

**MAITRE D'OUVRAGE**

Commune de Sauzon  
Rue du Lieutenant Riou  
56360 SAUZON  
02 97 31 62 79  
mairie@sauzon.fr



**MAITRES D'OEUVRE**

ARB'OREA Paysages  
12 rue de la Monnaie  
56 000 VANNES  
02 97 42 05 22  
contact@arboreapaysages.fr



QUARTA  
Agence de Plescop  
1 rue Camille Claudel  
56 890 PLESCOP  
02 97 47 55 66  
vannes@quarta.fr



**SAUZON (56 360)  
Aménagement  
d'un lotissement communal**

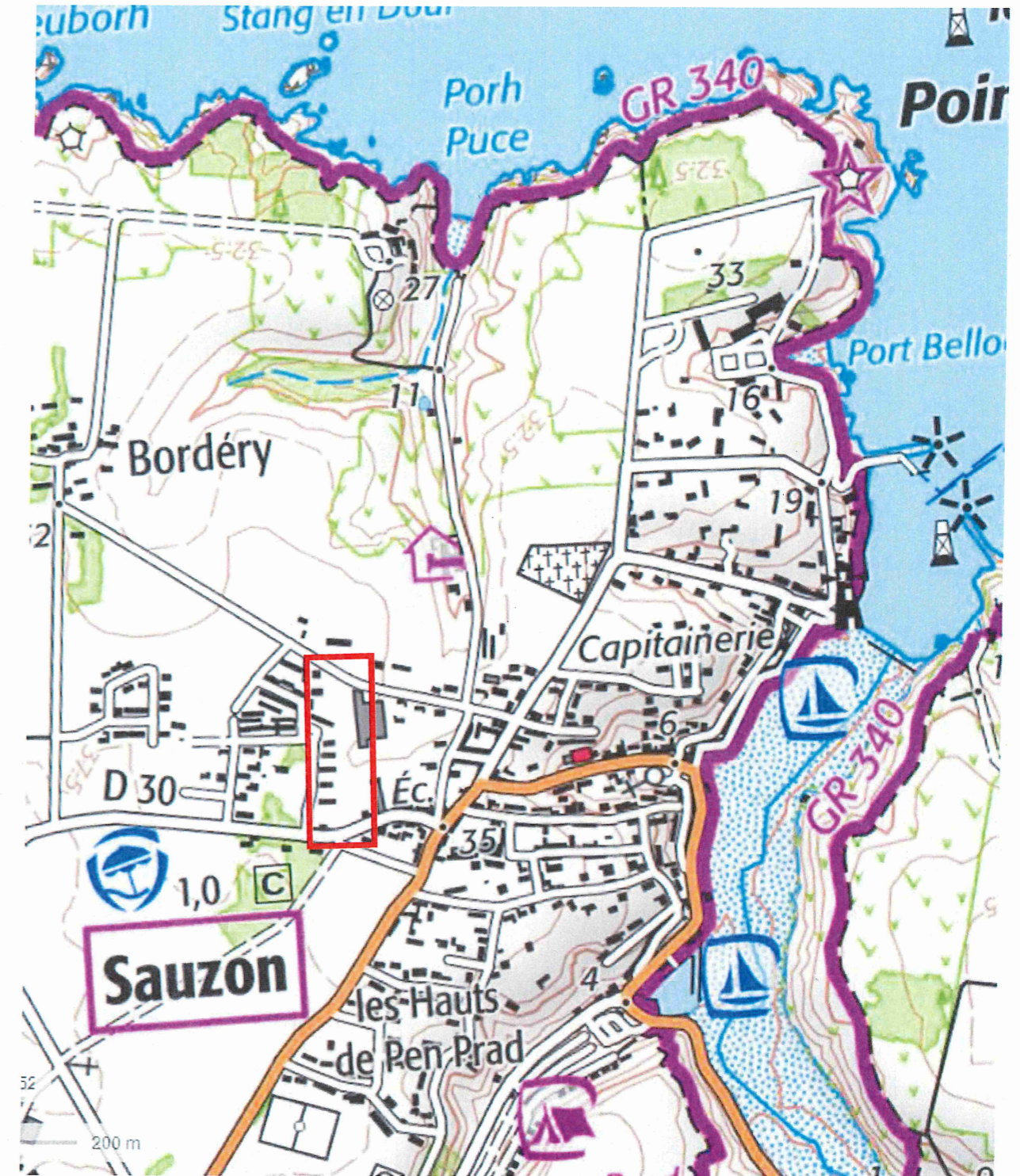
18 décembre 2024

**PERMIS D'AMÉNAGER**

PLAN DE SITUATION

Modifications

**PA 1**

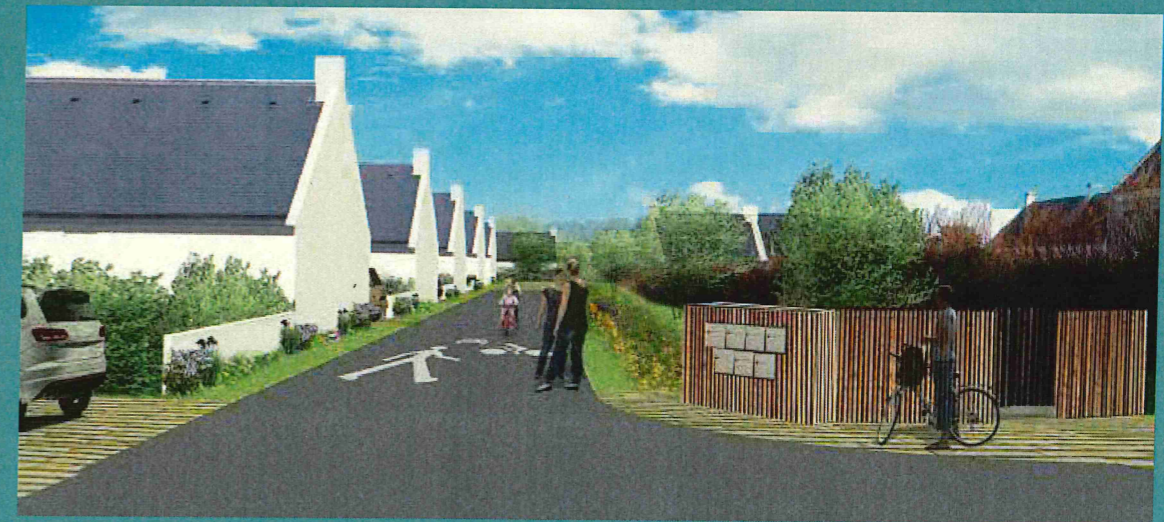




PA 02-NOTICE DE PRESENTATION  
25 février 2025

# SAUZON

Création d'un lotissement communal



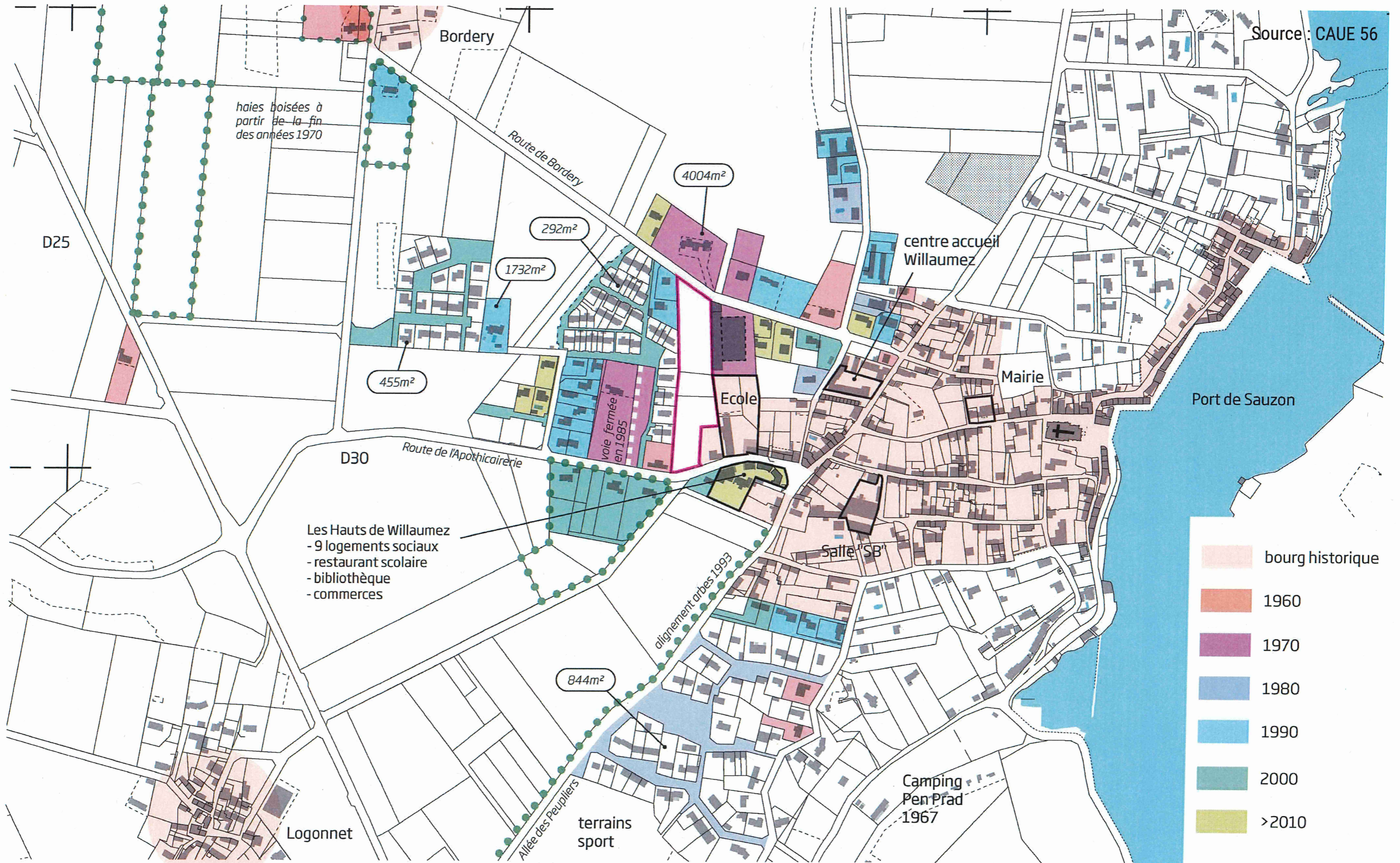
ARBOREA  
Paysages

Quarta



# NOTE DE PRESENTATION

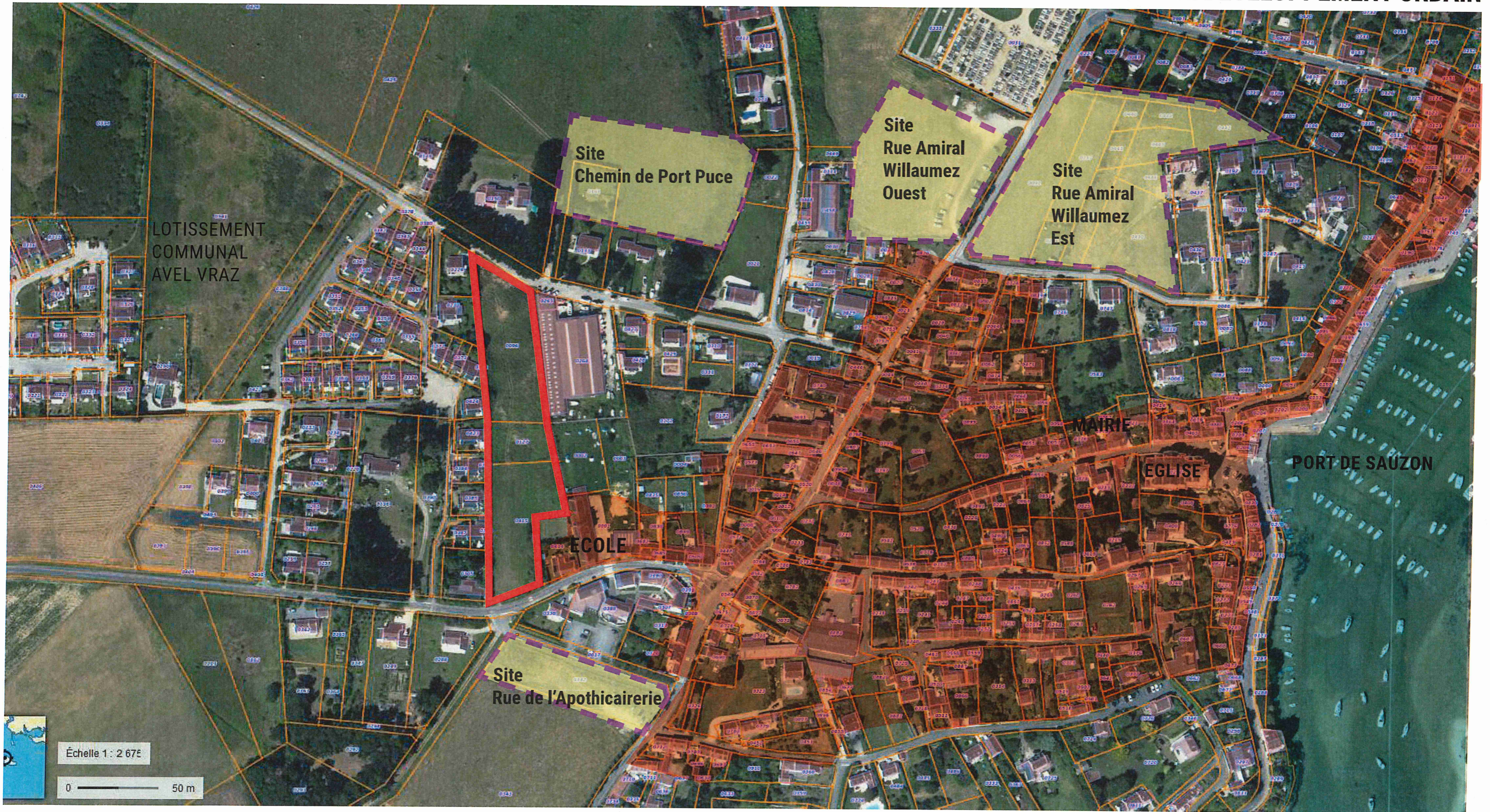
## CONTEXTE URBAIN



Cadastre actuel

