

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN



# Plan local d'urbanisme de la commune de Sauzon

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approuvé le 11 avril 2024

Pièce du PLU

# 3.





# SOMMAIRE

## I. PRÉAMBULE

Le contexte législatif et réglementaire des OAP.....5

## II. OAP DES ZONES À URBANISER DE SAUZON

Principes d'aménagement communs.....7

Localisation des secteurs d'OAP.....11

Légende commune aux orientations d'aménagement et de programmation.....12

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.....13

Présentation des OAP.....14



## III. OAP RELATIVES AUX SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS

Rappel du contexte et objet de l'OAP.....23

Orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs déjà urbanisés..26

# I - PRÉAMBULE

# LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui précisent le champ d'application et le contenu que peuvent prendre les OAP.

L'article **L151-6 du code de l'urbanisme** indique que «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles».

L'article **L151-6-1 du code de l'urbanisme** indique que «les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.»

L'article **L151-6-2 du code de l'urbanisme** indique que «Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.»

L'article **L.151-7 du code de l'urbanisme** précise que «les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

>> Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

>> Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

>> Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

>> Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

>> Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

>> Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.



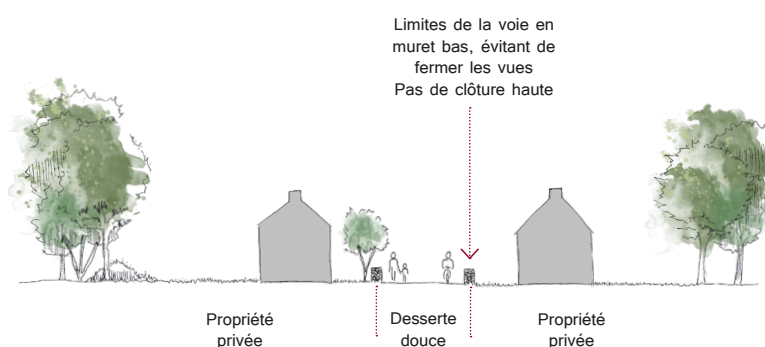
## II - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES À URBANISER DE SAUZON

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT COMMUNS À TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

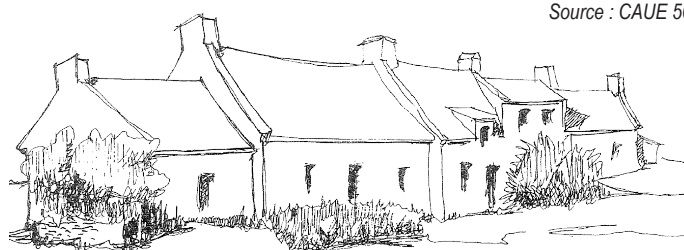
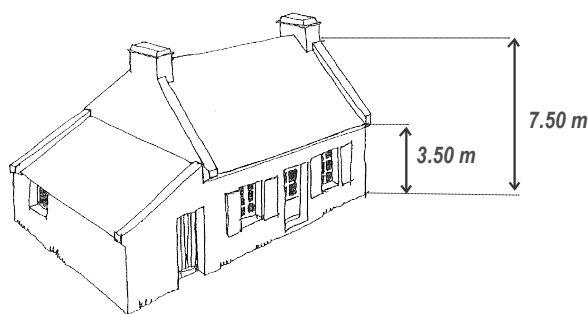
## 1 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Les secteurs de projet doivent être urbanisés sous la forme d'une opération d'ensemble, et doivent comprendre une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population, notamment :

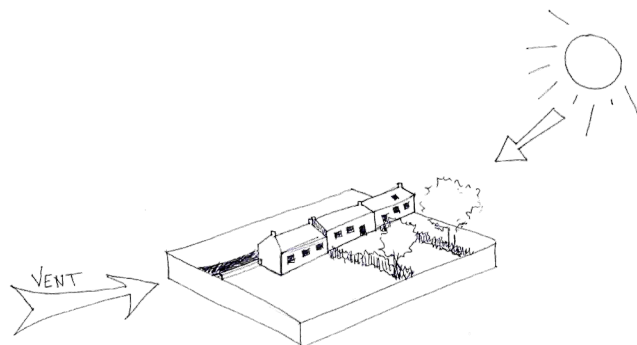
- Une offre de terrains à bâtir de tailles variées, permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.
- Garantir des logements adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ou aux ménages aux faibles ressources.
- Un espace ouvert public ou commun à l'opération,
- Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnant.



- L'intégration et la prise en compte du contexte notamment en terme de volumétrie et d'orientation des bâtiments environnants.



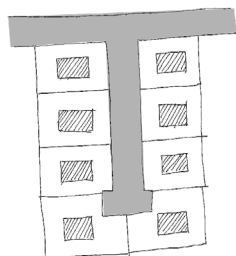
- L'implantation des nouvelles constructions devra pendre en compte les contraintes climatiques inhérentes à Belle-île, notamment les nuisances liées aux vents importants et l'optimisation de l'ensoleillement.



- L'implantation en milieu de parcelle est à proscrire puisqu'elle génère des formes urbaines pauvres. Le découpage classique d'un lotissement est à éviter.

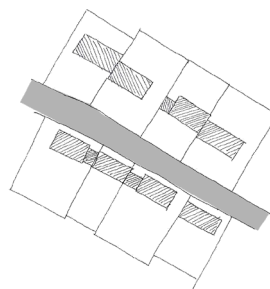
Les nouvelles constructions devront créer des alignements avec le tissu urbain existant par les bâtiments et les garages, abris ...

L'implantation en limite de parcelle est conseillée, lorsqu'elle concorde avec le critère précédent, car elle protège les jardins et délimite l'espace privé de l'espace public.



Découpage en lot systématique à éviter

Ne prend pas en compte le contexte



Respect de l'alignement

Surface de jardin importante

L'aménagement de la zone sera conditionné à une opération d'ensemble.

## 2 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du SCOT, une densité minimale doit être respectée :

COMMUNE DE SAUZON	
Objectifs de densité	<b>20</b> logements / hectare

## 3 - ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Les zones à urbaniser devront comprendre au moins **30 %** de logements aidés ou sociaux ou dédiés à l'accession à la propriété.

## 4 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti et aggloméré.

A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, et leurs matériaux et son accompagnement végétal, les voies principales reçoivent un traitement adapté à leur fonction de transit au sein des espaces urbanisés du bourg, tandis que les dessertes secondaires constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Ces voies doivent également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du bourg existant et marquant le statut des différentes voies.



