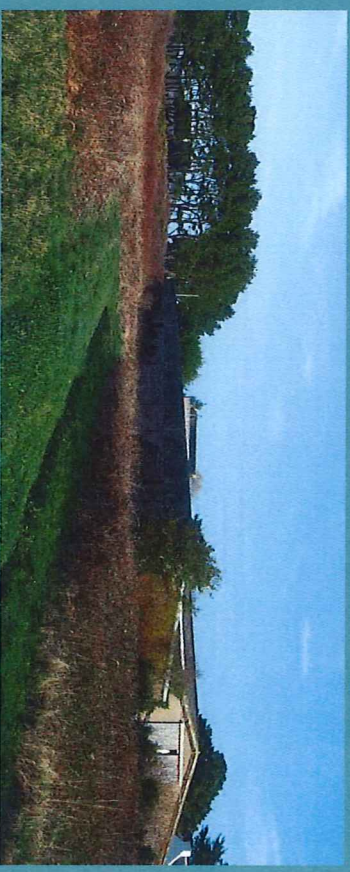




DIAGNOSTIC - ESQUISSES
9 mars 2023
mise à jour 10 mars 2023

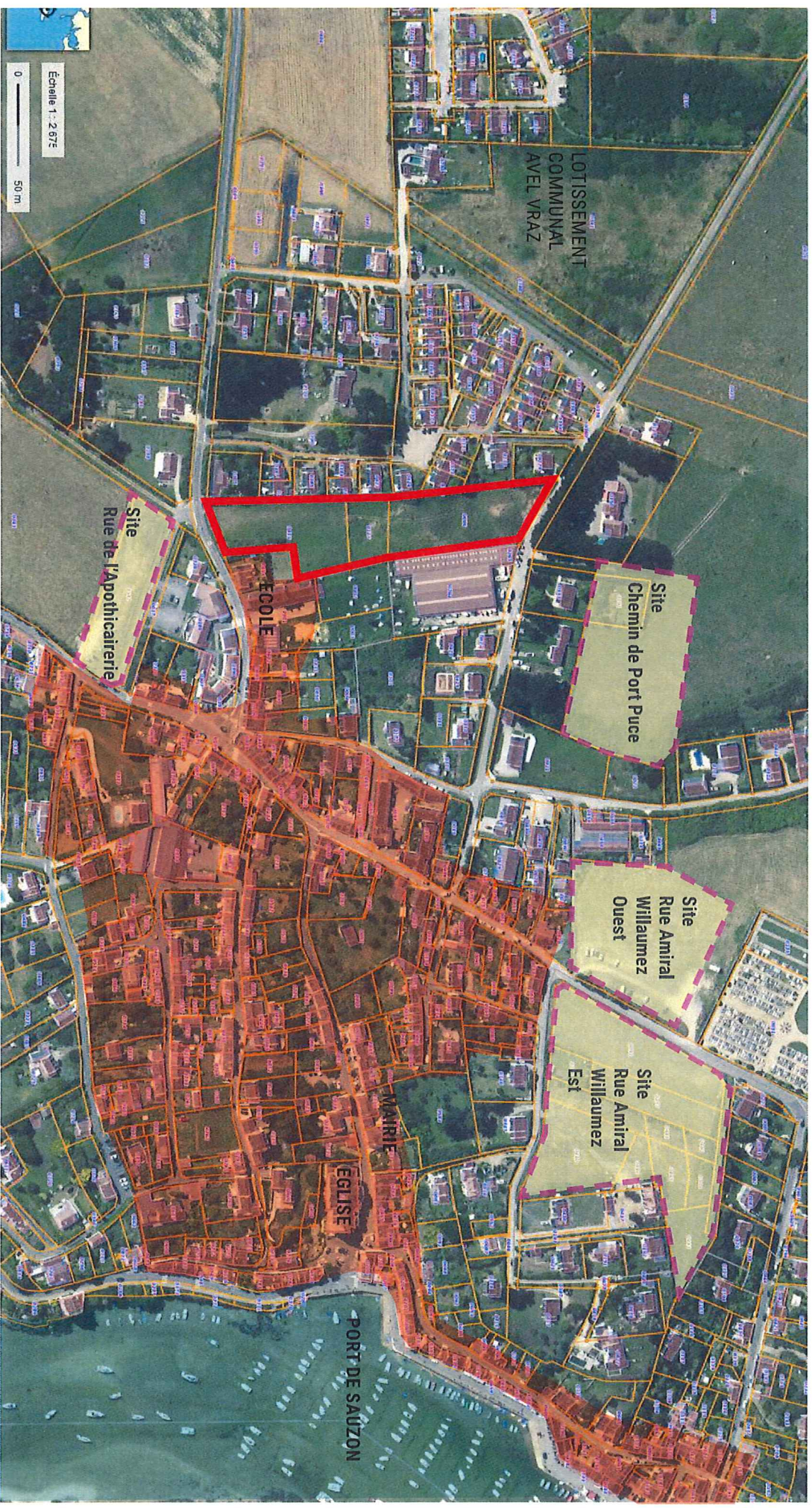
SAUZON

Création d'un lotissement communal



DIAGNOSTIC

CONTEXTE DEVELOPEMENT URBAIN



SITE D'ETUDE

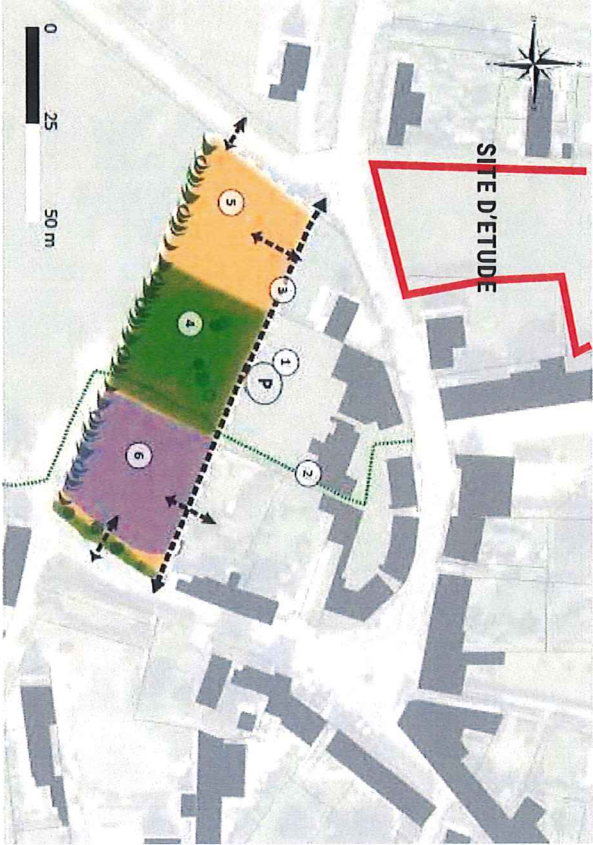


BOURG HISTORIQUE

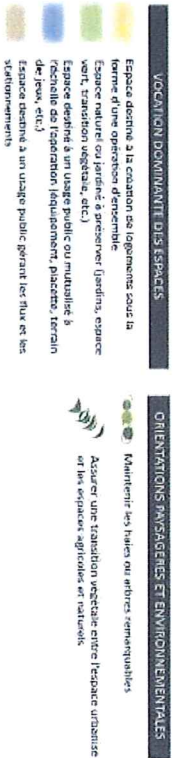


O.A.P. ZONES A URBANISER

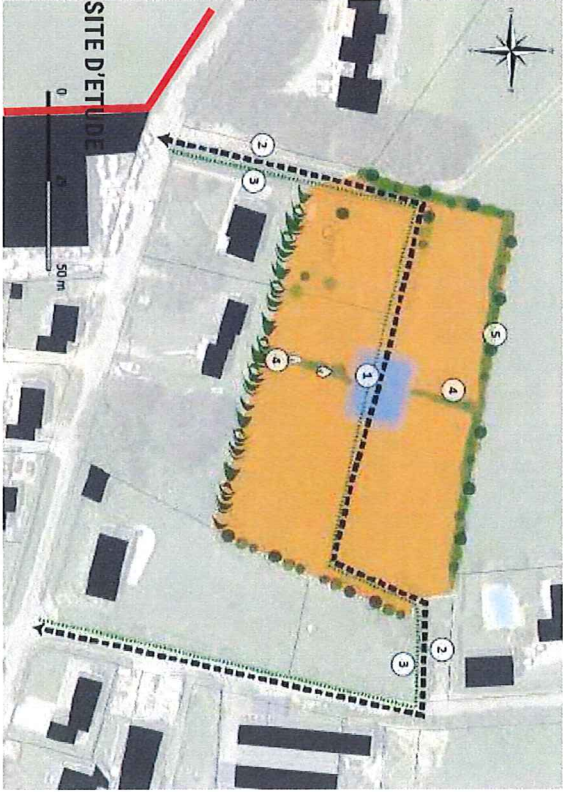
O.A.P. rue de l'Apothicairerie



- 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 (6).



O.A.P. Port Puce



