le site.



2 - LE PROJET ET SON INSERTION DANS LE SITE

Description et définition du projet

Le projet concerne le réaménagement et les extension des aires de stationnement du centre culturel Joël Le Theule et du futur cinéma.

Le site actuel comporte 94 places réparties entre le parking du Foirail à l'est du projet et le parking existant à l'est du centre culturel. Le projet prévoit la création de 174 places supplémentaires pour répondre aux besoins du site et de ses équipements.

Le projet prévoit le réaménagement et l'extension des parkings du centre culturel et du cinéma de Sablé-sur-Sarthe. pour ce faire, il prévoit :

- la requalification du parking du Foirail comportant 44 places existantes dont les réaménagements permettent de passer à 60 places dont 1 PMR

- la suppression des 50 places existantes pour permettre la construction du cinéma et de son parvis

- la création de 158 places (en plus du Foirail) dont 9 PMR.

L'entrée et la sortie des aires de stationnement se feront par la voie d'accès depuis la rue Saint-Denis. L'ensemble des circulation seront en double-sens.

Ceci donne lieu à une circulation non cloisonnée au sein de l'aire de stationnement.

Une connexion piétonne au centre-bourg vient fortement marquer l'aménagement. A l'image des allées du château existantes, elle permet de se stationner et se rendre au centre-ville à pied ou d'accéder depuis le centre facilement aux équipements culturels.

Les objectifs du projet sont notamment de :

- Intégrer les aires de stationnement dans le paysage environnant par une approche paysagère;
- Mieux intégrer le site à son environnement urbain ;
- Créer des continuités entre le site, le parc du château de Sablé et le centre bourg;
- Limiter le stationnement diffus et les voies de desserte à une seule aire de stationnement;
- Favoriser les cheminements doux depuis le parking vers le site ;
- Optimiser l'organisation spatiale du parking ;
- Créer des continuités avec la trame des allées du parc du château

Principes d'aménagement de l'ensemble du projet

Propositions d'intentions pour l'aménagement des espaces aux abords des pôles culturels



Principes de fonctionnement

Le projet d'aménagement de l'aire de stationnement s'articule autour d'un axe piéton fort et structurant reliant le pôle culturel au centre-bourg. Un second axe piéton complète la principe en déployant un cheminement vers le château.

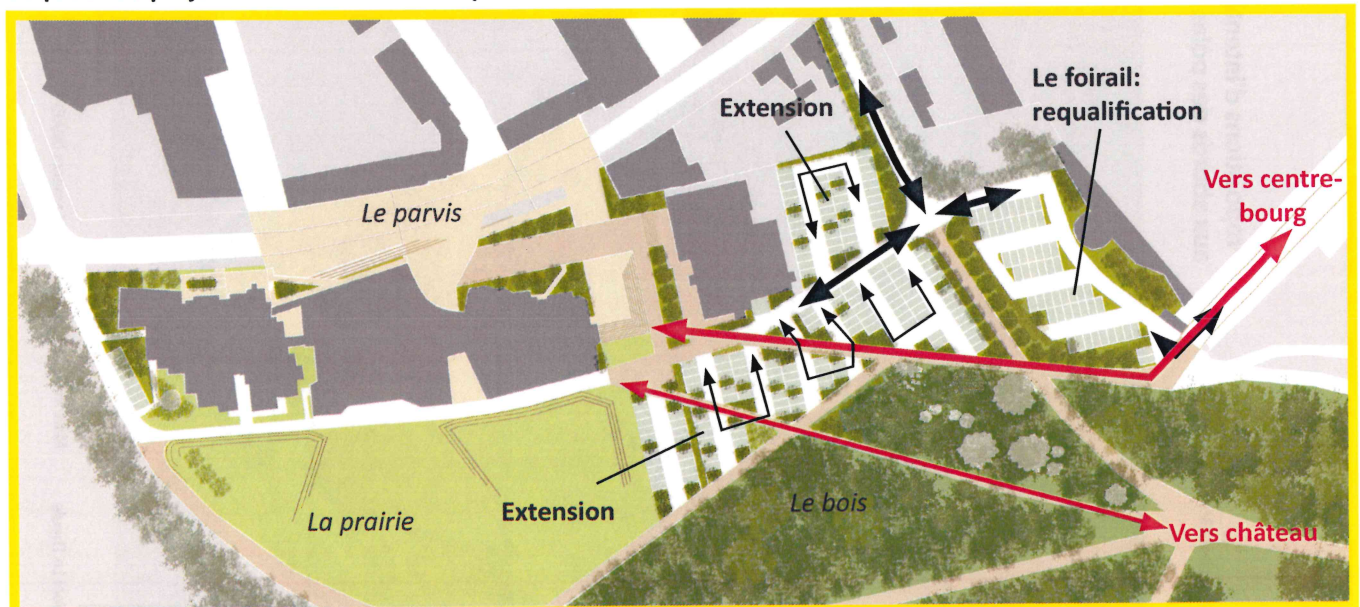
L'allée cheminant vers le château, qui marque l'entrée principale du site depuis la rue Saint-Denis est un autre axe qui structure les chemins ainsi que l'accès au parking.

La desserte des places de stationnement donne lieu à deux voies se divisant l'une vers l'ouest, l'autre vers l'Est qui desservent à leur tour des allées.

Ces réseaux de desserte sont en enrobé. Les places de stationnement sont matérialisées par un enrobé plus qualitatif et d'une couleur qui se distingue des allées.

Les places situées en lisière des espaces verts (bois, prairie, etc) sont quant à elles, engazonnées (voir images de référence ci-après).

Esquisse de projet. Illustration du concept



L'aire de stationnement deviendra donc parking paysager développant différentes configurations de circulation. Nous souhaitons optimiser le fonctionnement de celui en évitant les impasses formant des poches difficiles tant à sécuriser qu'à utiliser. (La voiture qui ne trouve pas de place est contrainte de faire marche arrière ou de disposer d'une aire de retournement très consommatrice d'espace).