# NOTE DE PRESENTATION

## CONTEXTE DEVELOPPEMENT URBAIN



**SITE D'ETUDE**



**BOURG HISTORIQUE**



**O.A.P. ZONES A URBANISER**

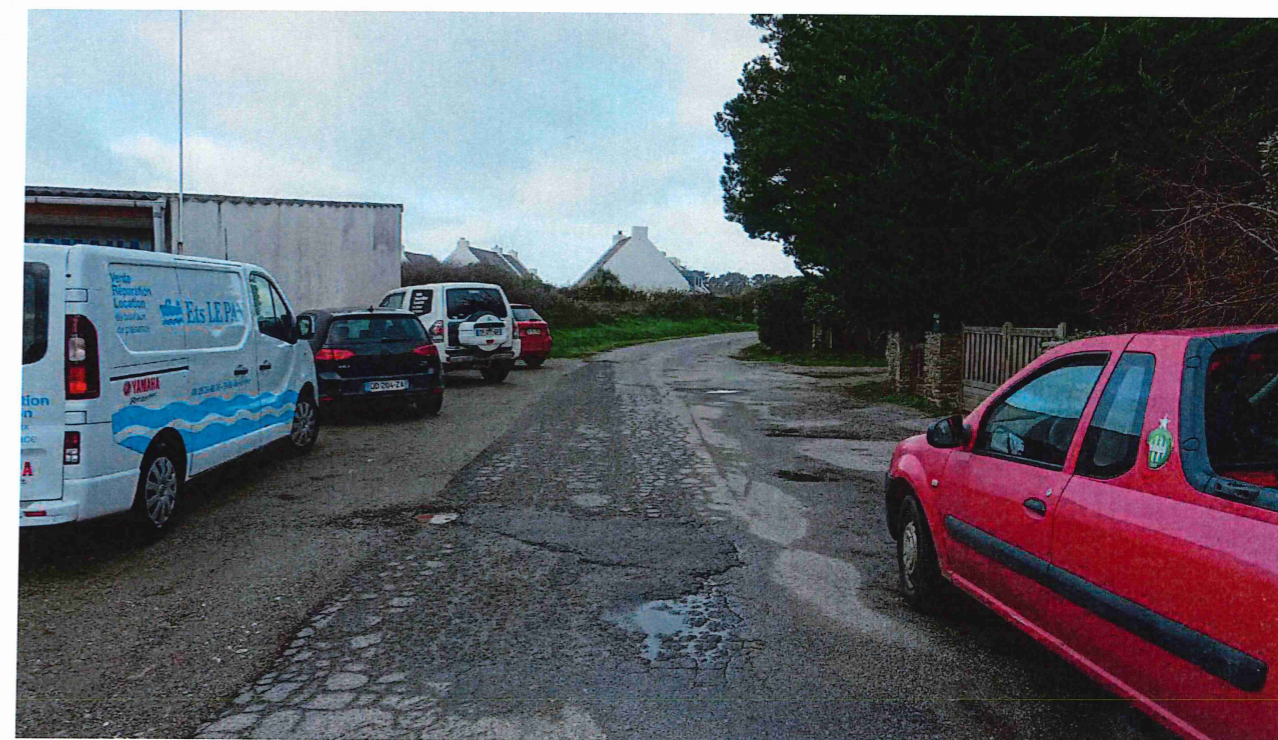
# NOTE DE PRESENTATION

## ETAT ACTUEL DU SITE - ROUTE DE L'APOTHIKAIRERIE - RD 30



# NOTE DE PRESENTATION

## ETAT ACTUEL DU SITE - ROUTE DE BORDERIE



# NOTE DE PRESENTATION

UN TERRAIN RELATIVEMENT FERMÉ  
PAR DES LISIERES HETEROCLITES



# NOTE DE PRESENTATION

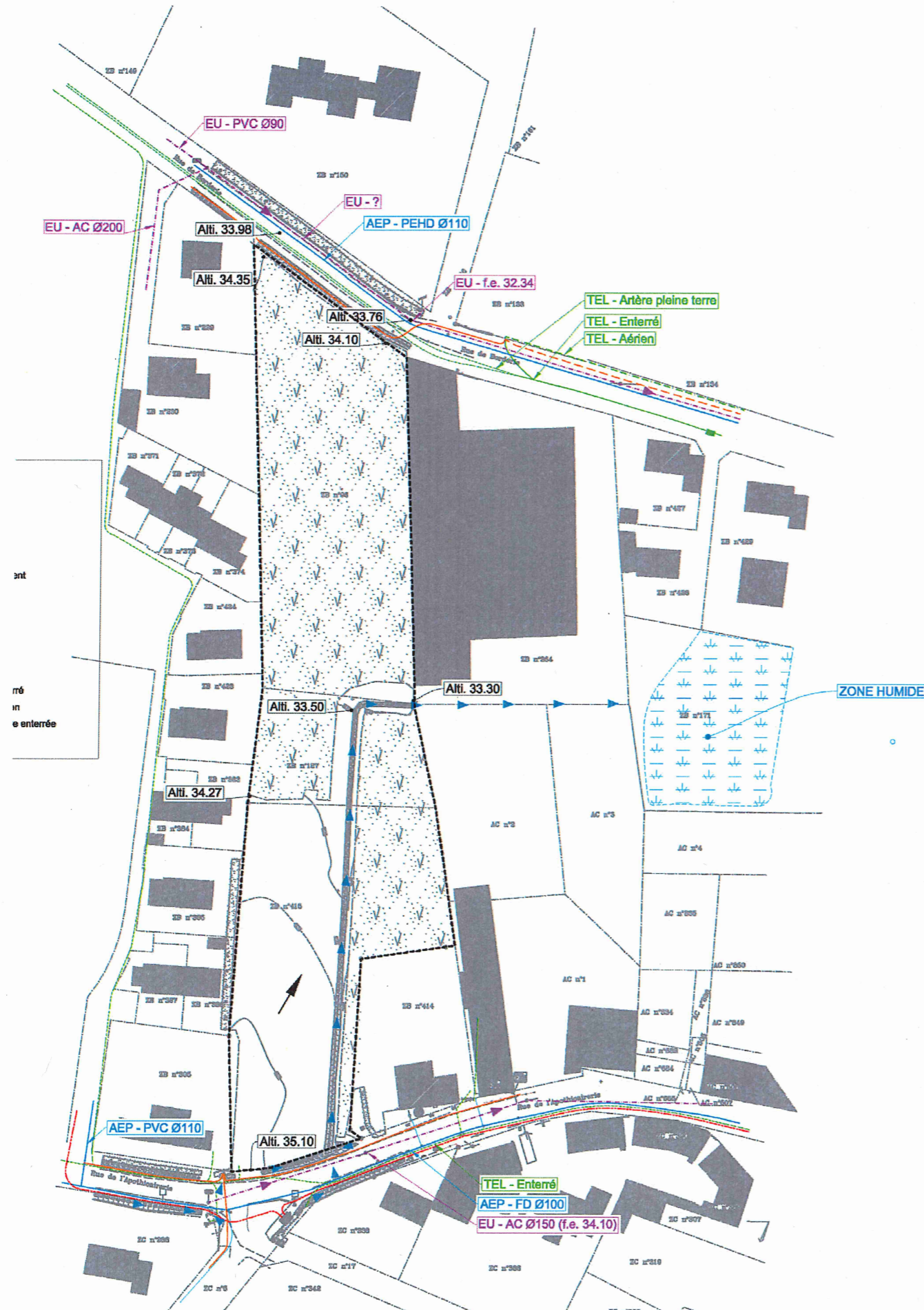
## LE CHEMIN DE L'EAU : ELEMENT FORT DU SITE















# NOTE DE PRESENTATION

## 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 artère enterrée






## URBANISME REGLEMENTAIRE : PLAN DE ZONAGE DU PLU

### EXTRAIT LEGENDE






#### ZONES URBAINES

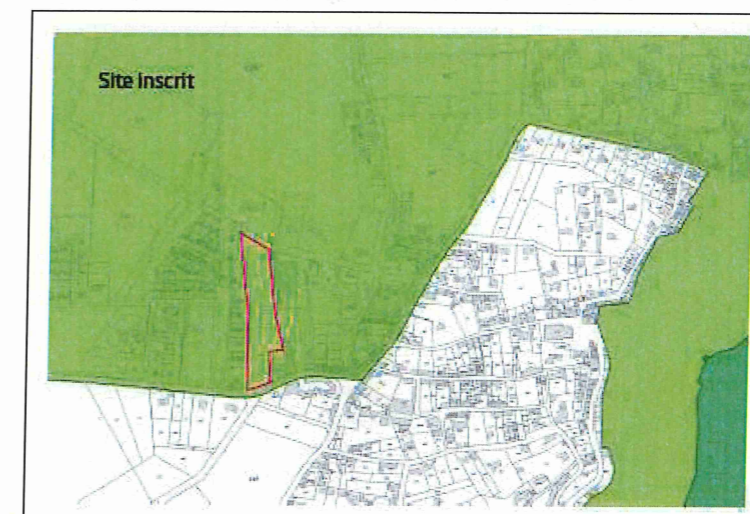
-  UA : Zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, dense et continu, correspondant aux quais du port.
