



# COMMUNE DE LAUZACH



## ZAC de la BOCHETERIE RAPPORT DE PRESENTATION DOSSIER DE CREATION



Atelier Fayolle  
Vannes



Cabinet D. Lenoir  
Grand-Champ



EF Etudes  
Saint Germain sur Ille

# SOMMAIRE

## I – OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

*1.1 - Au regard du contexte socio-économique*

*1.2 – Au regard du site*

## II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

*2.1 – Localisation*

*2.2 – Situation foncière*

*2.3 – Topographie*

*2.4 – Analyse paysagère*

*2.5 – Analyse urbaine*

*2.6 – Accès et desserte*

## III – PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

## IV – RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

## I – OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

### 1.1 AU REGARD DU CONTEXTE SOCIO ECONOMIQUE

LAUZACH est une commune située dans le département du Morbihan à une vingtaine de kilomètres à l'est de VANNES. Elle fait partie du canton de QUESTEMBERG, de la Communauté de communes du Pays de QUESTEMBERG et dépend de l'arrondissement de VANNES.

D'une superficie de 10,76 km<sup>2</sup>, pour une population de 796 habitants au dernier recensement complémentaire de 2005, la position géographique de LAUZACH à proximité de VANNES, de l'océan, de la presqu'île de Rhuys et de la RN 165 rend la commune attractive

D'ailleurs cette attractivité se traduit par une augmentation de la population (+ 79 % entre 1982 et 2005.) La croissance moyenne est relativement régulière entre 1982 et 1999 ; environ 1,5 % par an et devient plus forte entre 1999 et 2005 : + 7,3 % par an.

Cette augmentation rapide de la population s'est traduite en termes d'urbanisation par la réalisation d'opérations privées mais aussi d'opérations publiques de type de lotissements.

### 1.2 AU REGARD DU SITE

Afin de poursuivre son développement et agir face à la pression foncière grandissante, la commune de Lauzach a souhaité créer une ZAC sur le secteur de la Bocheterie (Nord Est du bourg). Ce secteur a été désigné comme le pôle de développement futur du bourg de LAUZACH.

L'opération de la ZAC de la BOCHETERIE trouve sa justification dans les objectifs suivants :

- Maitriser le développement et le rythme d'urbanisation de la commune tout en répondant à une demande diversifiée de logements (lots libres, habitat individuel, groupé).
- Mettre en œuvre un aménagement global, cohérent et de qualité, tant sur le plan du paysage que des constructions. Il devra permettre la création de nouveaux espaces publics de qualité participant également à la vie du bourg.
- Réaliser un véritable quartier en continuité du bourg en créant notamment un maillage important de cheminements piétons et cycles pour rattacher ce nouveau secteur à l'urbanisation existante.
- Respecter une mixité sociale dans le programme (lots libres à prix maîtrisé, logements en accession sociale, logements en accession) afin de permettre à chacun d'accéder au logement à LAUZACH. L'organisation du bâti existant a été analysée pour assurer une continuité du bourg vers la ZAC.
- Intégrer au mieux l'urbanisation nouvelle au paysage et à l'urbanisme existant. Ce projet se doit d'être qualitatif en termes d'image et de composition puisqu'il composera la nouvelle entrée du bourg de LAUZACH. Un soin particulier a été apporté sur la composition de la ZAC au niveau des paysages. Les éléments existants sont maintenus mais sont également confortés, tandis que le reste de la zone sera largement arboré et planté.
- Promouvoir un projet respectueux de l'environnement intégrant des aménagements durables et écologiques. A cette occasion, des solutions alternatives seront développées dans le cadre de la ZAC (noues, traitement de voies....)

