



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Commune de Lauzach (56)

ZAC Ar Graell : cadre de vie rural, mixité sociale et respect de l'environnement !

Pour accueillir de nouveaux habitants dans un cadre rural et en cohérence avec l'urbanisme communal, la municipalité a créé une ZAC en 2009 et propose un nouveau quartier alliant mixité sociale, respect de l'environnement, qualité des constructions et viabilité économique.

Lauzach est une commune rurale de près de 1200 habitants située à 20 km à l'Est de Vannes. La population est en forte augmentation (+50% d'habitants en 15 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 nouveau quartier écologique, dont elle a confié le pilotage à l'aménageur public EADM (devenu BSH), dans le cadre d'une ZAC. Situé à quelques centaines de mètres du centre bourg, ce projet d'aménagement a été réalisé dans l'esprit d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme.



Voirie partagée, étroite et sans bordure, avec bas côté enherbé. En vignettes, les boîtes aux lettres groupées et une noue enherbée

➤ Carte d'identité

Lancement ZAC	2009
Aménageur	EADM (BSH)
Superficie totale	12 ha
Urbanisme paysage	Atelier Fayolle
Bureau VRD	Cabinet Lenoir

➤ Favoriser la mixité sociale

« Nous avons proposé des parcelles de petites tailles pour favoriser l'accès à la propriété de ménages modestes. La taille des terrains est un levier essentiel car elle garantit l'absence de spéculation par la suite. D'ailleurs, les petits terrains de 300 à 400 m² ont été les premiers vendus ». La municipalité a également réservé 6 lots pour accueillir un projet d'habitat partagé (tranche 3), et veillé à proposer des prix très conte-

nus pour le secteur.

➤ Favoriser une bonne entente entre voisins

« Ces petites tailles de terrains nous ont amenés à rechercher des moyens de favoriser l'entente entre voisins: interdiction des murets minéraux pour faciliter les échanges, reprise du travail avec le thermicien conseil pour favoriser l'accolement des maisons sur la tranche 3, etc ».

➤ Conseil et visa sur les PC, un gage de qualité et de cohérence

« Nous avons mis en place un visa obligatoire des projets par un thermicien, avec un 1er rdv de conseil avant le dépôt de permis de construire, puis un 2d rdv de validation », indique Patrice Le Penhuizic.

Réalisation : 3 étapes sur près de 20 ans

La ZAC est réalisée en 3 tranches :

- Tranche 1 : 46 lots vendus de 2009 à 2014 (81€/m², surface moyenne 501 m²). Contexte de crise mais ambitions écologiques marquées : énergie, matériaux, végétation, etc.

- Tranche 2 : 56 lots vendus en 1 an en 2019 (surface moyenne 487 m², prix 86€/m²). Commercialisation éclair, pas d'accompagnement, moindre qualité des aménagements et constructions.

- Tranche 3 : 41 lots (99€/m², surface moyenne 449 m²). Volonté des élus d'augmenter les exigences : matériaux, orientation des terrains, espaces partagés, etc. ■

En sensibilisant les acquéreurs, ces rdv ont permis d'améliorer la qualité des projets en matière de performance énergétique, mais aussi sur l'imperméabilisation des sols, le volume des constructions, les matériaux, la lumière naturelle, l'intégration paysagère, etc. « Pour la 2ème tranche, nos exigences thermiques étaient de fait garanties par la nouvelle réglementation RT2012) et il n'y a pas eu cette étape préalable de conseil et de visa. On constate plus d'hétérogénéité des constructions, et une moindre prise en compte des valeurs environnementales » tempère-t-il.

➤ Un quartier durable à l'identité rurale préservée

• **Espaces publics et paysage :** rues courbes et peu larges (4,75 m) dessinant des parcelles très variées évitant l'effet d'alignement. Préservation des haies bocagères, bois et prairies humides, créant des transitions et respirations, et des lieux propices à la rencontre.

Sur la tranche 1, la végétation est très présente, installée par l'aménageur avant la construction des maisons : haies mixtes entre rues et habitations, en limite de lots, bandes enher-

“ Nous souhaitons réaliser un projet qui sorte de l'ordinaire, qui respecte l'environnement et fasse de cet espace une zone rurale et non une zone urbaine lotie. ”



Patrice Le Penhuizic, maire

bées pour chemins piétons... « Sur la tranche 2, les chantiers de constructions se sont lancés très vite, repoussant la mise en œuvre des aménagements extérieurs a posteriori. Il a fallu négocier avec chaque propriétaire, certains ayant déjà réalisé des terrassements ». Autant d'enseignements à tirer pour la tranche 3.