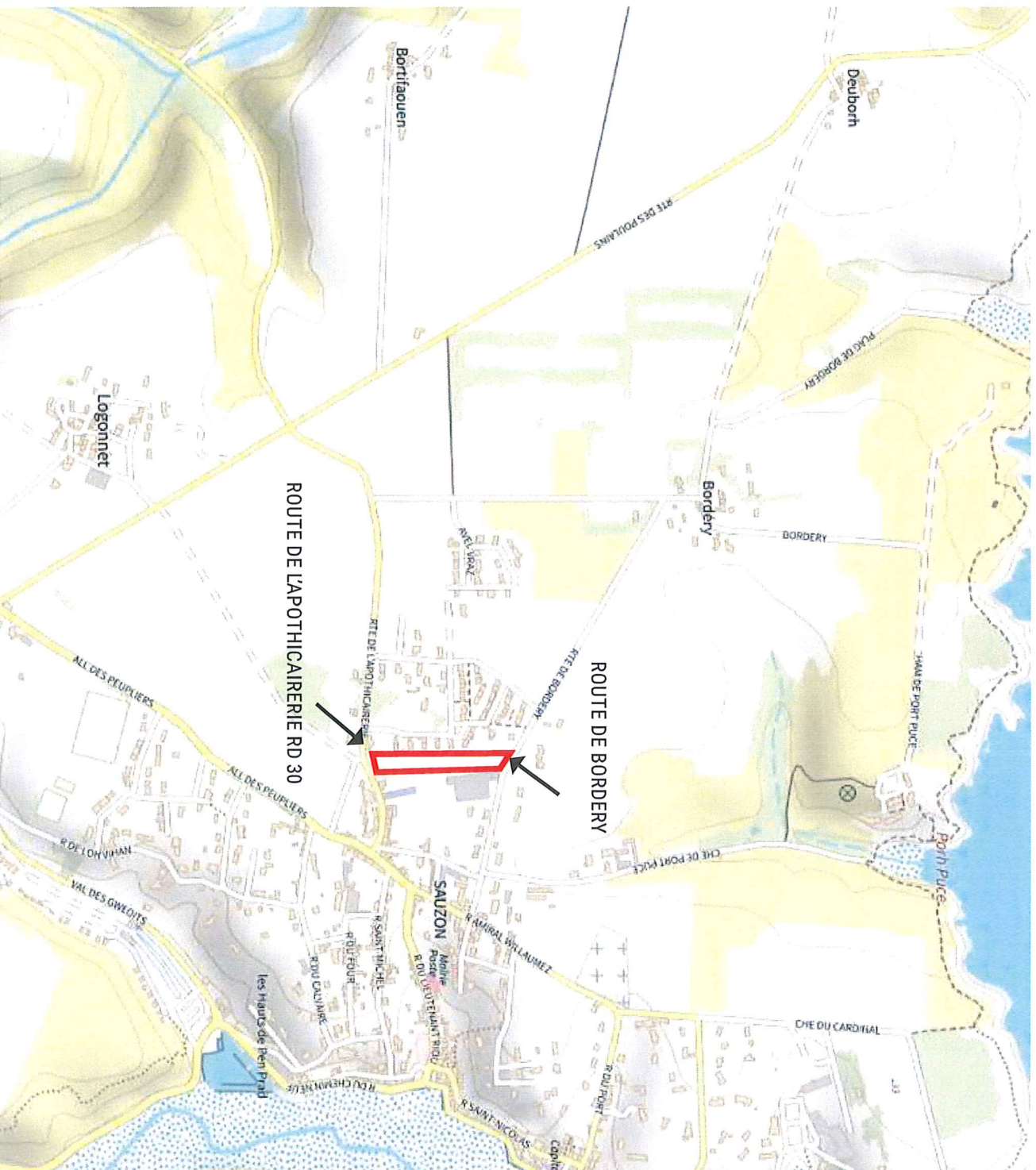
- 1/ Un espace commun central sera aménagé comme lieu fédérateur.
- 2/ Les accès se feront via la route de Borderie à l'Ouest et le Chemin de Port Puce à l'Est. L'opération sera desservie par une voie traversante.
- 3/ Des liaisons douces sont prévues afin de privilégier les déplacements doux et les liaisons vers le cœur du bourg.
- 4/ Des espaces verts privatifs sont conservés pour l'usage personnel des particuliers résidents dans le quartier.
- 5/ Une haie sera 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.