## II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1 LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

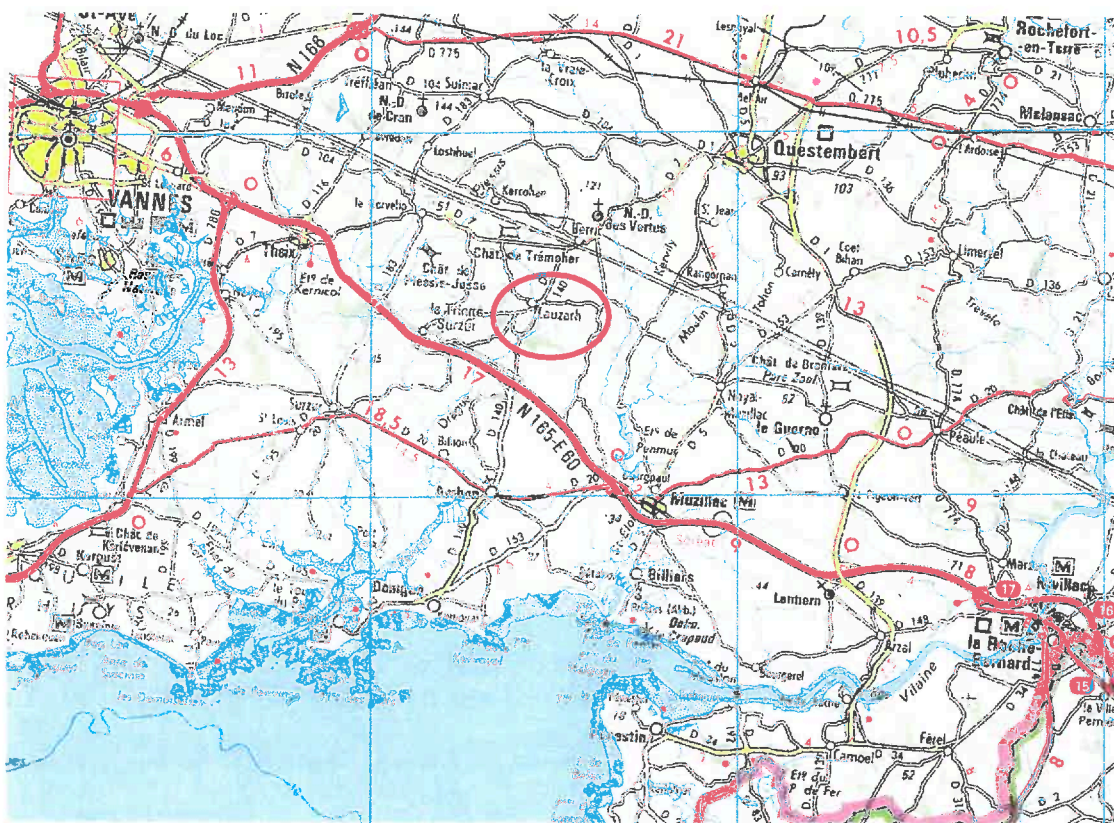
#### 2.1.1 La commune de Lauzach

LAUZACH est bordée par les communes de THEIX, SULNIAC, BERRIC, NOYAL-MUZILLAC, AMBON, SURZUR et LA TRINITE SURZUR. Le bourg se trouve à une vingtaine de kilomètres de VANNES et 25 km de LA ROCHE-BERNARD et à environ 10 kilomètres de THEIX et MUZILLAC, villes desservies par la 4 voies BREST-NANTES (RN 165) qui longe le sud-ouest de la commune.

La commune se situe à une dizaine de kilomètres de l'océan atlantique.

Le bourg se trouve à proximité de la route départementale D140 qui dessert AMBON et DAMGAN.

LAUZACH est caractérisé par un paysage rural avec un bocage encore relativement bien préservé.



Localisation de Lauzach (carte IGN)

#### 2.1.2 Localisation du Projet

Le site d'étude de la ZAC est localisé sur un plateau agricole entre le hameau de la Bocheterie et le bourg, dans un environnement boisé. Ses limites sont :

- au nord, à l'ouest et au sud : des parcelles agricoles et des zones boisées,
- au nord-ouest et au sud-est : des parcelles urbanisées,
- à l'est : le quartier résidentiel (le Grand Clos et le Clos des Herbiers) puis le bourg.

Le site d'étude présente une superficie d'environ 13 ha. Il est constitué d'un plateau agricole central, offrant un paysage ouvert. Une zone boisée est implantée à l'Est, tandis qu'un secteur bocagé est localisé au Nord et à l'Est.

Le site d'étude se trouve en périphérie immédiate du bourg de LAUZACH et présente donc des interactions fortes avec ce dernier en terme de paysage, mais aussi de fonctionnement (incidences en terme de circulation routière, de fonctionnement des équipements, etc).