## Exemples de liaisons douces recherchées



LOCMARIA



BANGOR



SAUZON



## 5 - PRINCIPES RELATIF A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du bourg.

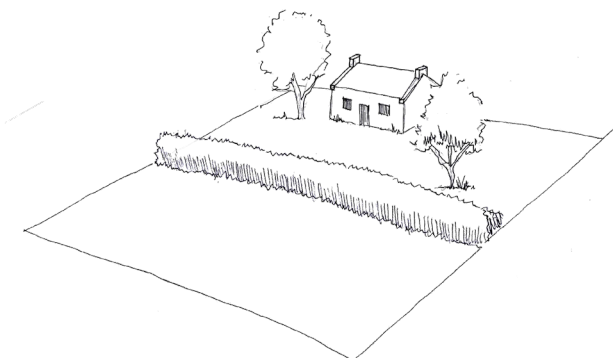
## 6 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIÈRES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

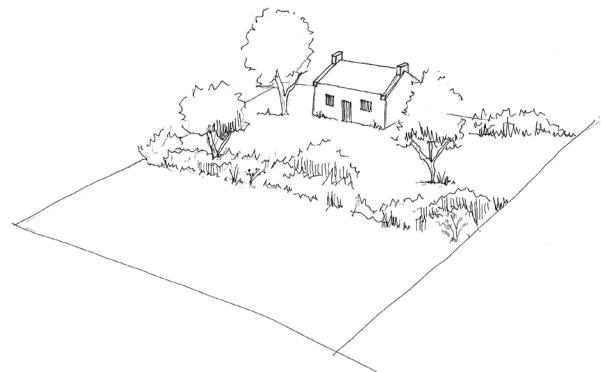
Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.



Haie monospécifique taillée créant un rupture nette



Haie vive composée de différentes strates de végétation et en continuité avec la végétation du jardin



## 7 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au site s'effectuera principalement par le réseau de desserte interne, tout en profitant des accès possibles par les voies existantes lorsque ceux-ci ne posent pas de problèmes de sécurité.

Les intersections avec les voies existantes seront traitées pour identifier les voies créées comme de véritables rues participant au réseau viaire du bourg.

L'offre de stationnement sur les parcelles privées et au sein de l'espace public / commun sera dimensionnée pour répondre aux besoins de l'opération. Elle intégrera des places destinées aux visiteurs.

Pour toute opération de deux logements, les stationnements et les dessertes devront être mutualisées pour limiter l'impact des véhicules en coeur d'opération et sur les parcelles privées (de manière à favoriser les espaces jardinés).



Exemple d'opération à Belle-Ile-en-Mer où le stationnement a été concentré à l'entrée de l'opération afin d'optimiser l'espace public sous forme d'une place au centre de l'opération.

Les circulations sont essentiellement piétonnes ou cyclistes, la voiture est rarement utilisée jusqu'au logement.

## 8 - GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les zones imperméabilisées doivent être limitées au strict minimum pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales sur les parcelles privées.

Il est conseillé une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Chaque construction sera munie d'une cuve de récupération d'eau.

Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.

Tout projet doit répondre à un débit de fuite de rejet à l'échelle de la zone à urbaniser maximum de 3 l/s/ha intercepté, bassin versant amont compris.

## 9 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Les opérations devront favoriser des orientations de bâtiments permettant une exploitation optimum des énergies naturelles, en favorisant notamment les ouvertures sur les façades au sud.

Il est également conseillé de favoriser le regroupement des bâtiments (mur mitoyen) pour limiter la perte énergétique et favoriser l'isolation du froid.

Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et respecter les normes thermiques en vigueur.

# LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP







# LÉGENDE COMMUNE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur









## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements
-  Espace destiné à la création de bâtiments d'activités
-  Parcelles déjà construites
-  Terrains destinés à des activités particulières








## ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

-  Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg
- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :
  -  - limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
  -  - préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)
-  Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise
-  Exemple d'implantation des constructions à privilégier

## ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Assurer une transition en maintenant des ouvertures
-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Créer un alignement d'arbres
-  Arborer l'espace
-  Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective
-  Cône de vue à préserver
-  Traitement qualitatif de la limite avec la rue

## ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie structurante à créer (position indicative)
-  Voie de desserte à créer (position indicative)
-  Possibilité de desserte complémentaire (position indicative)
-  Liaison douce à créer (position indicative)
-  Possibilité de liaison douce complémentaire (position indicative)
-  Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé
-  Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)

# ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER

L'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Cette disposition est mise en œuvre dans le PLU pour répondre aux logiques de priorisation du développement.

Cependant, en tant que territoire littoral où le montage d'opérations de logements est souvent complexe, la commune de Sauzon doit pouvoir conserver une certaine souplesse dans le lancement des opérations.

Afin d'organiser dans le temps et dans l'espace la production de logement, les sites de projet font l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Trois périodes de trois ans sont définies, correspondant aux grandes étapes de la vie du PLU. Pour chaque site d'OAP par secteur de projet, cet échéancier est indiqué dans le tableau descriptif des OAP (ci-après).

- Court terme : 0-3 ans
- Moyen terme : 3-6 ans
- Long terme : 6-9 ans

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre à l'échelle intercommunale ou au retard d'autres secteurs de projets,
- A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projets peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

COMMUNE DE SAUZON	
N° DE L'OAP	ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL
1/ SAUZON - Tribouton	Court terme : 0-3 ans
2/ SAUZON - Site rue Amiral Willaumez Ouest	0-6 ans
3/ SAUZON - Site rue Amiral Willaumez Est	3-6 ans
4/ SAUZON - Site chemin de Port Puce	3-9 ans

### CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site se localise dans la continuité des terres agricoles au Sud. Un talus artificiel longe la voie créée au Nord. A l'Est, l'alignement de peupliers structure la voie qui sépare le lotissement des terres agricoles et marque une entrée progressive vers le bourg.

Des accès au site sont possibles par la nouvelle voirie créée entre la rue Amiral Willaumez et la route de l'Apothicaierie.

Il s'agit d'un site en extension d'urbanisation du centre bourg de Sauzon.

La vocation du site est l'accueil d'équipement, de logements et de commerces.

Ce site n'est pas impacté par la présence de zone humide ou de prescription.



Superficie du site : 5 193 m<sup>2</sup>

Densité à atteindre : 20 logements/ha en dehors des surfaces dédiées aux équipements publics et espaces verts.



- Vue du site depuis la Route de l'Apothicaierie. La voirie n'était pas encore réalisée -



- Rue Amiral Willaumez -

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'opération pourra être réalisée en plusieurs phases.