-  UAa : Zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat dense correspondant au bâti ancien de Sauzon.
-  UAd : Zone destinée à l'habitat et aux activités 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
-  Orientation d'aménagement et de programmation thématique (Secteurs en densification)
-  Orientation 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



#### « 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-ile
- > des **liaisons douces** au coeur du projet d'aménagement
- > **performances énergétiques**

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION 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).

		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

### 2 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

Extrait OAP

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.

### ARTICLE UB 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

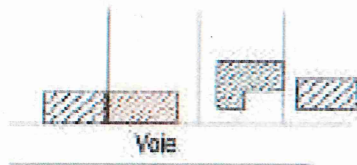
#### 1 – RÈGLE GÉNÉRALE

##### Par rapport aux voies et emprises publiques

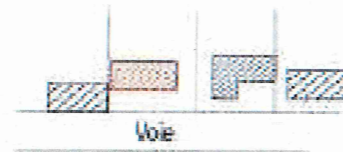
Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions doivent s'implanter :

- 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



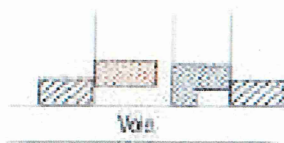
- Les reculs identifiés au plan de zonage doivent être respectés dans le cas de nouvelles constructions (hors infrastructures, réseaux et installations d'intérêt collectif) en bordure de voirie départementale.

##### Par rapport aux limites séparatives

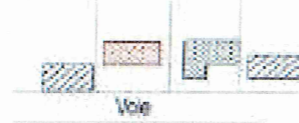
Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions doivent s'implanter :

- 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 1,90 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.