Référence d'ambiances: L'aire de stationnement



Référence d'ambiances: La prairie



Référence d'ambiances: Le parvis





COUPE 1

COUPE 2

PHASE AVP	VILLE DE SABLE-SUR-SARTHE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS AU ABORDS DES PROJETS DE CINEMA ET POLE CULTUREL
MAITRE D'OUVRAGE	Mairie de Sablé-sur-Sarthe Avenue 72300 SABLE-SUR-SARTHE

PLAN MASSE DES ESPACES PUBLICS

VERSION TRAVAIL AU 28.06.2019

MODIFICATIONS:

MAITRE D'OUVRAGE	BUREAU ETUDE ENVIRONNEMENT ET VTD QUEST'AVP Rue de la Vallée de l'Orne 39050 LE NEU-CHÊNE	Tel: 02 99 14 53 29 Fax: 02 99 14 56 67
CHIEF DE PROJET : VD	NUMERO D'ETUDE : AF 18 0216	DESIGNATEUR : CP
NUMERO DE PLAN :	NUMERO D'ETUDE : AF 18 0216	

LEGENDE	
	Surface de voirie en enrobé noir
	Surface de voirie - traitement spécifique pour plateau
	Traversée piétonne en résine claire
	Surface de stationnement en enrobé noir
	Surface de stationnement en matériau minéral qualitatif
	Surface de stationnement en pavés à joints engazonnés
	Surface piétonne en pavés à joints secs
	Surface piétonne en pavés à enherbés
	Trottoir en enrobé noir
	Trottoir en enrobé clair (beige)
	Surface espaces verts
	Gradients
	Stationnement
	Cote altimétrique BÂTIMENT
	Zone EBC selon plan PLU

Plan masse des aménagements paysagers du projet d'ensemble

Coupes (Cf. PA5)

COUPE 1

-1,29m

+0,65

Echelle en X : 1/500
Echelle en Y : 1/500

PC : 31,00 m

Altitudes TN	Distances cumulees TN	Pente TN	Altitudes Projet	Distances cumulees Projet	Pente Projet
28,50	0,00	0,00 %	28,50	0,00	0,00 %
28,40	10,00	0,35 %	28,40	10,00	0,35 %
28,30	20,00	0,35 %	28,30	20,00	0,35 %
28,20	30,00	0,35 %	28,20	30,00	0,35 %
28,10	40,00	0,35 %	28,10	40,00	0,35 %
28,00	50,00	0,35 %	28,00	50,00	0,35 %
27,90	60,00	0,35 %	27,90	60,00	0,35 %
27,80	70,00	0,35 %	27,80	70,00	0,35 %
27,70	80,00	0,35 %	27,70	80,00	0,35 %
27,60	90,00	0,35 %	27,60	90,00	0,35 %
27,50	100,00	0,35 %	27,50	100,00	0,35 %
27,40	110,00	0,35 %	27,40	110,00	0,35 %
27,30	120,00	0,35 %	27,30	120,00	0,35 %
27,20	130,00	0,35 %	27,20	130,00	0,35 %
27,10	140,00	0,35 %	27,10	140,00	0,35 %
27,00	150,00	0,35 %	27,00	150,00	0,35 %
26,90	160,00	0,35 %	26,90	160,00	0,35 %
26,80	170,00	0,35 %	26,80	170,00	0,35 %
26,70	180,00	0,35 %	26,70	180,00	0,35 %
26,60	190,00	0,35 %	26,60	190,00	0,35 %
26,50	200,00	0,35 %	26,50	200,00	0,35 %
26,40	210,00	0,35 %	26,40	210,00	0,35 %
26,30	220,00	0,35 %	26,30	220,00	0,35 %
26,20	230,00	0,35 %	26,20	230,00	0,35 %
26,10	240,00	0,35 %	26,10	240,00	0,35 %
26,00	250,00	0,35 %	26,00	250,00	0,35 %
25,90	260,00	0,35 %	25,90	260,00	0,35 %
25,80	270,00	0,35 %	25,80	270,00	0,35 %
25,70	280,00	0,35 %	25,70	280,00	0,35 %
25,60	290,00	0,35 %	25,60	290,00	0,35 %
25,50	300,00	0,35 %	25,50	300,00	0,35 %
25,40	31,00	0,35 %	25,40	31,00	0,35 %

Accès au site depuis les parkings

Il sera possible d'accéder au site depuis les parkings en direction du nord vers les activités sportive et le restaurant.

Il sera également possible d'accéder depuis la partie Sud du parking vers les circulation piétonne qui cheminent autour du lac.

Chaque poche de stationnement est desservie par un cheminement piéton dont les profil en long et travers respecteront les normes d'accessibilités aux PMR.