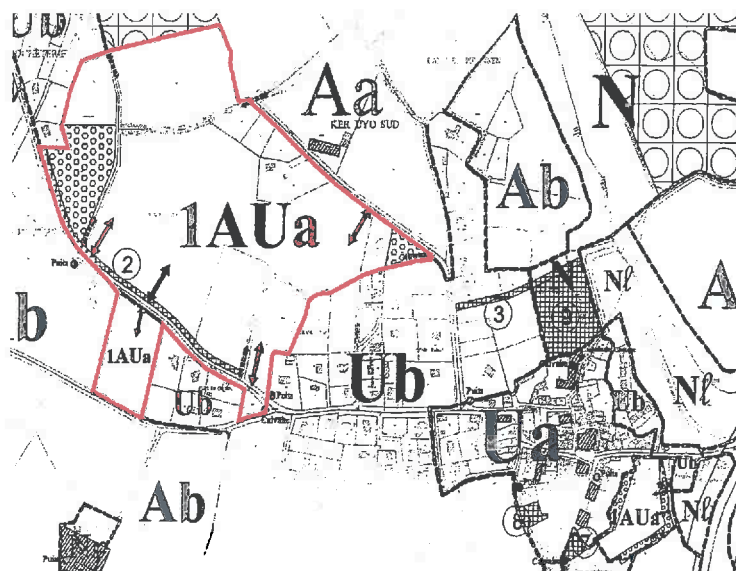


## 2.2 SITUATION FONCIERE

Sur les 13 hectares de terrain qui constitue le site d'étude, près de 75% sont déjà détenus par la collectivité.

Au niveau de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LAUZACH a été élaboré en 2006.

Le site projeté pour la ZAC est classé en 1AUa : secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.



## 2.3 TOPOGRAPHIE

### 2.3.1 Topographie

Le territoire communal est traversé par une ligne de crête qui la partage en deux versants. La partie nord-ouest se situe sur le bassin versant du ruisseau *du Gorvello* qui rejoint le Golfe du Morbihan tandis que le reste du territoire est situé par le ruisseau *du Guernec* qui rejoint l'estuaire de Pénérf.

Les altitudes sont peu élevées sur la commune. Le point culminant s'établit à 63 m NGF au centre du territoire à proximité du lieu dit le Gorvello. Le point bas est autour de 19 m NGF au sud du territoire au niveau du ruisseau *de Guernec*.

Le bourg est situé sur le versant du ruisseau *de Guernec* à une altitude d'environ 45 m NGF.

L'altitude du site varie de 51,5 m à 41 m NGF. Le point culminant se trouve au niveau du plateau ouest entre la parcelle boisée et la parcelle agricole qui la jouxte. Le site peut être divisé en trois entités topographiques :