- 1/ Le parking de l'équipement public situé au Nord de l'opération est mutualisé avec le site afin de conforter son utilisation et de limiter la consommation d'espace destinée aux voitures.
- 2/ Des liaisons douces sont aménagées afin de rendre plus poreux le site et de favoriser les déplacements doux.
- 3/ Une voirie a été créée récemment, elle sera utilisée pour desservir les liaisons dans le projet.
- 4/ Face au parking, un espace vert est préservé afin d'améliorer le cadre de vie, l'impact visuel du projet et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- 5 et 6/ La zone a une vocation mixte, logement (5) et équipement public et commerce (6).



① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	
	Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
	Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
	Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
	Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	
	Maintenir les haies ou arbres remarquables
	Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

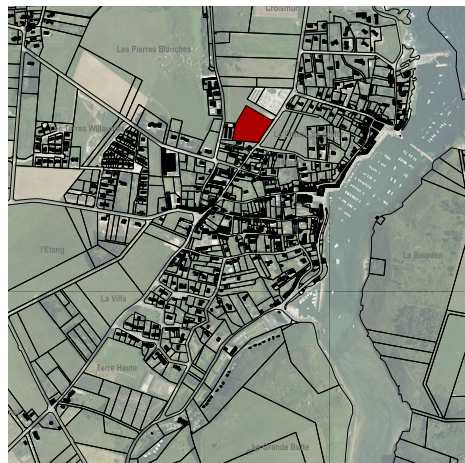
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT	
	Voie structurante à créer (position indicative)
	Voie de desserte à créer (position indicative)

## 2/ Site rue Amiral Willaumez Ouest

### CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Un accès au site est possible par la rue Amiral Willaumez.

Le site est caractérisé par la présence d'une haie le long du chemin de Port Puce.



Superficie du site : 6777 m<sup>2</sup>

Densité à atteindre : 20 logements/ha



- Rue Amiral Willaumez par le Nord -



- Rue Amiral Willaumez par le Sud -



## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Une desserte traverse le projet du Sud au Nord et sert de voie principale. Une voie piétonne sera également prévue.

2/ Une insertion paysagère du projet sera prévue en lisière de l'opération.

3/ Des espaces verts seront préservés pour l'usage privé des habitants

4/ Le projet garantira une bonne transition avec la future extension du cimetière et le projet de parking par la mise en place d'une haie.



① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
- Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
- Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie structurante à créer (position indicative)
- Voie de desserte à créer (position indicative)
- Liaison douce à créer (position indicative)

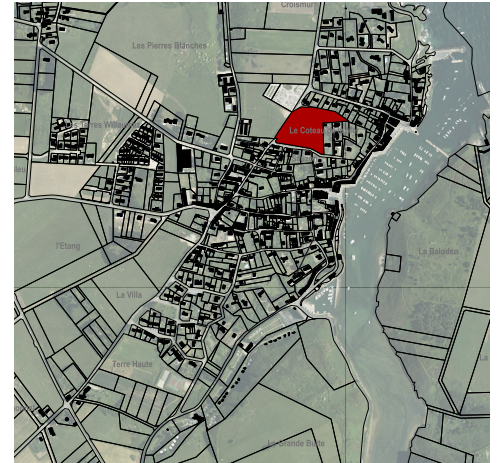
## 3/ Site rue Amiral Willaumez Est

### CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Il s'agit de deux sites A Urbaniser. L'orientation d'aménagement a été pensée sur l'ensemble du secteur.

Des accès sont possibles par la rue Amiral Willaumez.

Une haie est présente le long du chemin de Port Puce.



Superficie du site : 1,332 ha

Densité à atteindre : 20 logements/ha



- Rue Roz Er Mor -



- Rue Amiral Willaumez -

# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Un espace vert est préservé afin de conserver un potentiel de coeur écologique

2/ Des liaisons douces sont prévues afin de privilégier les déplacements sans moyen de transport motorisé

3/ Plusieurs voies permettent de relier les différentes habitations à la route principale à l'ouest

4/ Des espaces verts privés sont conservés pour l'usage personnel des particuliers résidents dans le quartier

5/ Une haie pourra être plantée dans le but d'améliorer la qualité paysagère du projet et de pouvoir protéger visuellement les habitations de la voirie traversant le projet.



① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
- Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
- Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

## ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

## ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie structurante à créer (position indicative)
- Voie de desserte à créer (position indicative)
- Liaison douce à créer (position indicative)

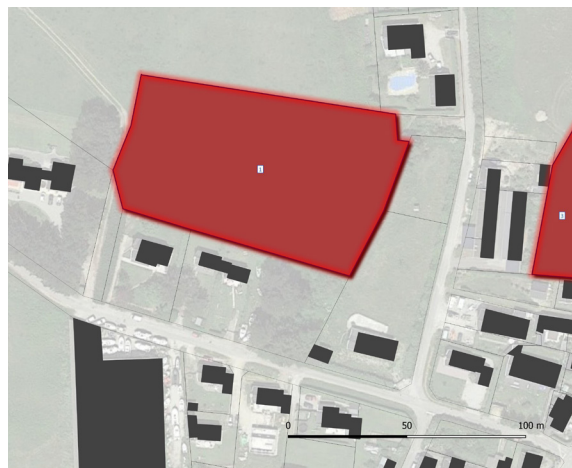
## 4/ Site chemin de Port Puce

### CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site de projet se situe en extension de la trame urbaine au Nord -Ouest du bourg de Sauzon.

Il s'intègre dans une trame urbaine à vocation résidentielle à l'arrière de la rue de Borderie et du chemin de Port Puce. La topographie du site est relativement plane.

Le site est entourée de quelques éléments boisés sur la partie Sud.



Superficie du site : 7 099 m<sup>2</sup>

Densité à atteindre : 20 logements/ha



Chemin de Port Puce



Route de Borderie

# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Un espace commun central sera aménagé comme lieu fédérateur.
- 2/ Les accès se feront via la route de Borderie à l'Ouest et le Chemin de Port Puce à l'Est. L'opération sera desservie par une voie traversante.
- 3/ Des liaisons douces sont prévues afin de privilégier les déplacements doux et les liaisons vers le coeur du bourg.
- 4/ Des espaces verts privatifs sont conservés pour l'usage personnel des particuliers résidents dans le quartier.
- 5/ Une haie pourra être mise en place dans le but d'améliorer la qualité paysagère du projet et de garantir son insertion paysagère en limite de la zone agricole.



① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
- Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
- Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

## ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

## ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie structurante à créer (position indicative)
- Voie de desserte à créer (position indicative)
- Liaison douce à créer (position indicative)

**III - ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION  
RELATIVES AUX SECTEURS DÉJÀ  
URBANISÉS, VILLAGES ET LES  
SECTEURS EN DENSIFICATION**

# RAPPEL DU CONTEXTE ET OBJET DE L'OAP

## RAPPEL DU CONTEXTE DES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) a introduit au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et définit les « secteurs déjà urbanisés », nouvelle forme urbaine entre le village et la zone d'urbanisation diffuse, au sein desquels une densification est permise.

En application du second alinéa de l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme, issu de la loi ELAN, il revient au SCOT de déterminer les critères d'identification de ces secteurs et d'en définir la localisation. Les critères tenant à la densité, à la continuité, à la structuration par les voies et les réseaux et à la présence d'équipements publics prévus par l'alinéa 2 de l'article L. 121-8 constituent une liste de critères non limitative.

Le SCOT du Pays d'Auray a fait l'objet d'une modification relative à l'intégration des dispositions de la loi Elan, approuvée en date du 07 juillet 2022.

## OBJET DE L'OAP ET SITES CONCERNÉS À SAUZON

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation est de cadrer l'aménagement et l'urbanisation possible à l'intérieur des entités bâties définies comme villages et Secteurs Déjà Urbanisés et pouvant accueillir en densification des constructions.

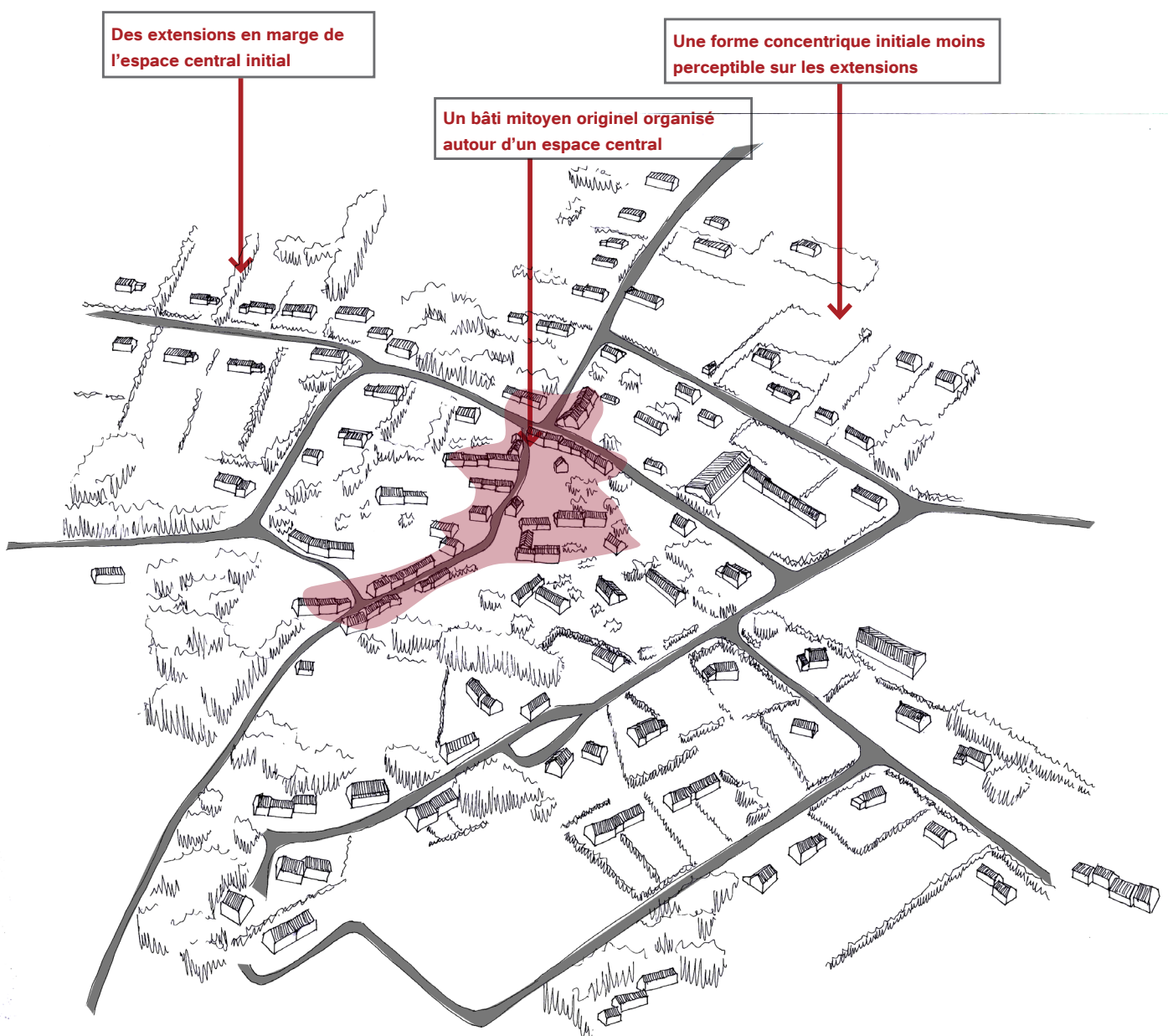
Il s'agit également de cadrer les secteurs en densification de plus de 1000 m<sup>2</sup> à l'intérieur des zones urbaines.

## LE BÂTI, ÉLÉMENT D'UNITÉ ET D'UNIFORMITÉ PAYSAGÈRE DE L'ÎLE ET DE SAUZON

Un des éléments identitaires de l'île est l'uniformité du bâti. La qualité paysagère de l'île est largement préservée par cette homogénéité architecturale et bâtie.

Cependant, au regard de la topographie marquée, certains éléments bocagers participent à l'intégration paysagère de quelques éléments bâtis.

La majorité des espèces représentées dans ces éléments boisés sont des résineux en fin de vie et de faible intérêt écologique. Le règlement du PLU identifie tout de même ces boisements mais en limitant leur replantation à quelques espèces insulaires et en interdisant celle des résineux.