DIAGNOSTIC

DESSERTES

Quels besoins de nouvelle voirie
pour le fonctionnement du bourg ?

Quels liens piétons vers le port ?
Vers le sentier côtier ?



DIAGNOSTIC

ROUTE DE LAPOTHICAIRERIE - RD 30



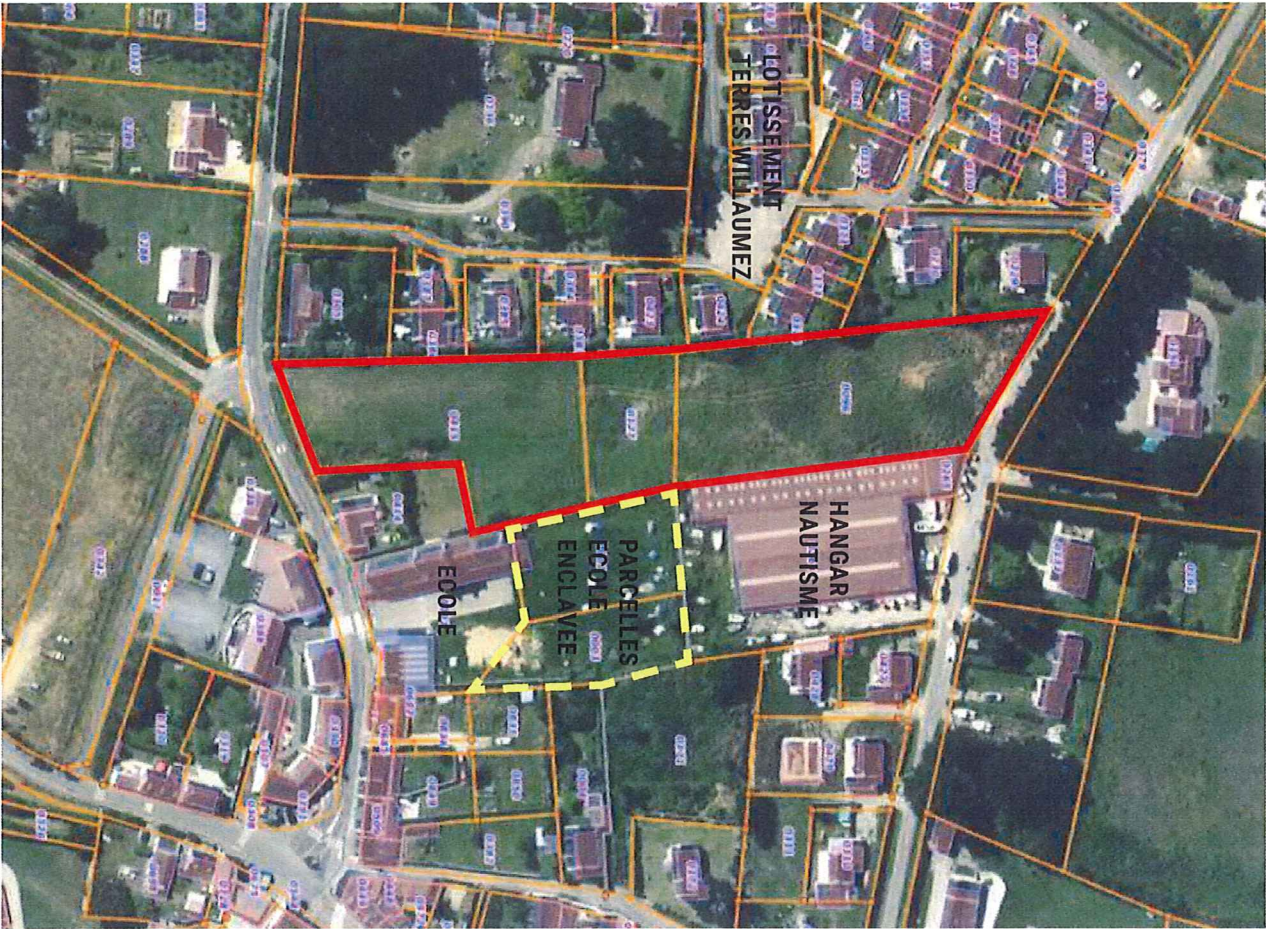
DIAGNOSTIC

ROUTE DE BORDERY



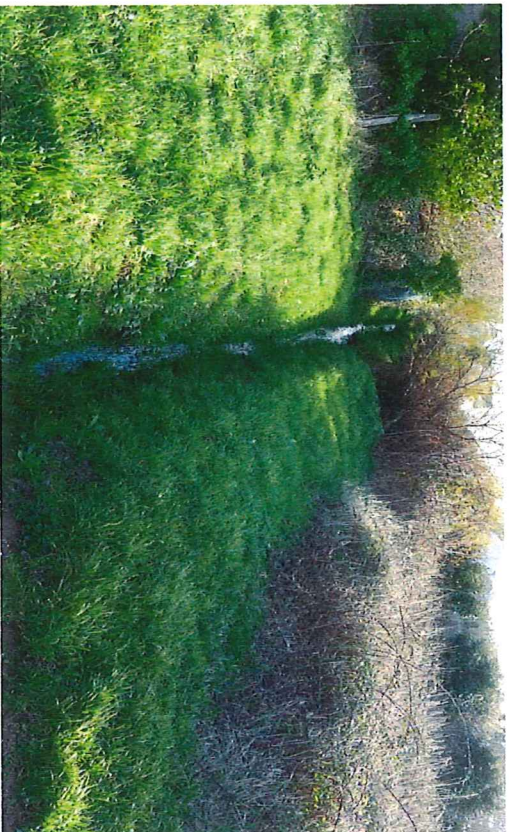
DIAGNOSTIC

UN TERRAIN RELATIVEMENT FERMÉ
PAR DES LISIÈRES HÉTÉROCLITES



DIAGNOSTIC

LE CHEMIN DE L'EAU : ELEMENT FORT DU SITE