COUPE 2

+0.2 m

-0.50m

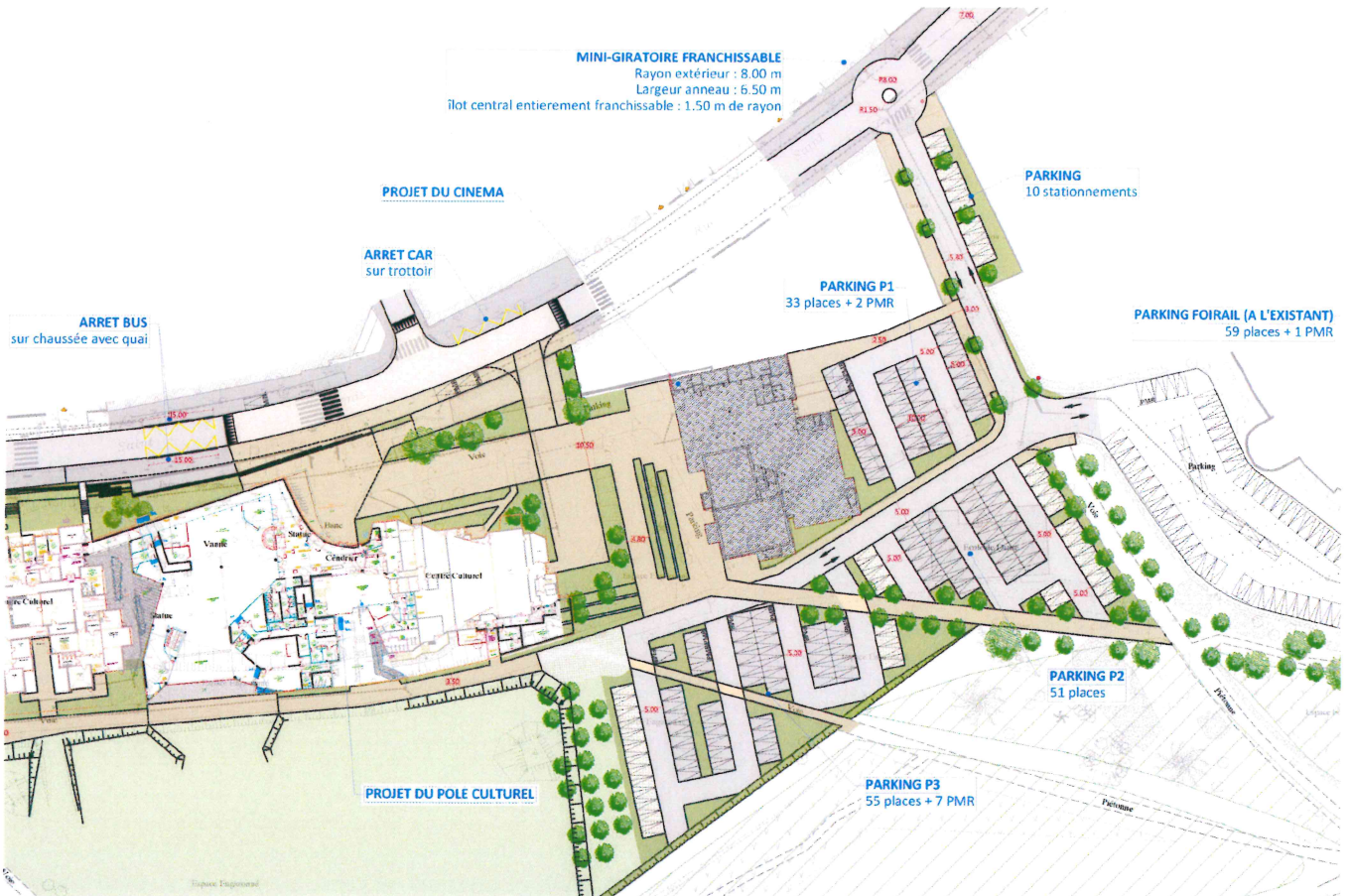
(côte d'implantation cinéma 38.85)

Echelle en X : 1/500
Echelle en Y : 1/500

PC : 39,00 m

Altitudes TN	Distances cumulees TN	Pente TN	Altitudes Projet	Distances cumulees Projet	Pente Projet
39,00	0,00	0,00 %	39,00	0,00	0,00 %
38,95	10,00	-0,13 %	38,95	10,00	-0,13 %
38,90	20,00	-0,26 %	38,90	20,00	-0,26 %
38,85	30,00	-0,39 %	38,85	30,00	-0,39 %
38,80	40,00	-0,52 %	38,80	40,00	-0,52 %
38,75	50,00	-0,65 %	38,75	50,00	-0,65 %
38,70	60,00	-0,78 %	38,70	60,00	-0,78 %
38,65	70,00	-0,91 %	38,65	70,00	-0,91 %
38,60	80,00	-1,04 %	38,60	80,00	-1,04 %
38,55	90,00	-1,17 %	38,55	90,00	-1,17 %
38,50	100,00	-1,30 %	38,50	100,00	-1,30 %
38,45	110,00	-1,43 %	38,45	110,00	-1,43 %
38,40	120,00	-1,56 %	38,40	120,00	-1,56 %
38,35	130,00	-1,69 %	38,35	130,00	-1,69 %
38,30	140,00	-1,82 %	38,30	140,00	-1,82 %
38,25	150,00	-1,95 %	38,25	150,00	-1,95 %
38,20	160,00	-2,08 %	38,20	160,00	-2,08 %
38,15	170,00	-2,21 %	38,15	170,00	-2,21 %
38,10	180,00	-2,34 %	38,10	180,00	-2,34 %
38,05	190,00	-2,47 %	38,05	190,00	-2,47 %
38,00	200,00	-2,60 %	38,00	200,00	-2,60 %
37,95	210,00	-2,73 %	37,95	210,00	-2,73 %
37,90	220,00	-2,86 %	37,90	220,00	-2,86 %
37,85	230,00	-2,99 %	37,85	230,00	-2,99 %
37,80	240,00	-3,12 %	37,80	240,00	-3,12 %
37,75	250,00	-3,25 %	37,75	250,00	-3,25 %
37,70	260,00	-3,38 %	37,70	260,00	-3,38 %
37,65	270,00	-3,51 %	37,65	270,00	-3,51 %
37,60	280,00	-3,64 %	37,60	280,00	-3,64 %
37,55	290,00	-3,77 %	37,55	290,00	-3,77 %
37,50	300,00	-3,90 %	37,50	300,00	-3,90 %
37,45	310,00	-4,03 %	37,45	310,00	-4,03 %
37,40	320,00	-4,16 %	37,40	320,00	-4,16 %
37,35	330,00	-4,29 %	37,35	330,00	-4,29 %
37,30	340,00	-4,42 %	37,30	340,00	-4,42 %
37,25	350,00	-4,55 %	37,25	350,00	-4,55 %
37,20	360,00	-4,68 %	37,20	360,00	-4,68 %
37,15	370,00	-4,81 %	37,15	370,00	-4,81 %
37,10	380,00	-4,94 %	37,10	380,00	-4,94 %
37,05	39,00	-5,07 %	37,05	39,00	-5,07 %

Plan masse du projet d'aire de stationnement (Cf. PA5)





Hôtel de ville, Place Raphaël Elizé BP 185
72305 Sablé sur Sarthe

Communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe

Requalification et extension des aires de stationnement du pôle culturel et futur cinéma

DEMANDE AU CAS PAR CAS Annexes

PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

JUIN 2019

RENNES

Parc d'activités d'Aprigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
nantes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
rennes@ouestam.fr
www.ouestam.fr