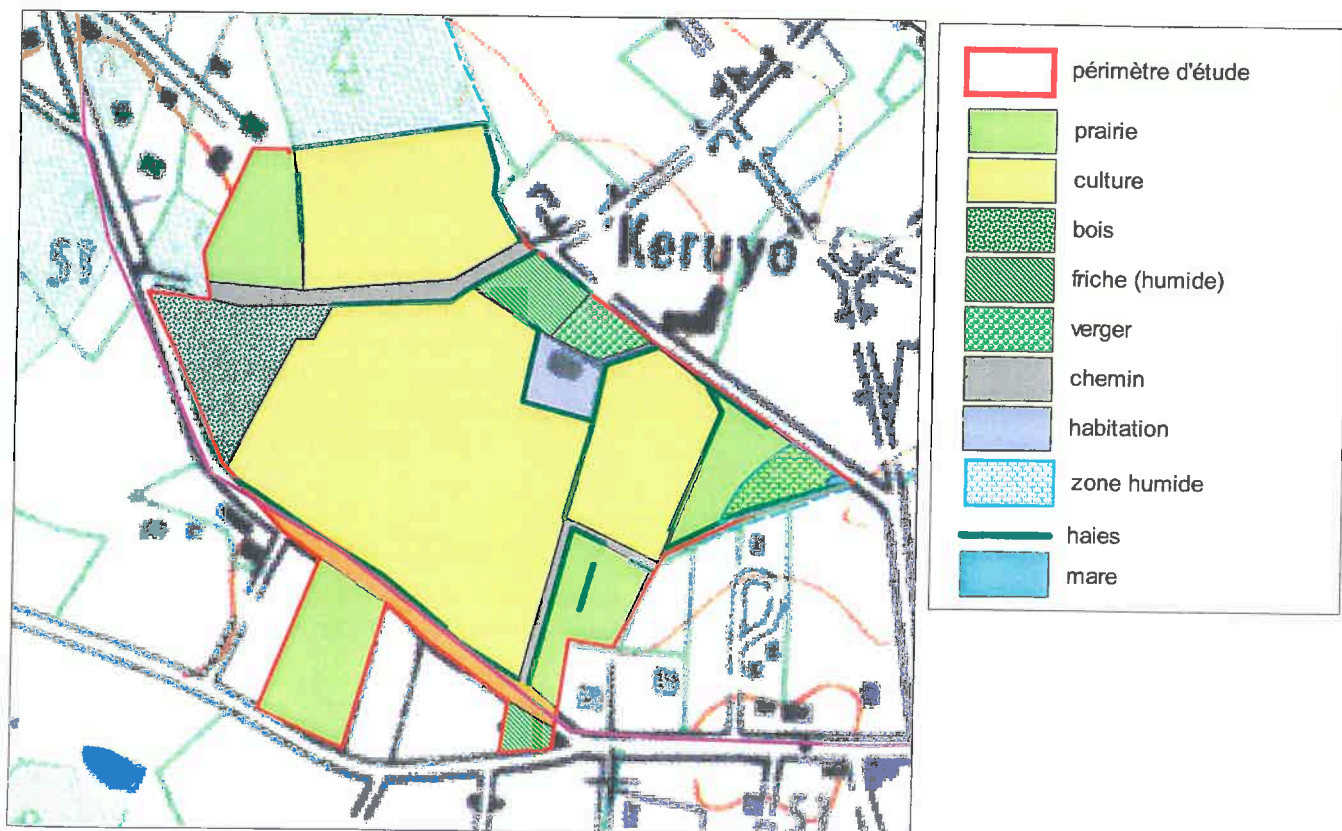
- la partie nord (parcelles 21, 37) orientée ouest/nord-est (environ 2 % de pente) séparée du reste du site par le chemin rural,
- la majeure partie du site en position centrale orientée ouest/est (0 à 1 % à l'ouest, 2 % au centre et 3 à 4 % à l'est),
- la parcelle sud, séparée par la route, orientée nord/sud (environ 1,5 %).

### 2.3.2 Géologie

La majorité du territoire est constitué par des roches métamorphiques. Ces formations sont la granulite schisteuse. Cette roche a une structure gneissique.

## 2.4 ANALYSE PAYSAGERE

### 2.4.1 Occupation des sols



Le site d'étude présente une superficie d'un peu moins de 13 ha à l'ouest du bourg de LAUZACH. Les parcelles agricoles représentent la quasi-totalité de la surface étudiée excepté deux enclaves constituées par une habitation individuelle, son jardin et le verger attenant et une zone boisée. Les parcelles en grandes cultures représentent environ 7,6 ha et les prairies 2,6 ha.



**Parcelle centrale**



**est du site**

Les zones naturelles sont localisées aux deux extrémités du site et sont représentées par la prairie humide à l'est du site et par la zone boisée à l'ouest. A noter également une parcelle en friche à proximité de l'habitation avec des dépôts d'encombrants recouverts de ronces. Deux chemins ruraux sont présents sur le site, l'un au nord, vers la Bocheterie qui sert de chemin de randonnée et l'autre au sud qui dessert une habitation du Grand Clos. La route de la Bocheterie au sud sépare la globalité du site de la « languette » sud.