Exemple d'implantation et d'organisation d'entités bâties sur le territoire de Belle-Île-en-Mer



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AUX ENTITÉS URBAINES SIGNIFICATIVES

## UNE FORME URBAINE DES CONSTRUCTIONS DANS LE RESPECT DU SITE ET DE L'ARCHITECTURE BELLILLOISE

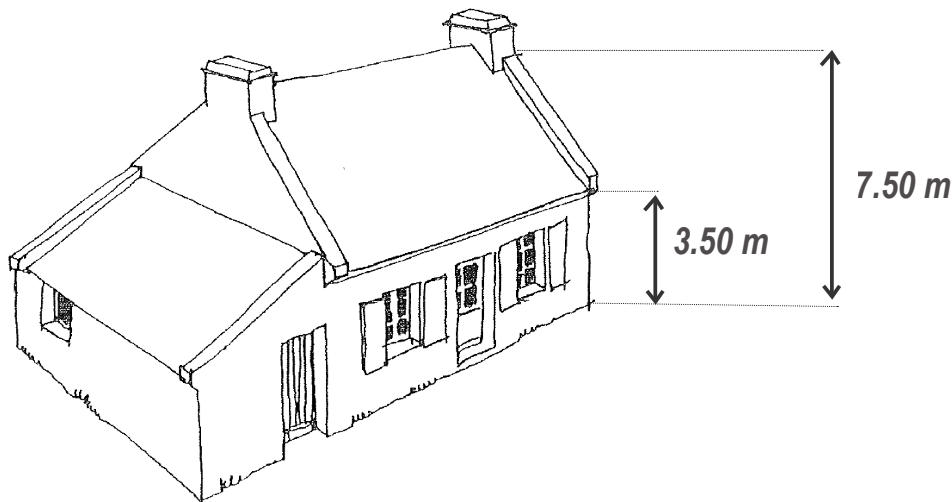
Constat : Les maisons bellilloises ont suivies des transformations au cours de leur histoire notamment en terme de dimensions. Cependant certains principes sont restés à travers les époques et notamment le traitement assez modeste des constructions. En effet, la « maison-type » est orienté est-ouest, des pignons aveugles ou avec des ouvertures très réduites, une façade-sud avec deux fenêtres plus importantes encadrant la porte. La toiture à deux pans conserve les « mats-pignons », qui correspondent aux souches de cheminées sur les murs-pignons.

Dans les centre-villages, les bâtiments sont généralement groupés à quatre ou cinq bâtiments, sous forme de longère.

Orientation : Les nouvelles constructions doivent conserver et s'inspirer des caractéristiques, en terme de volumétrie et de typologies, des bâtiments environnants à l'opération.

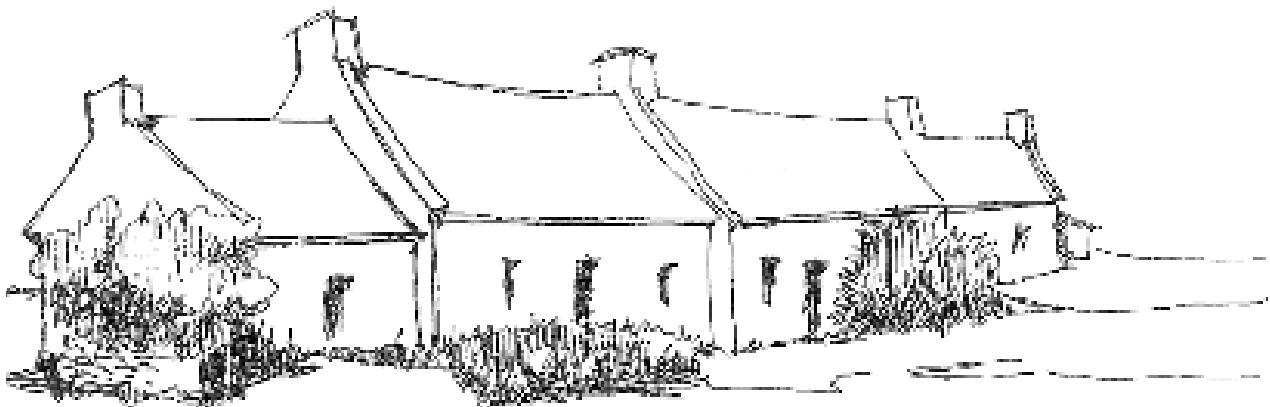


Volumétrie et détails architecturaux recherchés



Ambiance des groupements bâtis

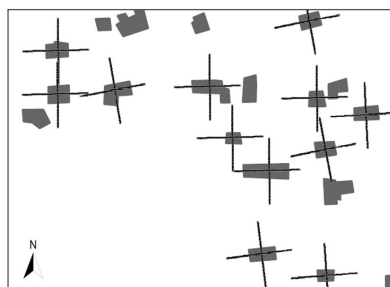
Source : CAUE 56



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AUX ENTITÉS URBAINES SIGNIFICATIVES

## LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES CLIMATIQUES DANS L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Constat : L'implantation du bâti à Belle-Île-en-Mer prend en compte les éléments climatiques. L'orientation des maisons est dirigée par le vent et le soleil. Le faîtage est généralement toujours aligné Est-Ouest afin d'avoir les grandes ouvertures sur le grand côté Sud.



- Sud du centre-bourg de Locmaria -



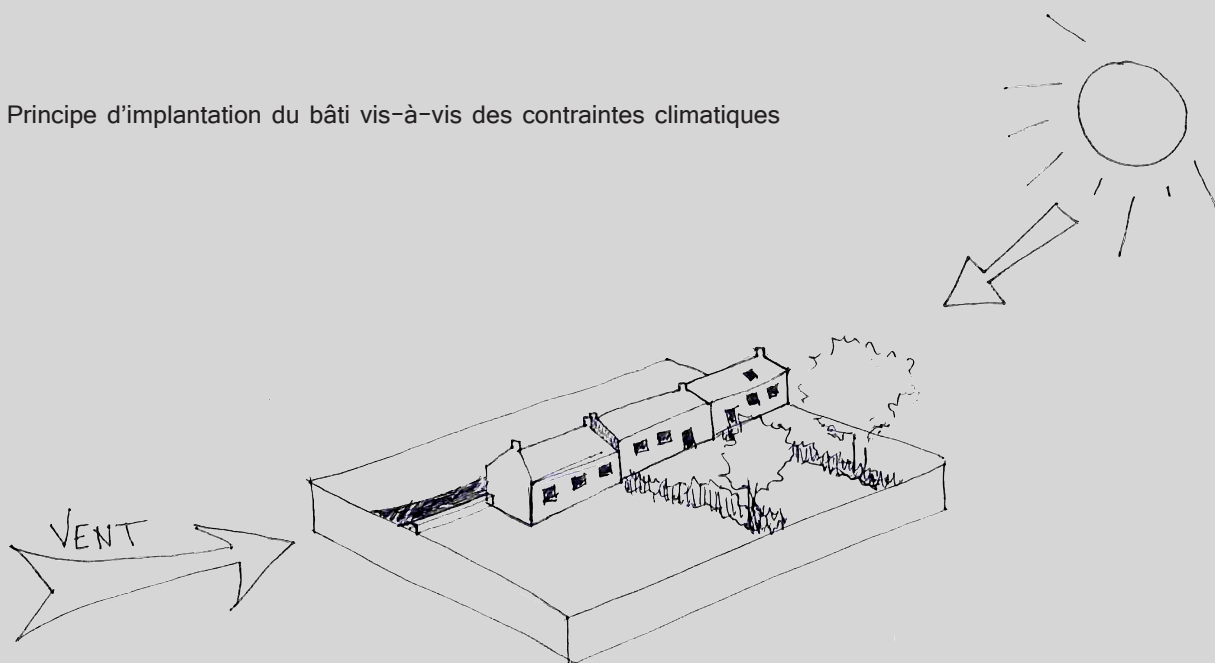
Rue des hortensias - SAUZON



Lannivrec - LOCMARIA

Orientation : L'implantation des nouvelles constructions devra prendre en compte les contraintes climatiques inhérentes à Belle-île, notamment les nuisances liées aux vents importants et l'optimisation de l'ensoleillement.