Ouest am

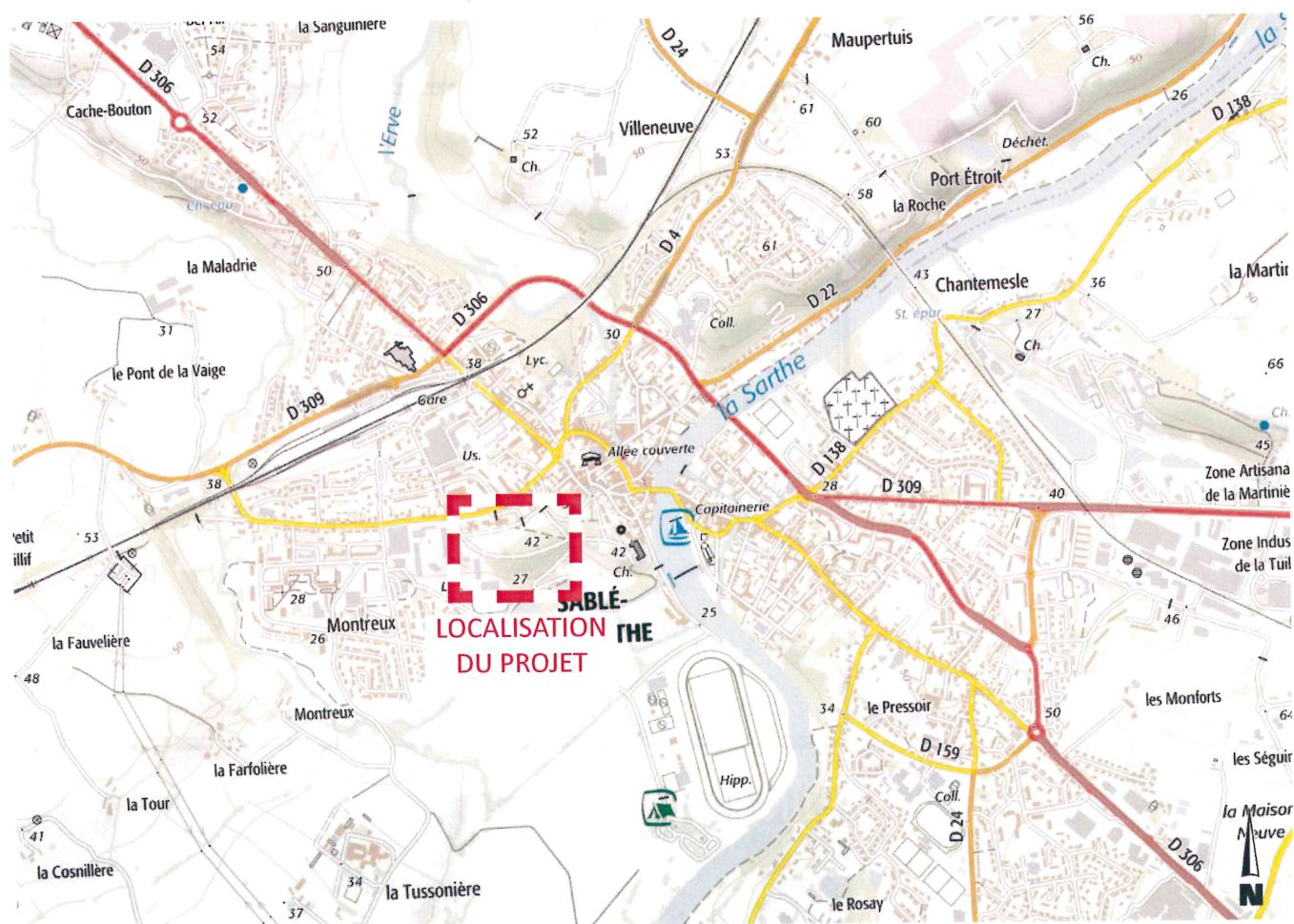
Développement et aménagement des territoires

1 - PLANS DE SITUATION

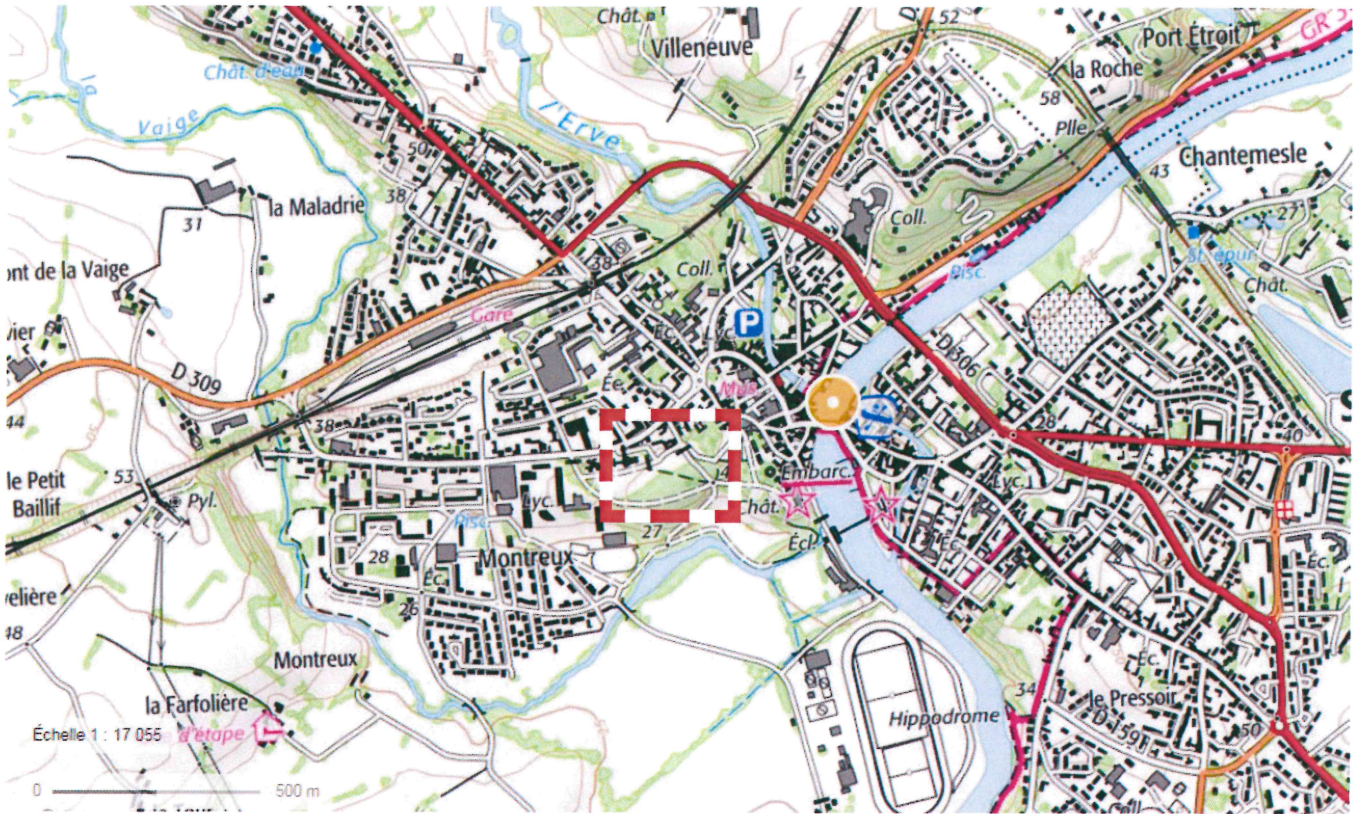
La ville de Sablé-sur-Sarthe, située au Sud-Ouest du département de la Sarthe fait partie de la Communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe. Elle compte 30 340 habitants (INSEE 2012) pour 365 km² et représente le pôle central de son secteur géographique.