##### Hauteur des constructions

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

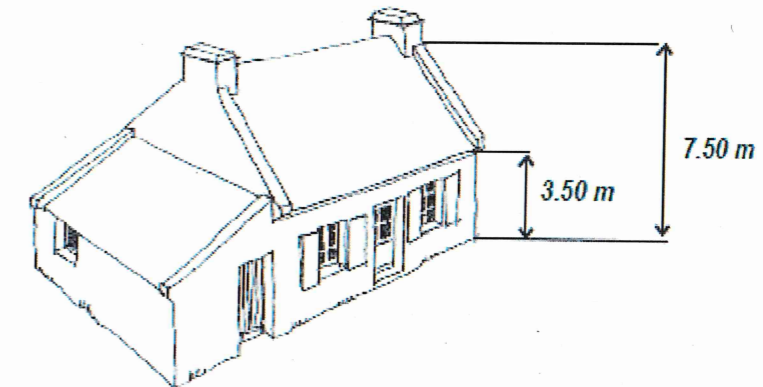
Dans l'ensemble de la zone UB, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

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

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

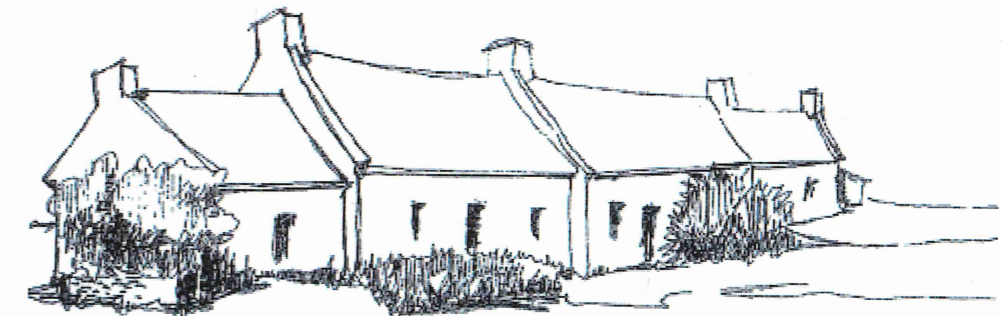
Orientation : Les nouvelles constructions doivent conserver et s'inspirer des caractéristiques, en terme de volumétrie et de typologies, des bâtiments environnants à l'opération.

##### Volumétrie et détails architecturaux recherchés



##### Ambiance des groupements bâtis

Source : CAUE 66



Extrait OAP

### Enjeux sociologiques :

- Répondre à la diversité des besoins de logement des habitants de Sauzon avec un programme diversifié :
    - 4 logements locatifs sociaux
    - programme d'accèsion favorisant les primo-accédants
    - Bail Réel Solidaire.
- et en proposant plusieurs tailles de parcelles.
- Conforter un pôle urbain autour d'équipements structurants existants (école, restaurant scolaire, médiathèque) et en projet à plus long terme (projet de délocalisation de la mairie dans la zone 1AU au sud du terrain de lotissement).

### Enjeux urbains

- Greffer le nouveau quartier avec les quartiers adjacents en respectant une forme urbaine homogène et traditionnelle.
- Assurer une densité urbaine de 20 logements / hectare.

### Enjeux paysagers :

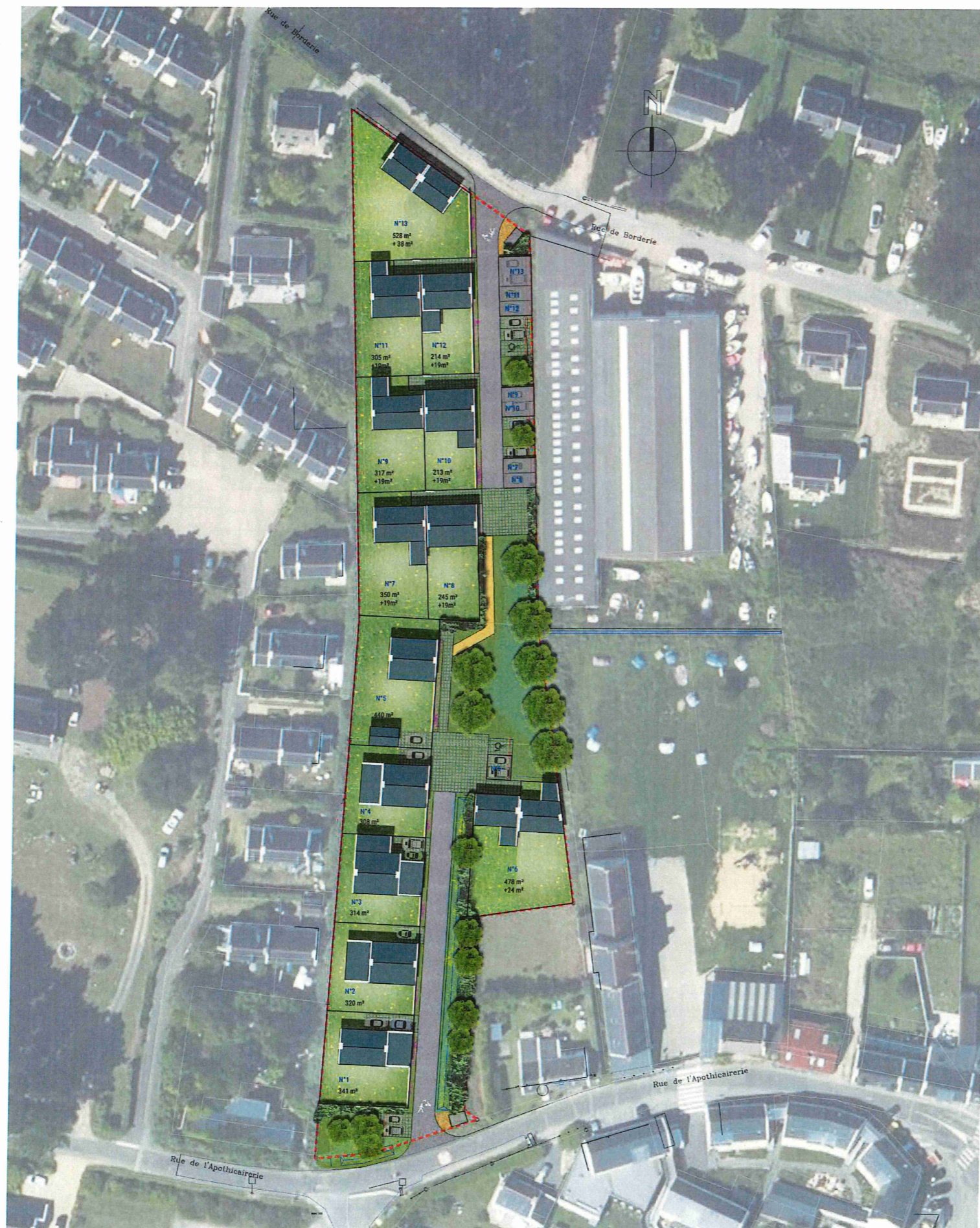
- Maintenir et renforcer la trame verte associée au chemin de l'eau dans le lotissement,
- Assurer une façade paysagée au futur quartier côté route de l'Apothicaierie,
- Regrouper des stationnements sous car-ports et planter des arbres pour minimiser l'impact du mur du hangar de moto-nautisme.

