



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Commune de Lauzach (56)

La ZAC d'Ar Graell : une autre façon d'habiter

Très convoitée depuis quelques années du fait de sa proximité de Vannes, Muzillac et Questembert, non loin de l'océan, la commune de Lauzach a souhaité organiser les nouvelles constructions pour garder l'aspect rural et cohérent du village et a donc opté pour une ZAC.

Lauzach est une commune rurale de 970 habitants située à 20 km de Vannes. La population est en forte augmentation (+420 habitants en 11 ans) du fait de sa localisation attractive.

Pour éviter un développement de l'habitat non maîtrisé et gourmand en foncier, la municipalité a souhaité créer un quartier écologique dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Situé à quelques centaines de mètres du bourg, ce projet d'aménagement public a été réalisé dans l'esprit d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme.



Cheminement piétonnier au milieu des premières habitations.

↗ Carte d'identité

Date de lancement du projet	2009
Aménageur	EADM
Superficie totale	12 ha
Tranches	3
Nb de logements	144
Densité	16 logements / ha
Superficie des parcelles	de 300 à 900m ²
Logements sociaux	15 %
Taux d'imperméabilisation	28% (tranche 1)
Surface totale des espaces verts	25 %
Prix de sortie (lots libre)	80 - 90€ / m ²
Investissement	5,3 M€
Urbaniste - paysage	Atelier Fayolle
Bureau VRD	Cabinet Lenoir

↗ Une réponse aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux locaux

Au niveau social, le projet prévoit une variété des formes d'habitat, des modes de promotion des logements (privés et bailleurs sociaux) et des modes d'occupation (acquisition, accession sociale, location). De plus, les espaces publics sont destinés à encourager les rapports sociaux pour créer une « vie de quartier », favorisée en outre par les circulations piétonnes.

Au niveau économique, le montage financier du projet est susceptible d'admettre la réalisation des équipements publics nécessaires à l'augmentation de la population sans mettre en danger sa faisabilité.

Les objectifs

- Développer le bourg de Lauzach sans perdre son aspect rural.
- Accueillir une nouvelle population avec une mixité sociale et des logements variés.
- Favoriser une approche environnementale en matière de construction et d'aménagement.
- Encourager les rapports sociaux par de multiples lieux publics (espaces verts et créatifs, bois, sentiers piétonniers). ■



Au niveau environnemental, le plan de composition a été guidé par la recherche d'une insertion optimale dans l'environnement bâti et naturel, et d'un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces verts.

Les points forts du projet

- **Morphologie** : la ZAC est construite autour d'un espace vert central. Elle est largement pourvue de chemins et d'espaces naturels, créant autant de transitions et de respirations entre les futurs lots, et de lieux propices à la rencontre. Les rues courbes dessinent des parcelles très variées permettant une implantation originale des constructions et évitant l'effet d'alignement.
- **Paysages** : pour favoriser l'intégration du projet, la végétation est très présente, installée par l'aménageur (espace végétalisé entre la rue et l'habitation, haies mixtes en limite de lots, bandes enherbées pour chemins piétonniers...).

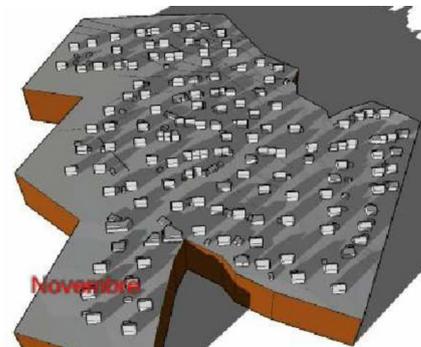
“ Nous souhaitons réaliser un projet qui sorte de l'ordinaire, tout en faisant de cet espace une zone rurale et non une zone urbaine lotie.



” P. Le Penhuizic, maire

- **Retrait de la voiture** : il n'y a pas de places de parking le long des rues mais des bas-côtés herbeux. Des aires de stationnement mutualisées sont aménagées à 50m maximum des habitations. La chaussée est peu large (4,75m) pour limiter la vitesse des voitures et l'imperméabilisation des sols. Les circulations douces sont sécurisées et encouragées, et relie la ZAC au centre-bourg et à ses équipements et services.