La commune est un centre de services important localement, rayonnant sur un vaste espace rural. Elle présente un niveau d'équipement comparable à celui des villes de 40 à 50 000 habitants, tels un Centre culturel et sa programmation annuelle reconnue pour notamment son festival Baroque et ses nuits d'été.

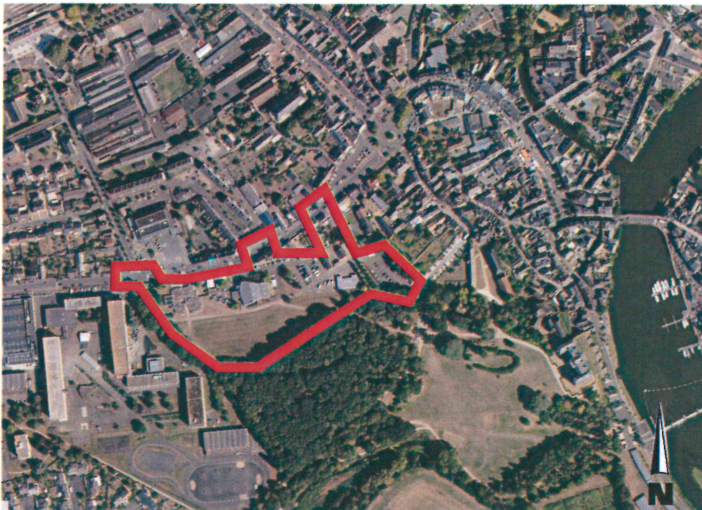
Le projet s'inscrit dans une réflexion globale d'aménagement des espaces publics situés au niveau du Centre culturel Joël Le Theule, rue Saint-Denis. Celui-ci est localisé sur un des axes principaux menant au centre-bourg, à l'interface entre ville ancienne et différents quartiers résidentiels, ce qui en fait un lieu stratégique en matière de développement des équipements de la commune. Le projet prévoit le réaménagement du centre culturel et la création d'un cinéma ayant fait l'objet d'un concours d'architecture.