### Enjeux environnementaux :

- Promouvoir un habitat moins consommateur d'énergie, en permettant une orientation du bâti optimale par rapport à l'ensoleillement et à l'abri des vents dominants, selon une organisation traditionnelle de Belle-Ile.
- Limiter les rejets d'eaux pluviales en assurant au maximum l'infiltration avec des revêtements perméables et en limitant les largeurs de voirie.
- Promouvoir les déplacements doux, en site propre ou en cohabitation avec la voiture, mais en leur assurant la primauté, sous forme de voies partagées au gabarit étroit.
- Aménager au coeur de quartier un espace public commun planté d'arbres, complètement piéton.

# NOTE DE PRESENTATION

## PLAN MASSE



## Projet :

Le projet s'inscrit sur une superficie totale de 7 252 m<sup>2</sup>.

Il se compose de

- 11 lots libres
  - 2 lots groupés pour création de 4 logements locatifs sociaux
- soit une capacité totale de 15 logements.

Les lots libres ont une surface moyenne de 316 m<sup>2</sup>, avec des tailles variant de 232 à 440 m<sup>2</sup>.

Le découpage parcellaire favorise les apports solaires passifs en imposant une façade principale au sud.

## Accès et desserte :

Le projet organise l'urbanisation en deux secteurs indépendants :

- accès côté route de l'Apothicaierie pour les lots 1 à 6 (7 logements)
- accès côté route de Borderie pour les lots 7 à 13 (8 logements).

Les deux voies d'accès créées fonctionnent en impasse, avec une placette de retournement en leur extrémité.

Il s'agit de voies mixtes, au gabarit étroit (4m50 de chaussée) avec des accotements en terre-pierre.

Un chemin piétons / cycles traversant un espace vert central permet de connecter les deux parties du quartier.

Les bacs pour ordures ménagères et tri sélectif, ainsi que les boîtes aux lettres sont regroupés aux deux entrées du quartier.

L'espace vert central restera franchissable pour les camions pompiers.

Pour le secteur nord du quartier, les stationnements sont regroupés le long de la voie d'accès, contre le mur du hangar voisin :

- une place de stationnement sous car-port sera aménagée pour chaque logement par le lotisseur sur des surfaces annexes à chaque lot,
- cinq places mutualisées dont une place P.M.R.

Les parcelles sont accessibles par des venelles piétons/cycles de 3m de large.

Pour le secteur sud, le stationnement se fait sur parcelles pour les lots 1 à 5, et sur une surface annexe pour le lot 6 (2 places créées).

Deux places de stationnement mutualisées sont aménagées à l'entrée du quartier et une place P.M.R. au niveau de la placette.

## Intégration paysagère :

L'intégration paysagère du site est affirmée par la préservation du fossé au sud du terrain qui sera accompagné d'une lisière végétale de hauteur moyenne (arbustes et arbrisseaux).

L'espace vert central, aménagé en creux très peu profond, avec des pentes peu marquées, sera simplement engazonné et planté d'arbres tige. Un cheminement piétons / cycles permettra de le traverser et de relier les deux parties du quartier.

Cet espace central pourra servir d'espace de convivialité pendant les périodes sèches.

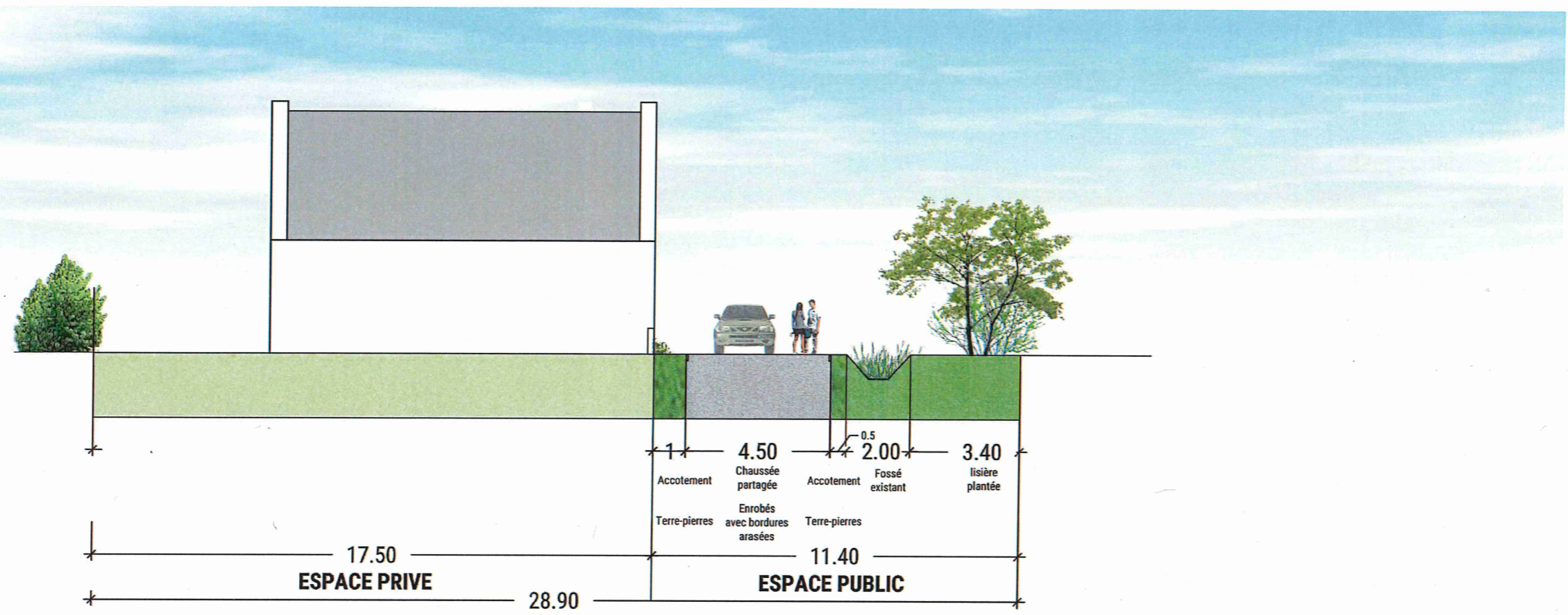
L'intégration paysagère du mur du hangar sera assurée par l'aménagement de car-ports en bois et de plantations.