- **Matériaux** : le PVC est interdit (menuiseries, bardage...). Les matériaux sains, renouvelables, performants et générant une faible énergie grise (bois, terre, paille, enduits



L'héliodon, étude des ombres portées des bâtiments les uns sur les autres.

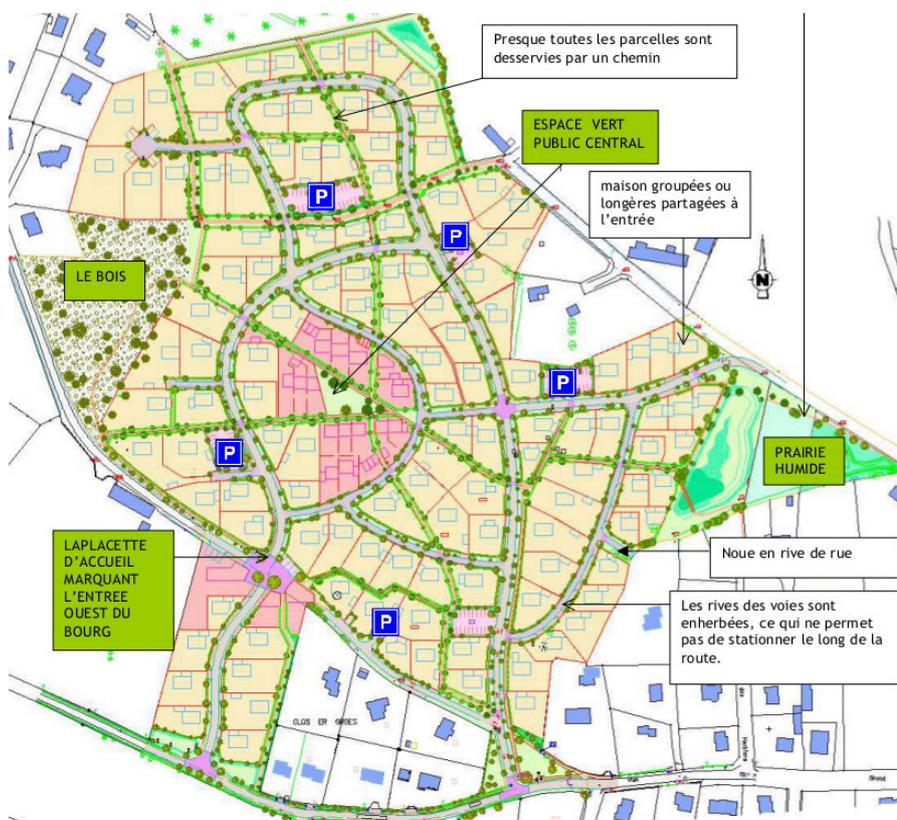
à la chaux) sont au contraire encouragés.

- **Energie** : les habitations doivent être normées BBC. Un héliodon a été réalisé (cf. ci-dessus) afin d'imposer des limites de construction des maisons et des garages sur le terrain pour bénéficier du meilleur apport solaire passif. Les formes d'habitat compactes, simples et d'architecture contemporaine sont encouragées. L'isolation doit être validée par un thermicien-conseil, mis à la disposition des acquéreurs par la commune. L'éclairage public est économe. Des aides financières sont identifiées pour inciter à l'installation d'un chauffe-eau solaire.

- **Déchets organiques** : des composteurs sont mis gratuitement à disposition des acquéreurs.

- **Gestion de l'eau** : l'imperméabilisation des sols est limitée (coefficient maximum de 60% à la parcelle, revêtements perméables sur stationnements visiteurs, voiries réduites). Des techniques d'assainissement pluvial alternatif sont mises en oeuvre (noues, fossés, traitement des voies) pour améliorer la gestion de l'eau. La récupération des eaux de pluie est encouragée.

- **Biodiversité** : les éléments naturels (linéaire bocager, bois, prairie humide) ont été préservés et valorisés.



Espaces verts, bois, placettes, voiries, chemins... favorisent la vie de quartier

CONTACT :

Monsieur Le Penhuizic / Tél : 02 97 67 05 00 / e-mail : mairie.lauzach@wanadoo.fr

BRUDED est soutenu par :