Principe d'implantation du bâti vis-à-vis des contraintes climatiques



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AUX ENTITÉS URBAINES SIGNIFICATIVES

## UNE IMPLANTATION EN LIEN AVEC SON CONTEXTE ET LA STRUCTURE DE L'ENTITÉ URBAINE

27

Constat : Comme vu précédemment, les bâtiments de Belle-île sont majoritairement implantés selon un même axe. En coeur de village, les bâtiments s'alignent en limite parcellaire, créant ainsi un front bâti dessinant les voies de circulation.

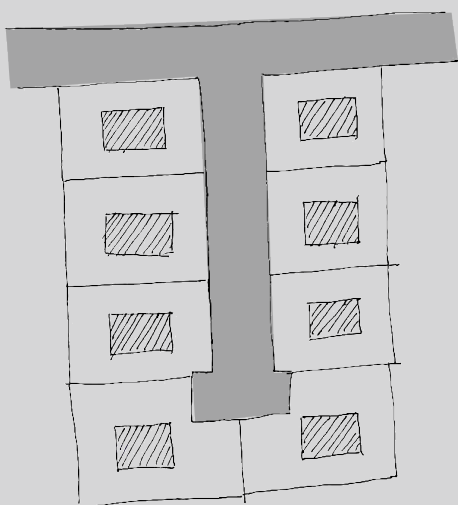
Orientation : L'implantation en milieu de parcelle est à proscrire puisqu'elle génère des formes urbaines pauvres. Le découpage classique d'un lotissement est à éviter.

Les nouvelles constructions devront créer des alignements avec le tissu urbain existant par les bâtiments et les garages, abris ...

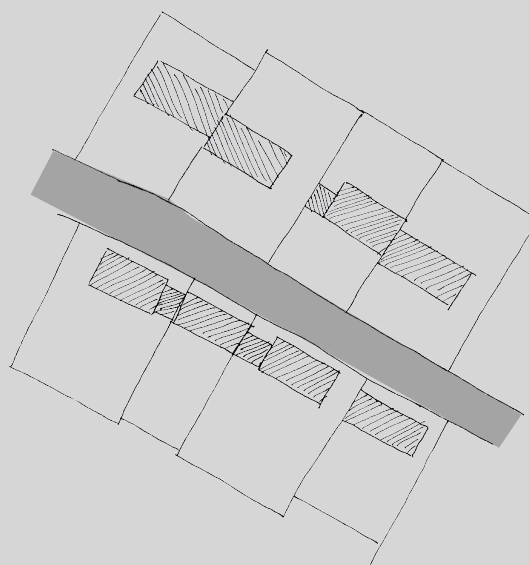
L'implantation en limite de parcelle est conseillée, lorsqu'elle concorde avec le critère précédent, car elle protège les jardins et délimite l'espace privé de l'espace public.

Pour les secteurs concernés par l'OAP en densification dont la superficie est de plus de 1000 m<sup>2</sup> la densité attendue est de 20 logements/ha minimum.

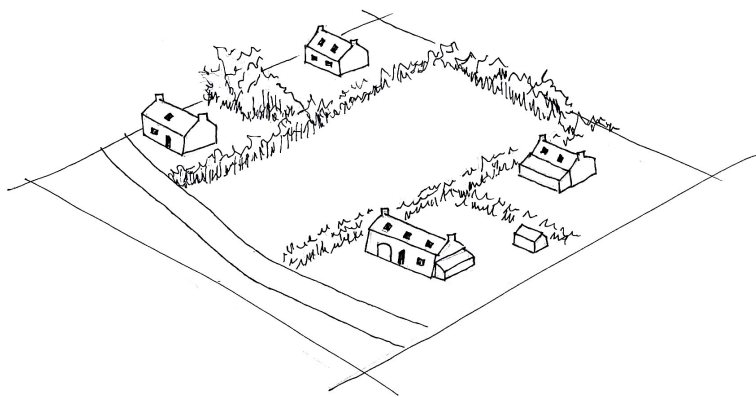
Découpage en lot systématique à éviter  
Ne prend pas en compte le contexte



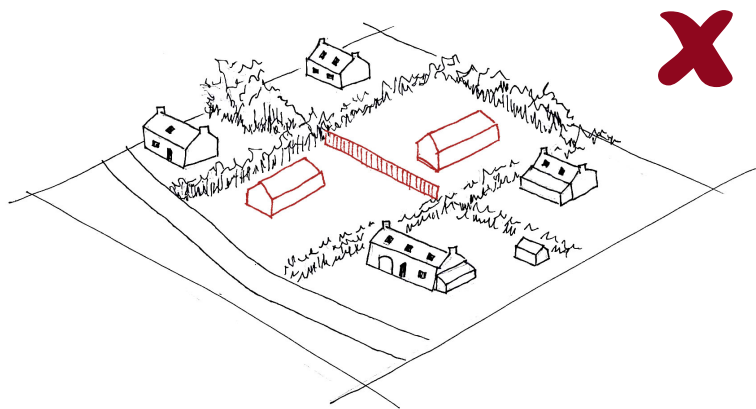
Respect de l'alignement  
Surface de jardin importante