La réalisation par le lotisseur des murets de clôture (longeant les voies principales murets béton enduit hauteur 85cm) contribuera à donner une unité et une qualité au quartier.

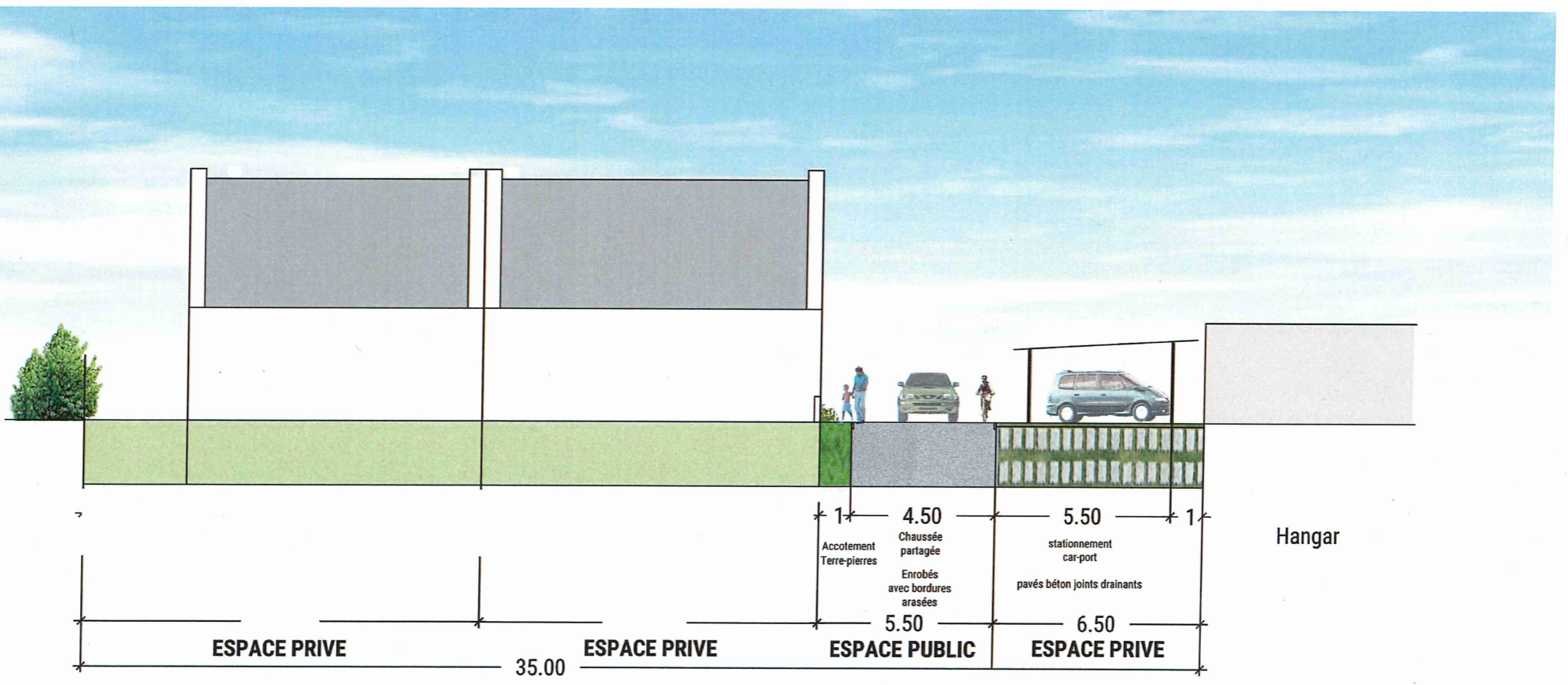
## Architecture :

La forme bâtie sera conforme aux règles du PLU, garantissant l'homogénéité et la qualité paysagère du quartier.