• **Eclairage:** « Nous avons beaucoup discuté sur l'éclairage public car on nous demandait d'installer un mât tous les 30 m, ce qui nous semblait excessif. Nous avons opté pour quelques points lumineux bien placés, et économisé 160 000€ », se souvient le maire.

• **Place de la voiture :** il n'y a pas de stationnement prévu le long des rues, volontairement étroites et avec des bas-côtés enherbés. Des aires de stationnement mutualisées sont aménagées à 50m maximum

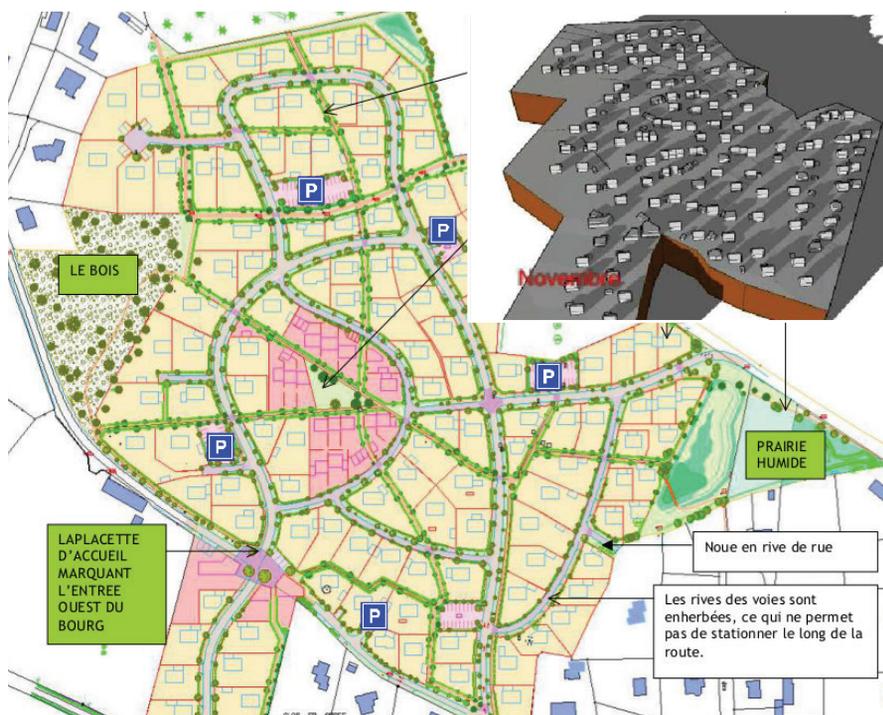
des habitations.

Le règlement initial de la ZAC prévoit deux stationnements non clôturés en entrée de chaque parcelle et un revêtement perméable. Sur la tranche 1, quelques propriétaires ont bataillé ferme pour obtenir un enrobé, souvent en lien avec une contrainte (pente, giration). Le choix du revêtement a été laissé aux acquéreurs pour les deux tranches suivantes. « Au final, 2/3 des ménages ont opté pour des stationnements non enrobés. Le choix de matériaux perméables sur les espaces publics a dû les y encourager ».

• **Energie et bioclimatisme :** « Nous avons réalisé une étude sur les ombres portées pour préserver l'ensoleillement et l'intimité des habitations. Elle a abouti à limiter les emprises constructibles, ce qui nous a fait perdre quelques acquéreurs, mais c'est le prix de la qualité », rappelle Patrice Le Penhuizic. De même, les constructions devaient répondre à l'obligation de lumière naturelle dans toutes les pièces.

• **Matériaux : vers un permis à points ?** Le PVC est interdit (menuiseries, bardage...). Les matériaux sains, renouvelables, performants (bois, terre, paille, enduits à la chaux) sont au contraire encouragés. « Pour la dernière tranche, nous préparons un cahier de recommandations assez exigeant. Un nombre de points sera nécessaire à l'obtention du visa du PC, qui pourra être atteint grâce à plusieurs options techniques, laissées aux choix des acquéreurs » indique Romain Retif, nouvel élu municipal et habitant du quartier.

• **Eau :** La gestion des eaux pluviales est au maximum aérienne : noues, fossés, matériaux perméables. La récupération des eaux de pluie est encouragée. ■



Espaces verts, bois, placettes, voiries, chemins... favorisent la vie de quartier. En vignette, l'étude des ombres portées des bâtiments

CONTACT :

Patrice Le Penhuizic / 02 97 67 05 00 / mairie.lauzach@wanadoo.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