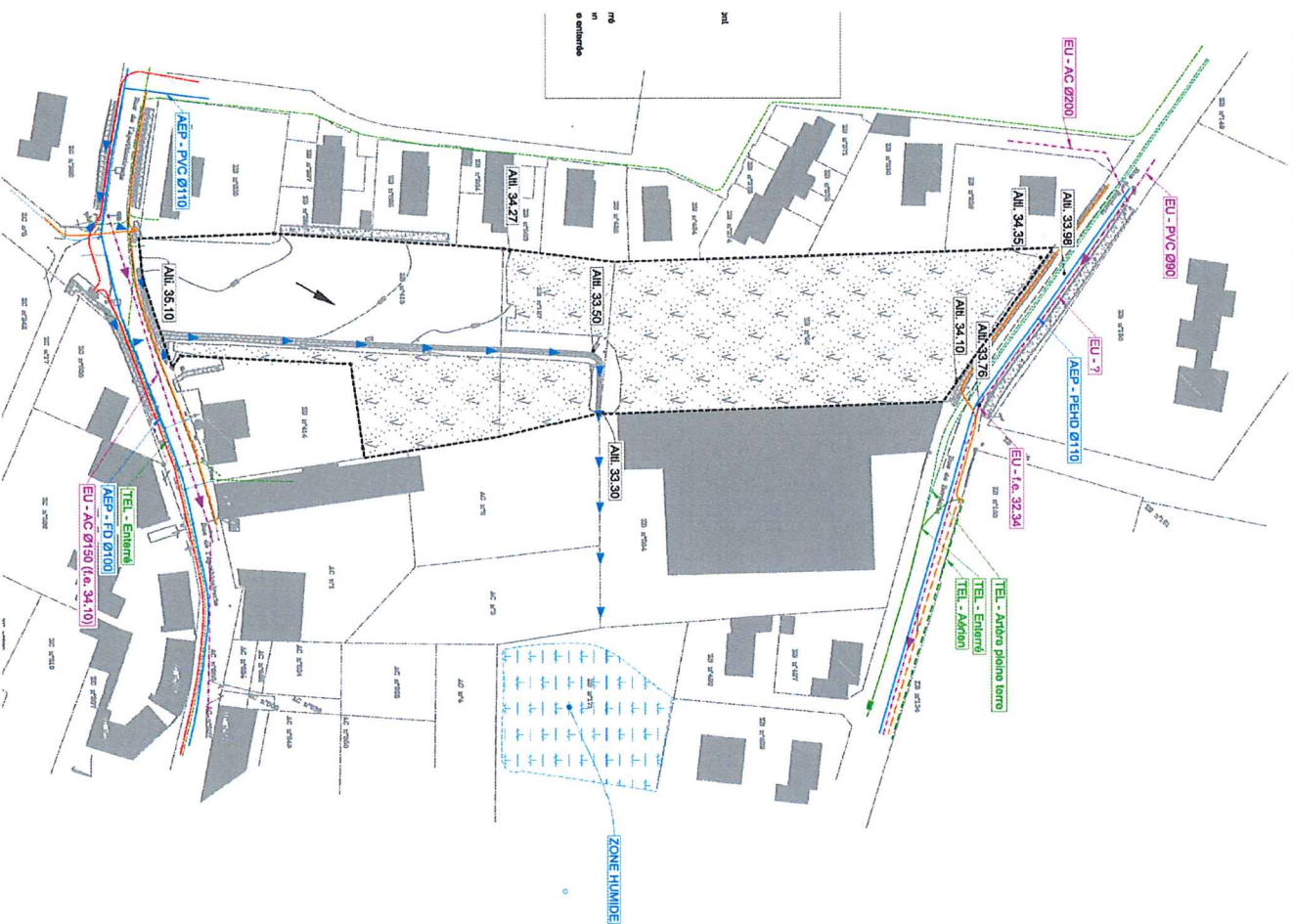
DIAGNOSTIC

LE TERRAIN

- SURFACE TOTALE 7 252 M²
- UNE TOPOGRAPHIE TRES PEU MARQUEE
- UN TERRAIN RELATIVEMENT ETROIT



DIAGNOSTIC RESEAUX EXISTANTS



LEGENDE

RESEAUX EXISTANTS

- Périmètre du lotissement
- Réseau eaux usées
- Fossé eaux pluviales
- Réseau eau potable
- Réseau HTA enterré
- Réseau BT enterré
- Réseau BT aérien
- Réseau Télécom enterré
- Réseau Télécom aérien
- Réseau Télécom arête enterrée