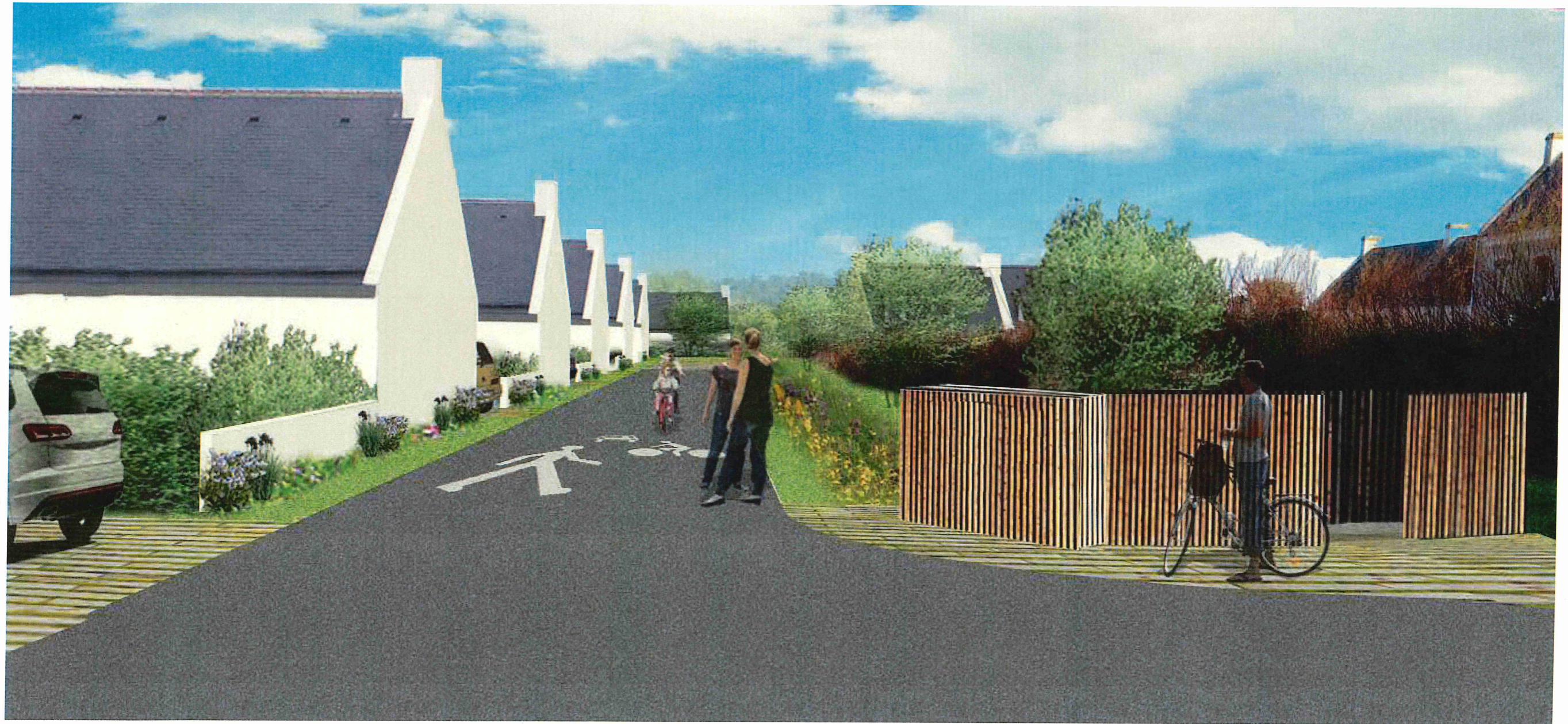
**PROFIL SECTEUR SUD**



**PROFIL SECTEUR NORD**



**VUE DEPUIS LA ROUTE DE L'APOTHICAIERIE - SECTEUR SUD**



**VUE DEPUIS LA ROUTE DE BORDERIE - SECTEUR NORD**



#### BASSINS «SECS»



# NOTE DE PRESENTATION

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT / IMAGES REFERENCE

### Noues plantées



# IMAGES REFERENCE

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT / IMAGES REFERENCE

### Chaussées partagées et venelles piétonnes



# NOTE DE PRESENTATION

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT / IMAGES REFERENCE

### Carports



# NOTE DE PRESENTATION

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT / IMAGES REFERENCE

Formes urbaines



# NOTE DE PRESENTATION

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT / IMAGES REFERENCE

### Clôtures



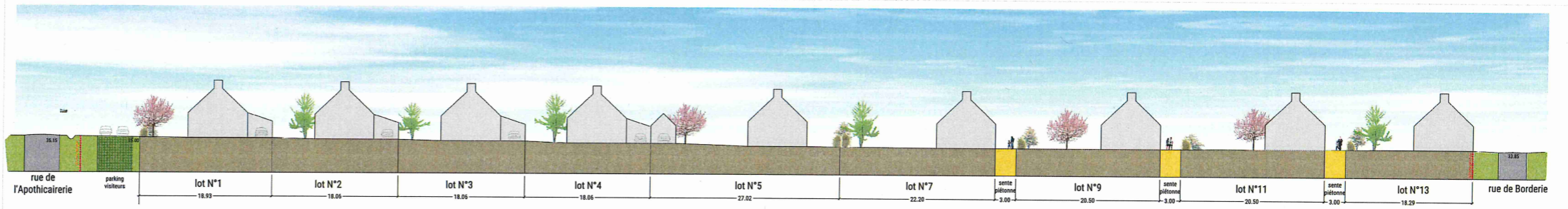
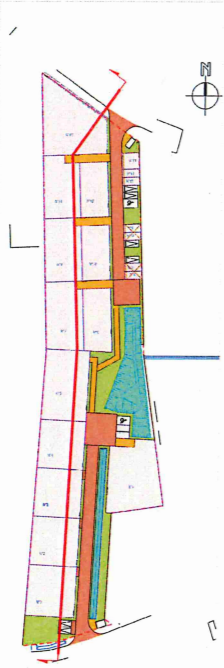
ARBOREA  
*Paysages*

  
Quarta





<p><b>MAITRE D'OUVRAGE</b> Commune de Sauzon Rue du Loupennou 200 56300 SAUZON 02 97 42 75 sauzon@orange.fr</p> <p><b>MAITRES D'OUVRAGE</b> ARBOREA Paysages QUARTA Agence de Paysage 1 rue de la Mairie 56300 SAUZON 02 97 42 75 sauzon@quarta.fr</p>	<p><b>SAUZON (56 360)</b> <b>Aménagement</b> <b>d'un lotissement communal</b></p>
25 février 2025	PERMIS D'AMENAGER
ÉCHELLE : 1 / 250 e	VUES ET COUPE
PA 5	Modifications



COUPE



VUE DEPUIS LA RUE DE L'APOTHICAIRERIE



VUE DEPUIS LA RUE DE BORDERIE

**MAITRE D'OUVRAGE**

Commune de Sauzon  
Rue du Lieutenant Riou  
56360 SAUZON  
02 97 31 62 79  
mairie@sauzon.fr



**MAITRES D'OEUVRE**

ARB'OREA Paysages  
12 rue de la Monnaie  
56 000 VANNES  
02 97 42 05 22  
contact@arboreapaysages.fr



QUARTA  
Agence de Plescop  
1 rue Camille Claudel  
56 890 PLESCOP  
02 97 47 55 66  
vannes@quarta.fr



**SAUZON (56 360)  
Aménagement  
d'un lotissement communal**

18 décembre 2024

**PERMIS D'AMÉNAGER**

PHOTO DU TERRAIN ENVIRONNEMENT PROCHE

**PA 6**

Modifications




**MAITRE D'OUVRAGE**

Commune de Sauzon  
Rue du Lieutenant Riou  
56360 SAUZON  
02 97 31 62 79  
mairie@sauzon.fr



**MAITRES D'OEUVRE**

ARB'OREA Paysages  
12 rue de la Monnaie  
56 000 VANNES  
02 97 42 05 22  
contact@arboreapaysages.fr



QUARTA  
Agence de Plescop  
1 rue Camille Claudel  
56 890 PLESCOP  
02 97 47 55 66  
vannes@quarta.fr



**SAUZON (56 360)  
Aménagement  
d'un lotissement communal**

18 décembre 2024

**PERMIS D'AMÉNAGER**

PHOTO DU TERRAIN ENVIRONNEMENT LOINTAIN

**PA 7**

Modifications