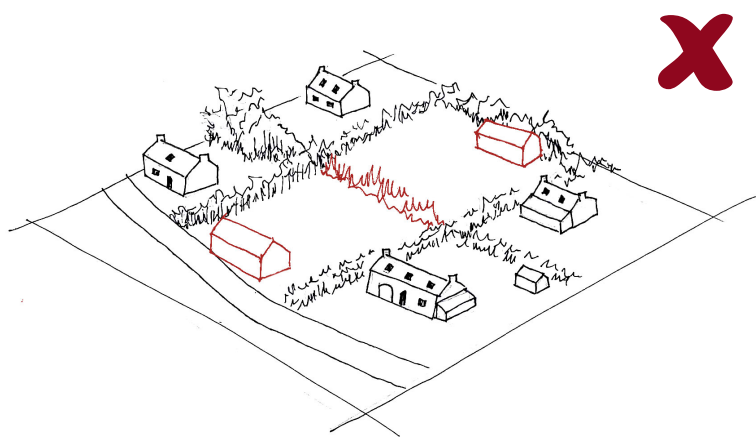
# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AUX ENTITÉS URBAINES SIGNIFICATIVES



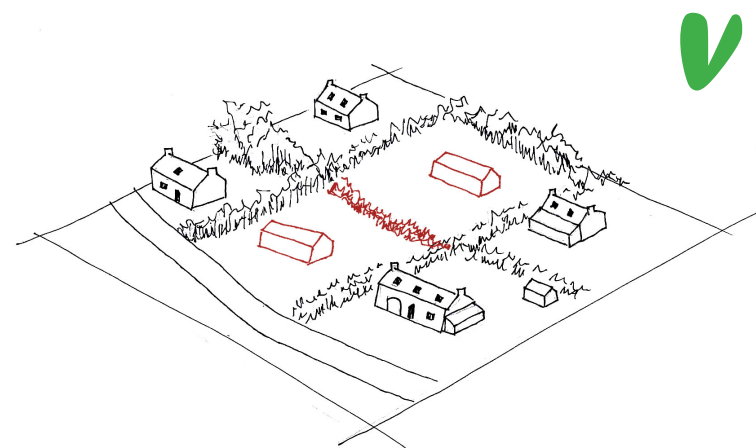
Comment s'implanter dans le tissu existant ?



Cas 1 :  
Le faitage des nouveaux bâtiments est perpendiculaire à celui des maisons existantes et le traitement de la clôture ne s'inscrit pas dans l'ambiance des haies voisines.



Cas 2 : Les bâtiments ne sont pas implantés dans le même axe que les bâtiments voisins. La maison construite en bordure de route ne prend pas en compte le recul par rapport à celle-ci.



Cas 3 :  
Les nouveaux bâtiments sont implantés dans le même sens de faitage et dans l'alignement des bâtiments existants. Ainsi les nouvelles constructions s'intègrent dans la structure bâtie qui les entoure.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AUX ENTITÉS URBAINES SIGNIFICATIVES

## DES STATIONNEMENTS DISCRETS ET DES DESSERTES MUTUALISÉES

Constat : Par le fait de l'implantation des bâtiments accolés, la voiture est peu présente dans les coeurs de village. Les voies y sont étroites et peu propices aux déplacements carrossables. Sur les parcelles privées, la végétation est très présente et participe au cadre de vie de qualité de ces entités urbaines. Il y a peu de surfaces imperméabilisées dans les propriétés privées.

Orientation : Pour toute opération de deux logements, les stationnements et les dessertes devront être mutualisées pour limiter l'impact des véhicules en coeur d'opération et sur les parcelles privées (de manière à favoriser les espaces jardinés).



Exemple d'opération à Belle-Ile-en Mer où le stationnement a été concentré à l'entrée de l'opération afin d'optimiser l'espace public sous forme d'une place au centre de l'opération.

Les circulations sont essentiellement piétonnes ou cyclistes, la voiture est rarement utilisée jusqu'au logement.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AUX ENTITÉS URBAINES SIGNIFICATIVES

## UN SOIN APPORTÉ AUX LIMITES PARCELLAIRES ET AUX FRANGES URBAINES

Constat : Les limites de parcelles connaissent plusieurs traitements caractéristiques de Belle-île. A l'intérieur du coeur de village, les murets bas en matériaux naturels évitent le sentiment d'enfermement de l'espace public. Sur les zones en limite d'entité urbaine, les jardins et leur végétation participent à l'intégration du bâti dans son environnement. Les arbres et arbustes permettent un jeu de cache-cache et limite l'impact du bâti dans le paysage.



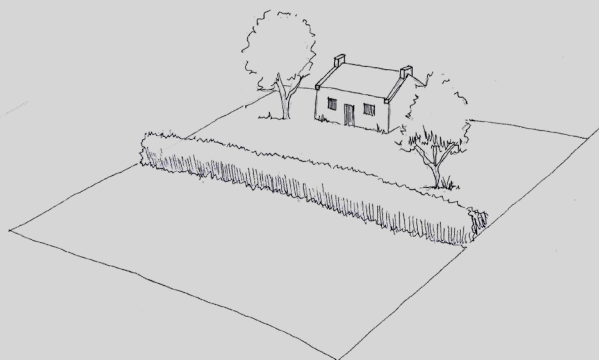
Orientation : Les franges urbaines feront l'objet d'un traitement visant à éviter l'effet de rupture entre les lisières d'urbanisation et les espaces naturels ou agricoles adjacents.

Les projets d'aménagement inscriront le traitement des limites de leur projet au regard du contexte géographique, des structures paysagères, du fonctionnement de l'activité agricole et précisera leurs matérialisations (localisation, usage éventuel de la limite dans le fonctionnement de la commune qui s'appuiera sur des supports existants ou à créer...).

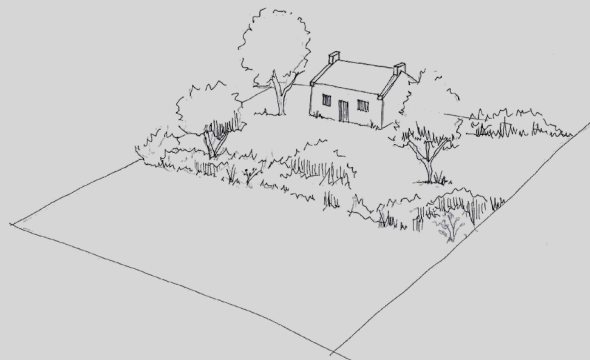
Extrait du règlement : sont autorisées «les haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, troène, à l'exclusion des thuyas, cupressus ou autres résineux»



Haie monospécifique taillée créant un rupture nette



Haie vive composée de différentes strates de végétation et en continuité avec la végétation du jardin