SOURCE : GEOPORTAIL

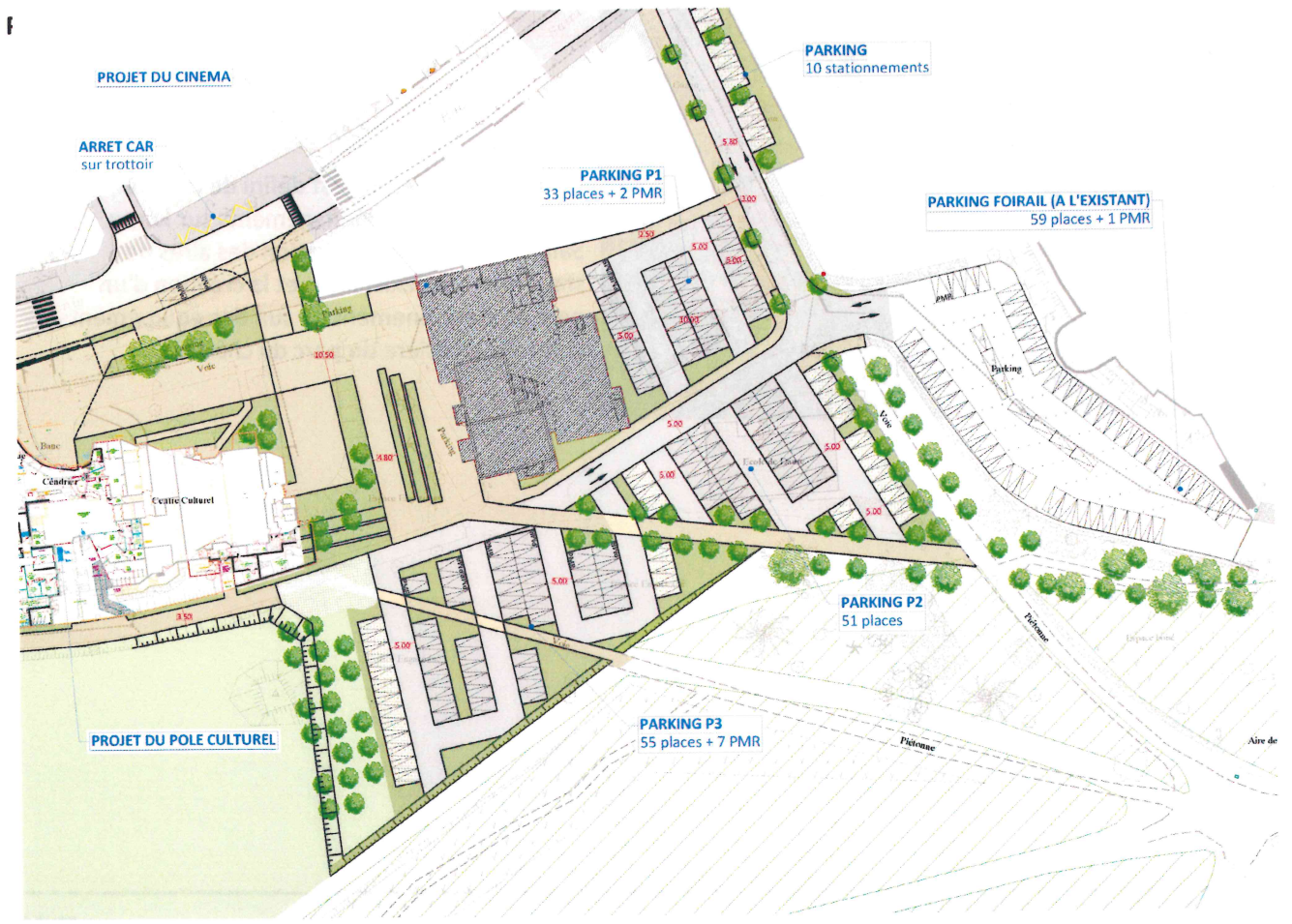
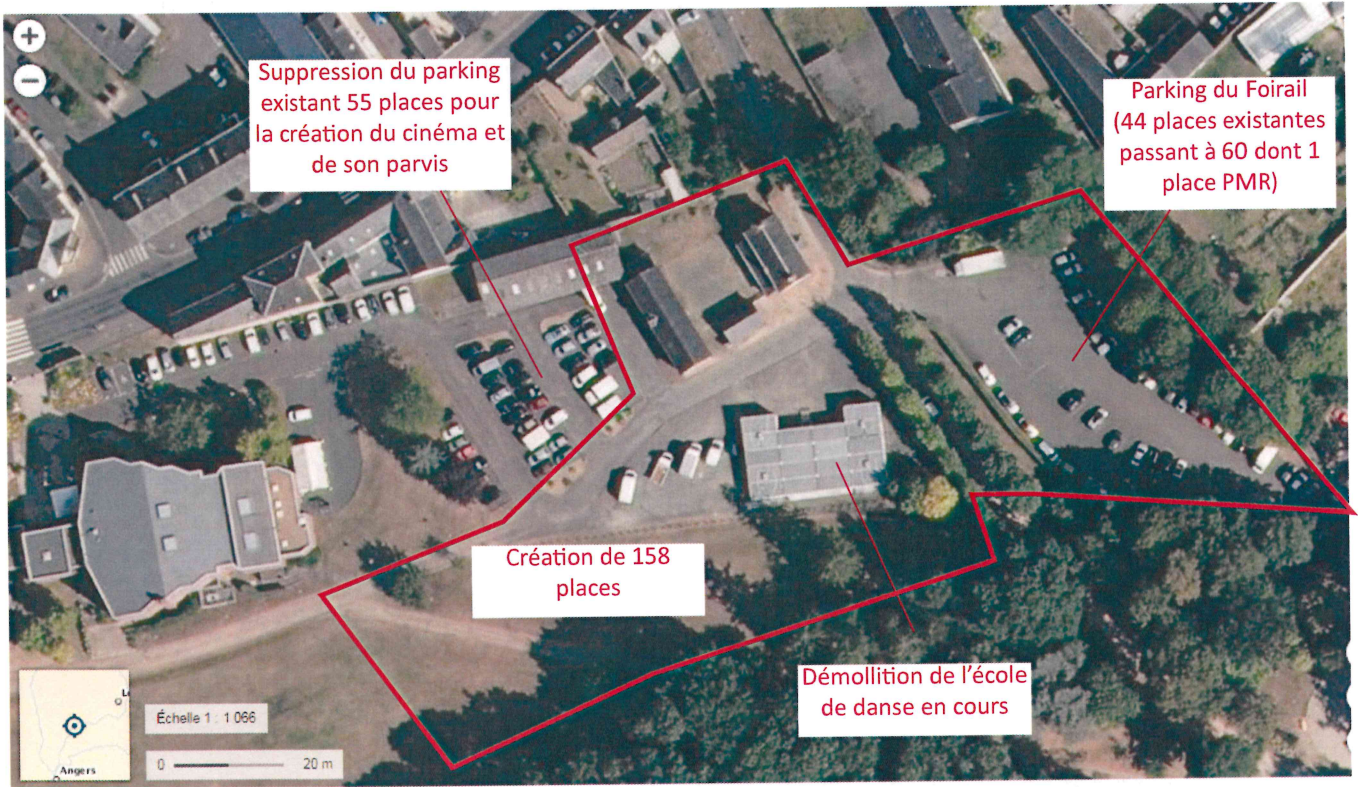


SOURCE : GEOPORTAIL



Le périmètre d'étude est défini de façon à permettre des ré-aménagements sur la rue Saint-Denis, la requalification des aires de stationnement existantes et la création d'un parc de stationnement au sud des équipements culturels en lisière du parc du château.

Photoaérienne source géoportail



MANTRE DOUVRIAGE

Mairie de Sable-sur-Sarthe
Mairie de Douvriage
73 boulevard des sables

PLAN MASSE DES ESPACES PUBLICS

VERSION TRAVAIL, AU 26.06.2019

ADRESSE PROJET :

MANTRE DOUVRIAGE
Mairie de Douvriage
73 boulevard des sables
49100 SABLE-SUR-SARTHE

CHIEF DE PROJET : V0
RESPONSABLE : C7

DATE : 03.06.19

LEGENDE

- Surface de voirie en enrobé noir
- Surface de voirie - traitement spécifique pour plateau
- Traverse pétonne en résine claire
- Surface de stationnement en enrobé noir
- Surface de stationnement en pavés à joints engazonnés
- Surface de stationnement en matériau minéral qualitatif
- Surface pétonne en pavés à joints secs
- Surface pétonne en pavés à enherbés
- Trottoir en enrobé noir
- Trottoir en enrobé clair (beige)
- Surface espaces verts
- Graviers
- Stationnement
- Cote altimétrique BÂTIMENT
- Zone EBC selon plan PLU





Hôtel de ville, Place Raphaël Elizé BP 185
72305 Sablé sur Sarthe

Communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe

Requalification et extension des aires de stationnement du pôle culturel et futur cinéma