EXTRAIT LEGENDE

ZONES URBAINES

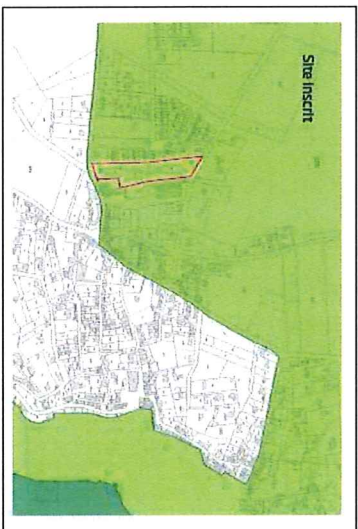
- UA : Zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, dense et continu, correspondant aux quais du port.
- UAa : Zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat dense correspondant au bâti ancien de Sauzon.
- UAd : Zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, au dessus du bassin à seuil de Pen Prad.
- UB : Zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat correspondant aux extensions du bourg sous la forme d'un tissu pavillonnaire dense.

ZONES A URBANISER ET SECTEURS DE PROJET

- 1AU : Zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat dont l'aménagement est prévu à court ou moyen terme.
- 1AUa : Zone destinée à un secteur mixte d'accueil de logements, équipements et commerces, dont l'aménagement est prévu à court ou moyen terme.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation de projets sectoriels
- Orientations d'aménagement et de programmation thématique (Secteurs en densification)
- Orientations d'aménagement et de programmation thématique (SDU)

DISPOSITIONS LIEES AUX VOIES ET IMPLANTATIONS

- Emplacement réservé
- Secteur à l'intérieur duquel les systèmes d'assainissement non collectifs sont autorisés
- Centralité commerciale
- Voies, chemins à conserver ou à créer
- Linéaire commercial à préserver ou renforcer



extrait ETUDE CAUE
SITE INSCRIT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UB

La création de la zone UB poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les caractéristiques bâties liées aux formes urbaines pavillonnaires ;
- Préserver les caractéristiques architecturales du bâti de Belle-Ile,
- Permettre, tout en l'encadrant, la densification douce de ces quartiers situés à proximité des équipements et des services du centre-bourg.

ARTICLE UB 1.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toutes les opérations supérieures à 10 logements, 25% minimum de l'opération sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul étant arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

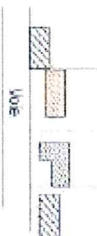
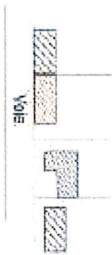
ARTICLE UB 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – RÈGLE GÉNÉRALE

Par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en observant un retrait de minimum 1 mètre en continuité de l'espace public.
- Soit à l'alignement des voies
- Soit en retrait de 1 mètre minimum avec continuité de l'espace public



- Les reculs identifiés au plan de zonage doivent être respectés dans le cas de nouvelles constructions (hors infrastructures, réseaux et installations d'intérêt collectif) en bordure de voirie départementale.

Par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une des limites séparatives ;
- Soit en observant un retrait de 1,90 mètre minimum.
- soit sur une ou deux limites séparatives
- soit en retrait d'au moins 1,50 mètre des limites séparatives



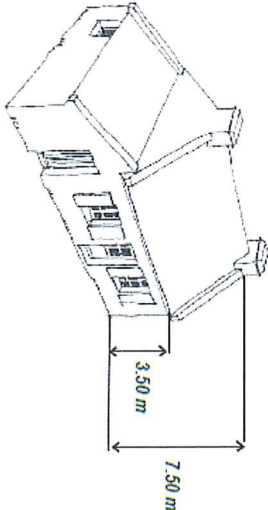
Emprise au sol des constructions

Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

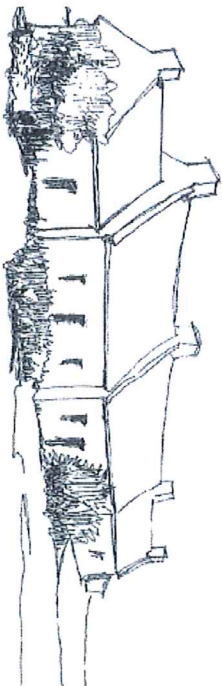
Dans les centre-villages, les bâtiments sont généralement groupés à quatre ou cinq bâtiments, sous forme de longère.

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 55

Extrait OAP

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point médian de l'emprise de la construction.

Dans l'ensemble de la zone UB, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 3,50 mètres à l'égout du toit ;
- 7,50 mètres au faîtage.

Nombre de places minimum à prévoir

HABITATION	
Logement	Dans toutes les zones, un place par logement minimum.
Logement locatif social	1 place par logement
Hébergement	Selon la fréquentation de l'établissement

EXTRAITS O.A.P. relatives aux secteurs déjà urbanisés, villages et les secteurs en densification

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

- > une **forme urbaine** des constructions dans le respect du site et de l'architecture belliloise
- > la prise en compte des **contraintes climatiques** dans l'**implantation** des bâtiments
- > une **implantation en lien avec son contexte et la structure** de l'entité urbaine
- > des **stationnements** discrets et des dessertes mutualisées
- > un soin apporté aux **limites parcellaires** et aux franges urbaines
- > une **insertion de la construction au sein du paysage** remarquable de belle-île
- > des **liaisons douces** au coeur du projet d'aménagement
- > **performances énergétiques**