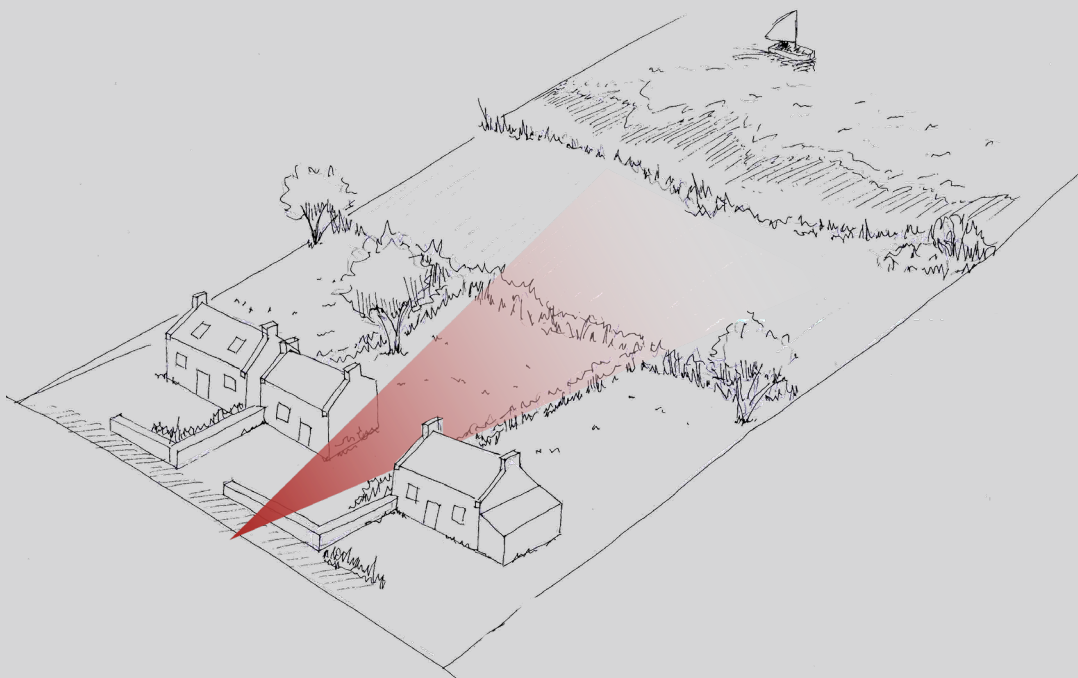
# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AUX ENTITÉS URBAINES SIGNIFICATIVES

## UNE INSERTION DE LA CONSTRUCTION AU SEIN DU PAYSAGE REMARQUABLE DE BELLE-ILE

Constat : L'implantation des entités urbaines et des habitations telle qu'elle est visible aujourd'hui présente un cœur intimiste car regroupé mais en s'éloignant progressivement de ce centre, les bâtiments laissent apparaître le paysage environnant. Il n'est pas rare d'apercevoir un bout de champ ou d'horizon à travers une fenêtre ou un interstice laissé entre deux maisons.



Orientation : L'implantation des nouveaux bâtiments doit permettre de conserver une covisibilité entre les groupes bâtis et le paysage qui les entourent.



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AUX ENTITÉS URBAINES SIGNIFICATIVES

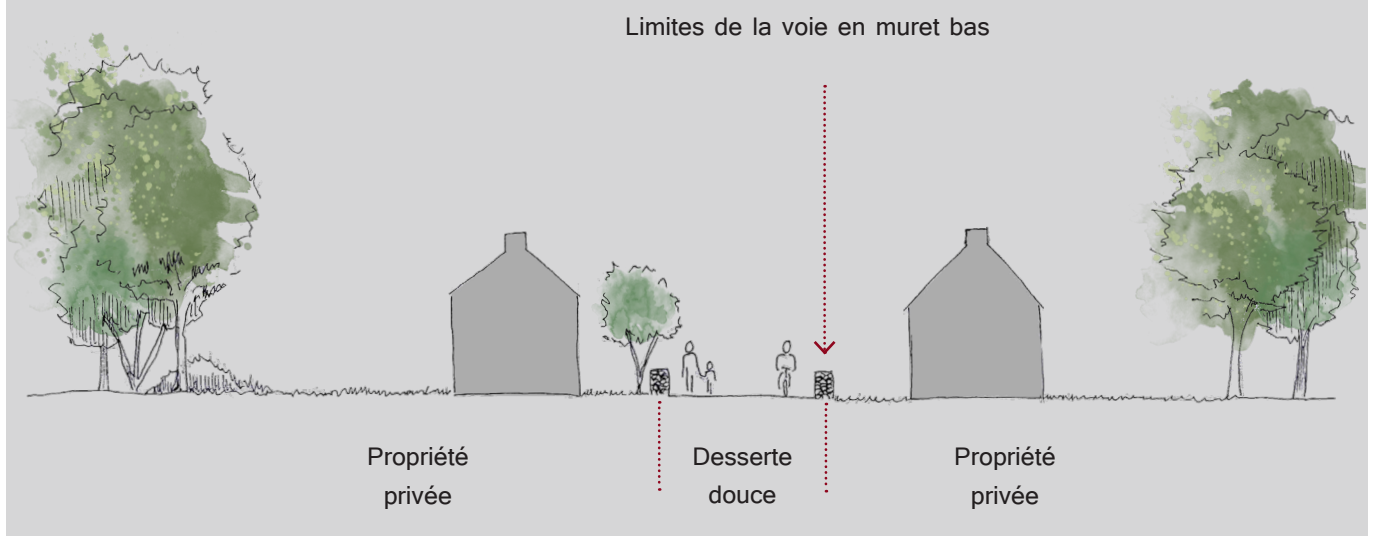
## DES LIAISONS DOUCES AU COEUR DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Constat : Les déplacements doux font partie du mode de fonctionnement de l'île et de la qualité du cadre de vie que celle-ci possède. L'ensemble de l'île est sillonné par un réseau de déplacement doux permettant de rejoindre et de relier les différentes entités urbaines.



Orientation : Toute opération devra intégrer au mieux les dessertes piétonnes et cyclables en lien avec le réseau de voies douces existant.

Coupe de principe des liaisons douces au coeur du tissu bâti





# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AUX ENTITÉS URBAINES SIGNIFICATIVES

## DES LIAISONS DOUCES AU COEUR DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Orientation : Les zones imperméabilisées doivent être limitées au strict minimum pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales sur les parcelles privées.

Il est conseillé une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.

Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.

## PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Orientation : Les opérations devront favoriser des orientations de bâtiments permettant une exploitation optimum des énergies naturelles, en favorisant notamment les ouvertures sur les façades au sud.

Il est également conseillé de favoriser le regroupement des bâtiments (mur mitoyen) pour limiter la perte énergétique et favoriser l'isolation du froid.

Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et respecter les normes thermiques en vigueur.



Bâtiments accolés et revêtements perméables