DEMANDE AU CAS PAR CAS Annexes

PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS SON ENVIRONNEMENT PROCHE

JUIN 2019

RENNES

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
nantes@ouestam.fr

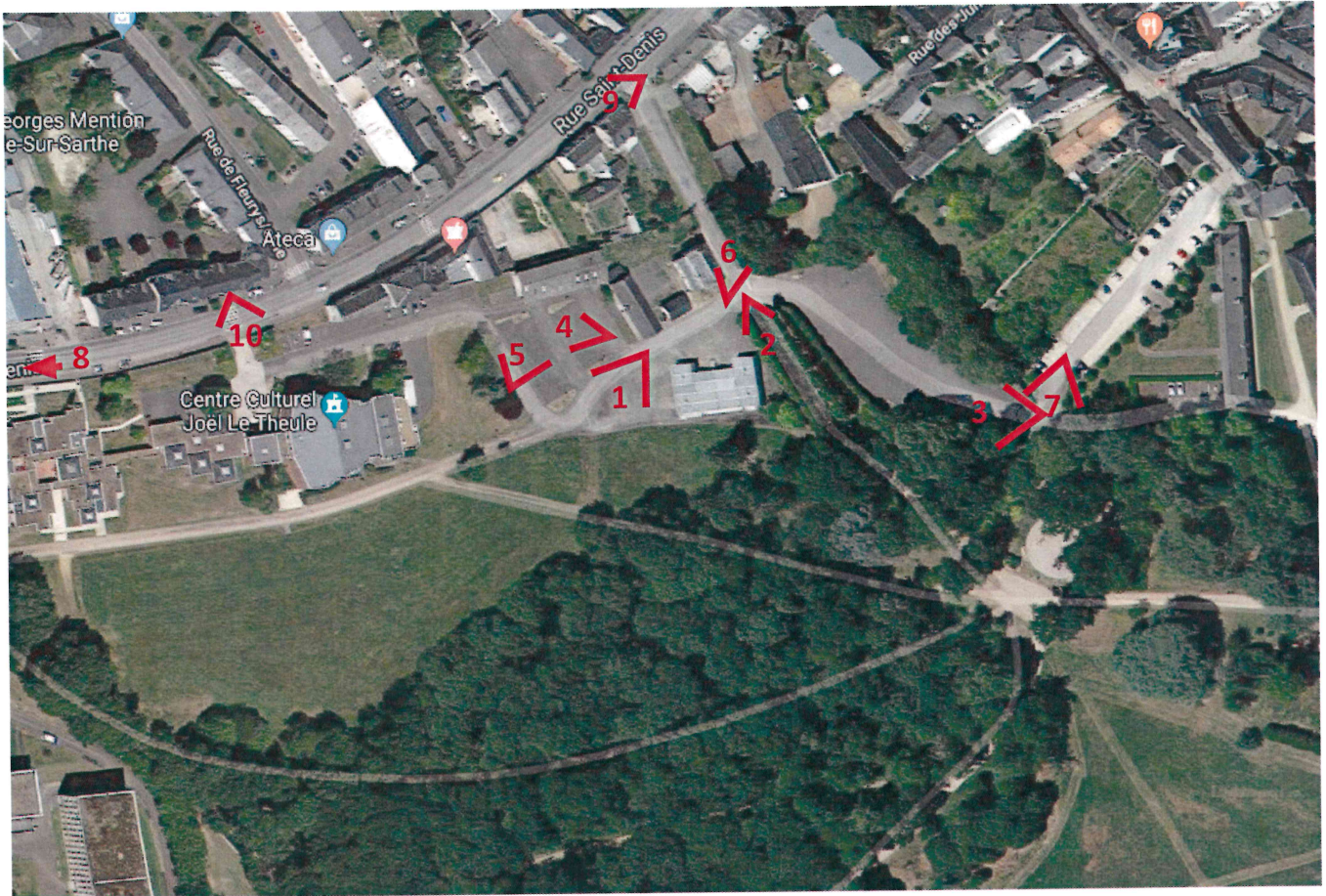
NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
rennes@ouestam.fr
www.ouestam.fr