ESQUISSES

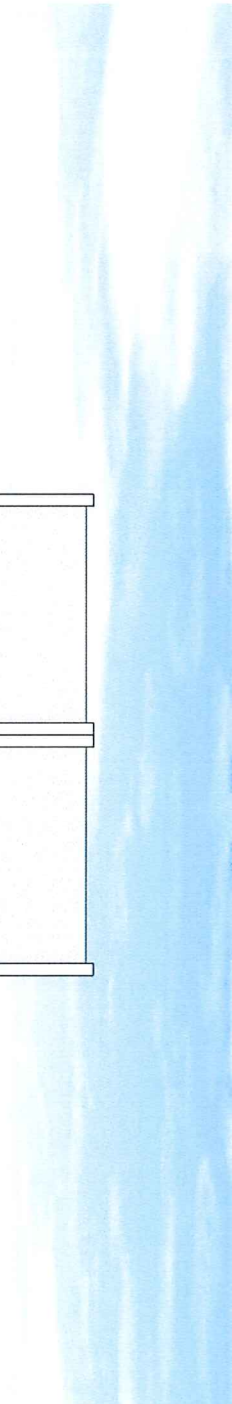
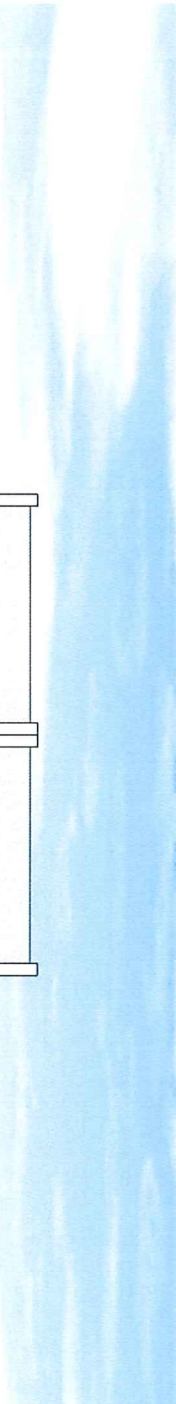
Esquisse 1



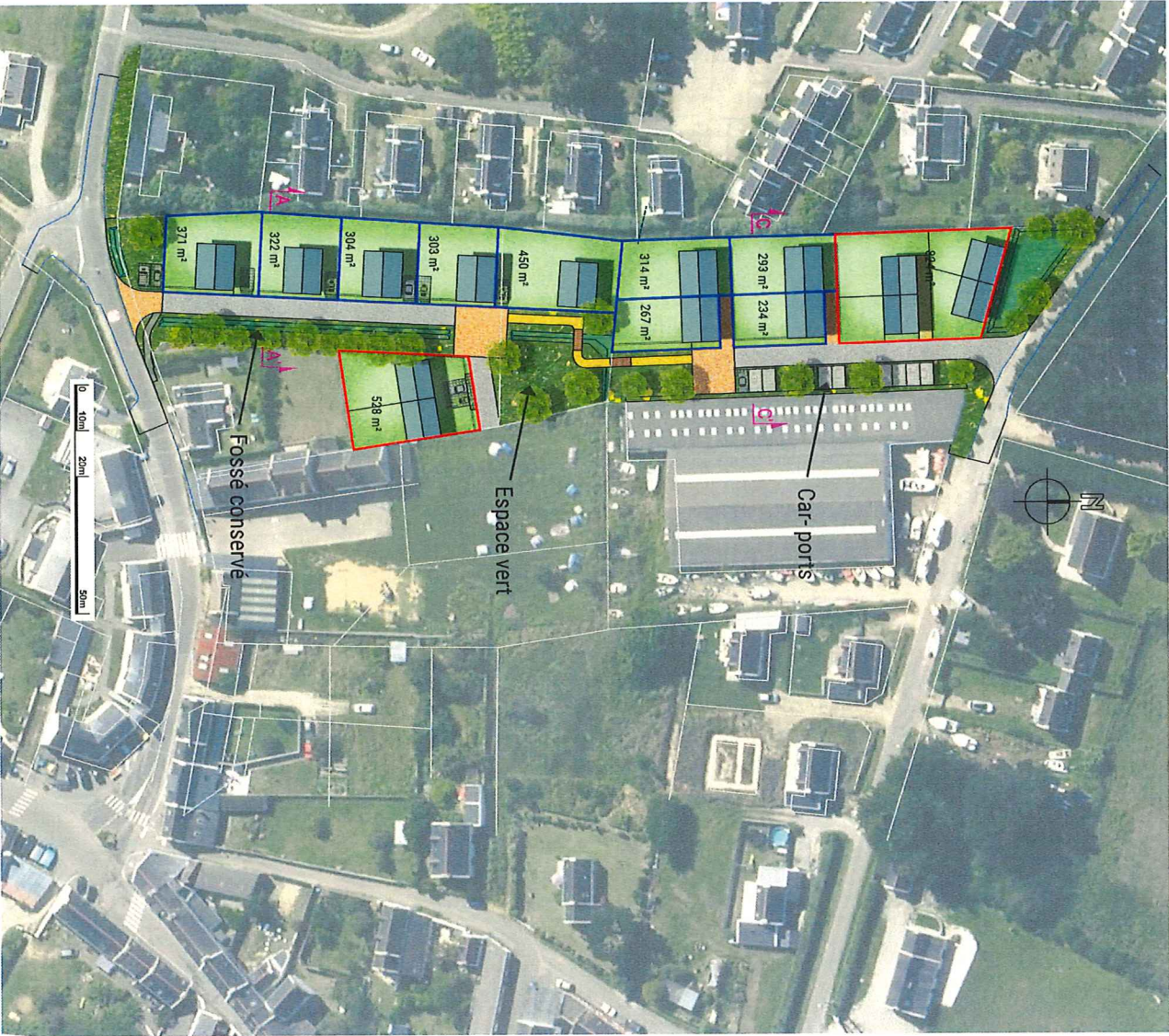
-  Lots libres
-  Macro-lots logements sociaux
-  Chaussée partagée
-  Chemins piétons/cycles