#### **2.4.1 Paysage / Perception visuelle**

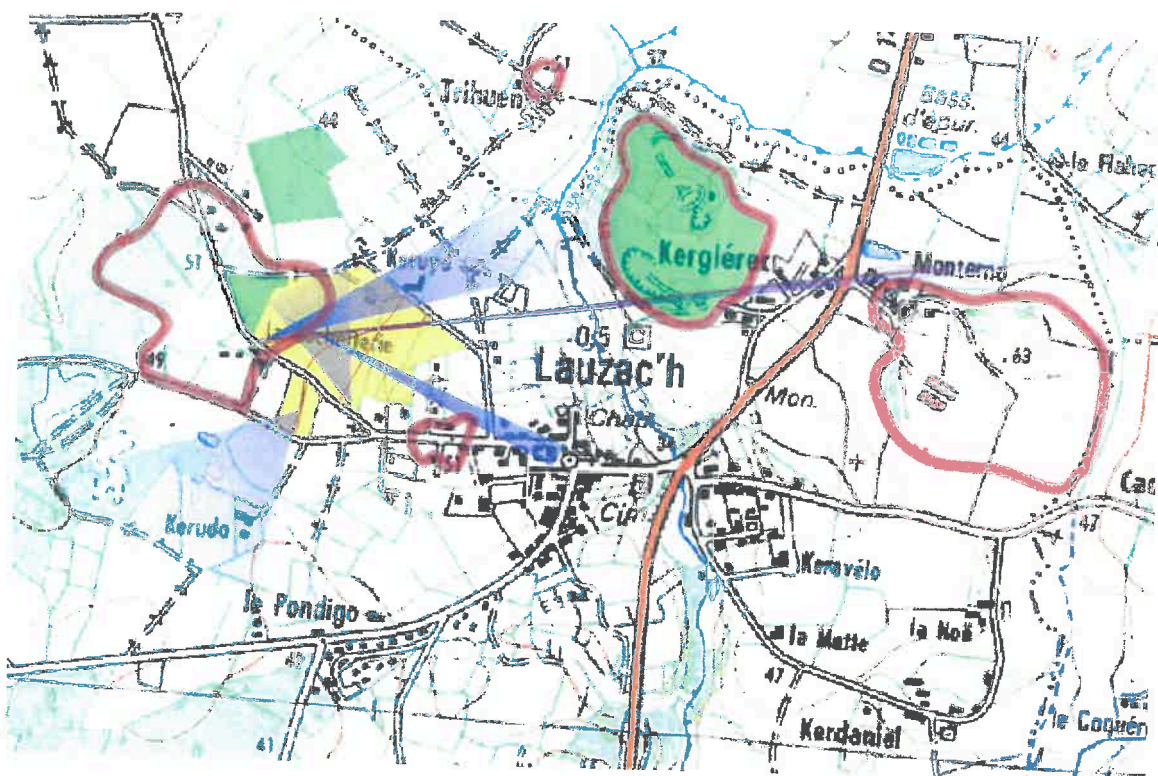
Le paysage est la traduction d'une perception sensible qui est variable selon la personne, la lumière, la saison. Le paysage est aussi une réalité physique observable; il est donc mesurable au travers :

- ❖ du relief : analyse de la topographie (IGN),
- ❖ des boisements présents : bois, boisements résiduels, linéaire bocager,
- ❖ de l'ouverture visuelle : points de vue,
- ❖ de son occupation par l'activité humaine : paysage rural, urbain ou industriel,
- ❖ des espaces « naturels » présents souvent liés au réseau hydrographique.

### 2.4.1 Le site dans son environnement :

Située dans le prolongement Ouest du bourg de LAUZACH, la partie Nord du site de la future ZAC de la Bocheterie culmine à la cote 50, dominant le clos des herbiers, secteur d'extension récente du bourg. Le monticule boisé de Kergléréc cloisonne le paysage vers le nord, tandis que la ligne de fuite majeure du site s'oriente vers l'est et le lieu dit « Monterno ». Au sud de la route du Gorvello (VC n°3), la pente bascule vers le secteur rural et bocager de Kerudo.

Extrait du diagnostic de l'étude préalable à la création de la ZAC de la Bocheterie de l'Atelier de Paysage Fayolle



L'analyse paysagère du site réalisée par l'Atelier de Paysage Fayolle a permis de déterminer les éléments du paysage à conserver et/ou à valoriser. Le projet doit s'intégrer le mieux possible dans le contexte rural et forestier local.