Ouest am

Développement et aménagement des territoires



19/12/2018

REPERAGES DES PHOTOGRAPHIES CORRESPONDANT AUX PIECES PA6



19/12/2018



19/12/2018



19/12/2018



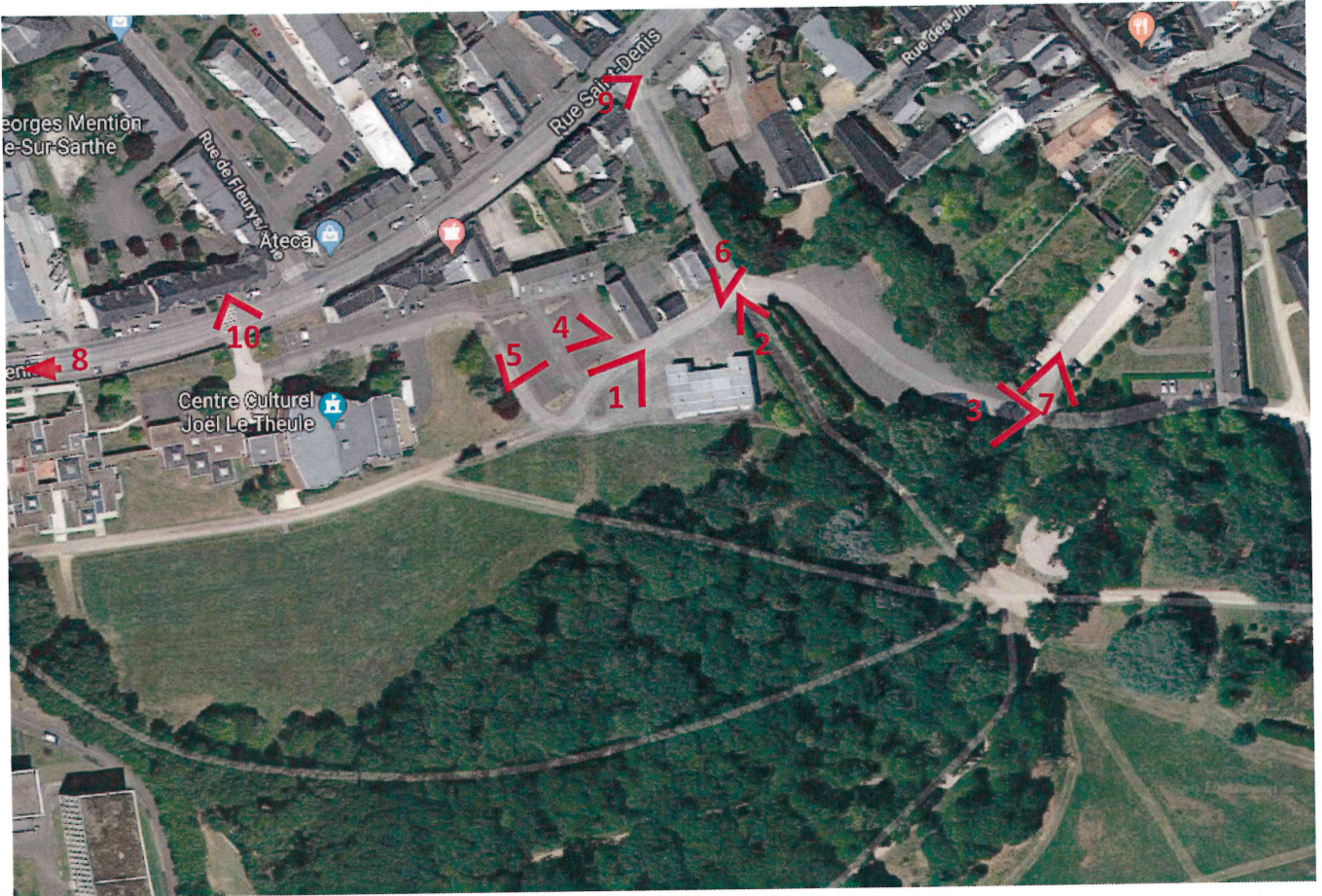
19/12/2018



13/12/2018



13/12/2018





13/12/2018



13/12/2018



13/12/2018



Hôtel de ville, Place Raphaël Elizé BP 185
72305 Sablé sur Sarthe

Communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe

Requalification et extension des aires de stationnement du pôle culturel et futur cinéma

DEMANDE AU CAS PAR CAS Annexes

PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS
LE PAYSAGE LOINTAIN

JUIN 2019

RENNES

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
nantes@ouestam.fr

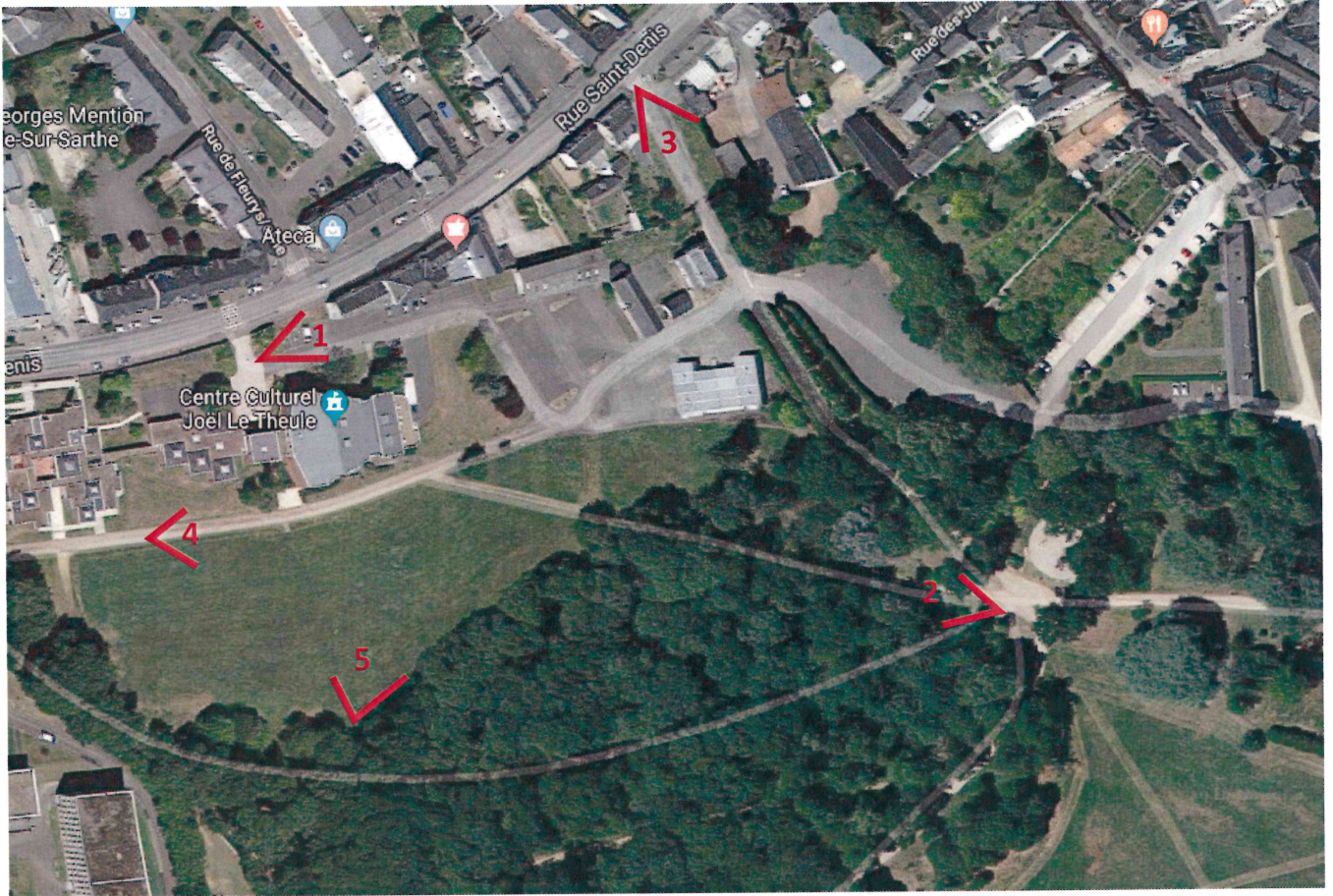
NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
rennes@ouestam.fr
www.ouestam.fr



Ovest am

Développement et aménagement des territoires



REPERAGES DES PHOTOGRAPHIES CORRESPONDANT AUX PIECES PA7



13/12/2018



13/12/2018



13/12/2018



13/12/2018



13/12/2018