10 LOTS LIBRES
5 LOGEMENTS SOCIAUX
SURFACE TOTALE 7 252 M²
SURFACE CESSIBLE 4 332 M² - 59 %

100



Esquisse 2



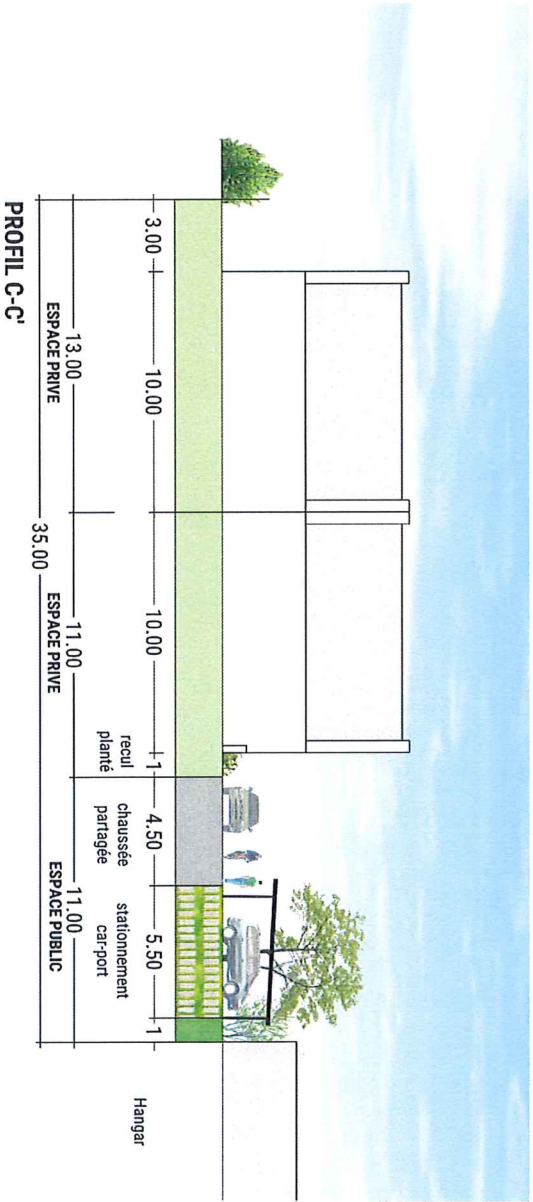
-  Lots libres
-  Macro-lots logements sociaux
-  Chaussée partagée
-  Chemins piétons/cycles

9 LOTS LIBRES
6 LOGEMENTS SOCIAUX

SURFACE TOTALE 7 252 M²
SURFACE CESSIBLE 4 212 M² 58 %

ESQUISSES

Esquisse 2 - PROFILS



Esquisse 3



DIAG ESQUISSES - 9 mars 2023 - MAJ 10 mars 2023

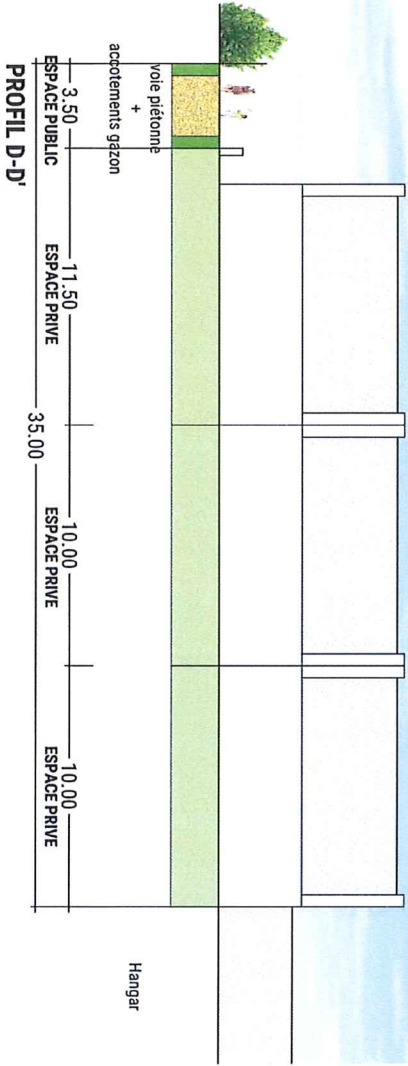
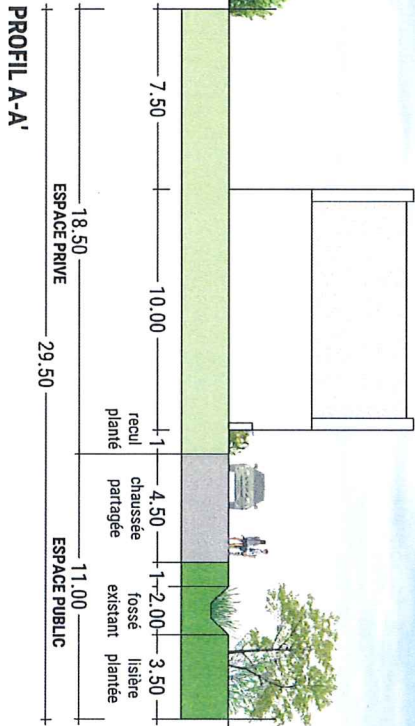
- Lots libres
- Macro-lots logements sociaux
- Chaussée partagée
- Chemins piétons/cycles

11 LOTS LIBRES
6 LOGEMENTS SOCIAUX

SURFACE TOTALE 7 252 M²
SURFACE CESSIBLE 4 164 M² 57 %

ESQUISSES

Esquisse 3 - PROFILS



ESQUISSES

PRINCIPES DE CREATION DES RESEAUX EU ET EP

EAUX PLUVIALES

>> Tests de perméabilité à réaliser

Hypothèse de gestion avec un sol moyennement infiltrant :

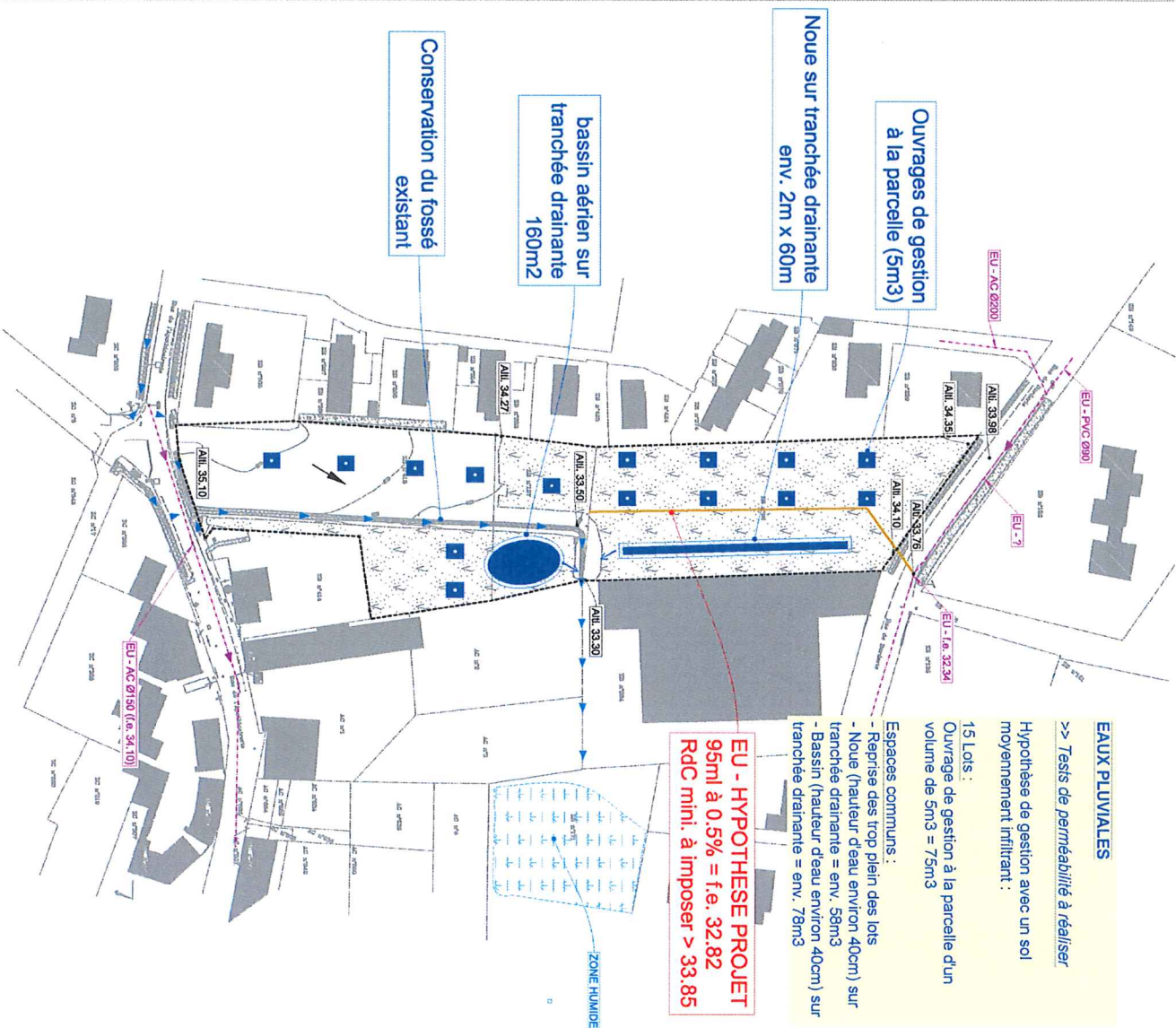
15 Lots :

Ouvrage de gestion à la parcelle d'un volume de 5m³ = 75m³

Espaces communs :

- Reprise des trop plein des lots
- Noue (hauteur d'eau environ 40cm) sur tranchée drainante = env. 58m³
- Bassin (hauteur d'eau environ 40cm) sur tranchée drainante = env. 78m³

EU - HYPOTHESE PROJET
95ml à 0.5% = f.e. 32.82
RdC mini. à imposer > 33.85



IMAGES REFERENCE

Espace vert central



BASSINS «SECS»



IMAGES REFERENCE

Noues plantées



IMAGES REFERENCE

Chaussées partagées et venelles piétonnes



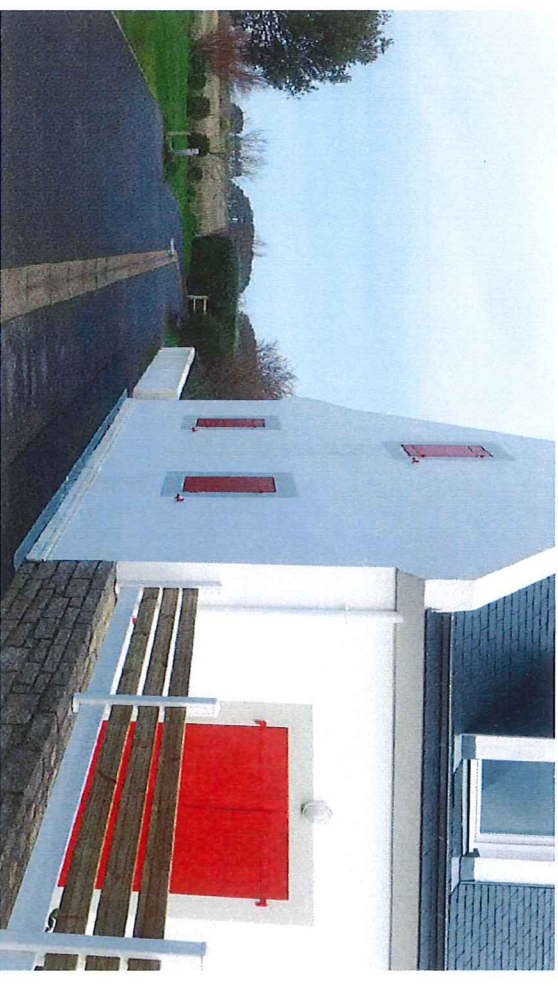
IMAGES REFERENCE

Carports



IMAGES REFERENCE

Formes urbaines



IMAGES REFERENCE

Clôtures



Horizons
PASSAGE & AMENAGEMENTS

Quarta