Chemin forestier au nord

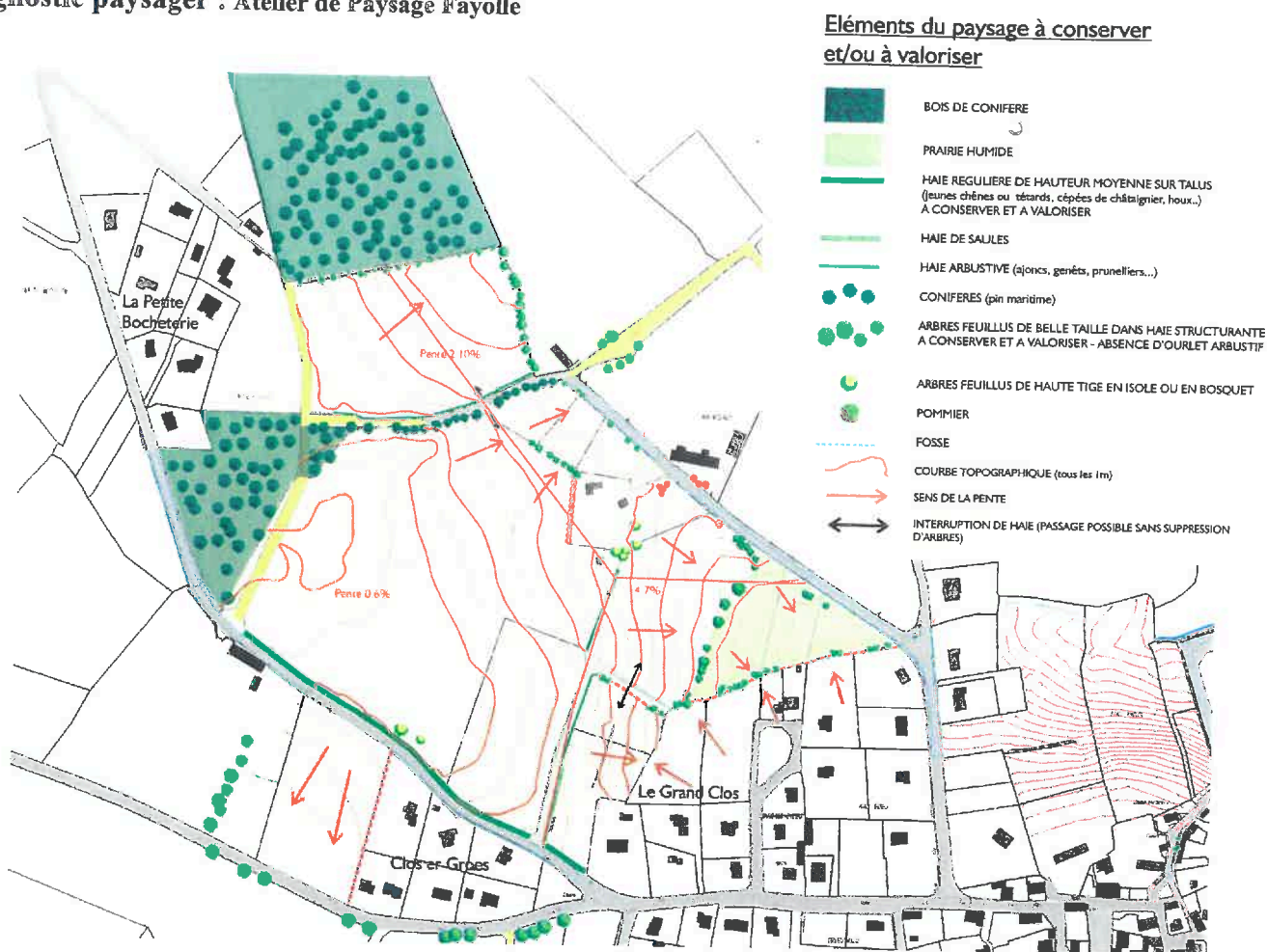


parcelle nord

Le site est caractérisé par une ambiance forestière forte avec à l'ouest et au nord des zones boisées et un maillage bocagé entre ces deux entités. Au niveau du bocage il apparaît que la haie en bordure de la route de la Bocheterie au sud présente un intérêt pour l'intégration du site depuis la route.

Le maillage bocager dans son ensemble est à préserver dans la mesure du possible pour garder au maximum la structure paysagère du site. Les haies de pins et de chênes remarquables et les arbres d'intérêt seront également conservés.

### Diagnostic paysager : Atelier de Paysage Fayolle



Par contre, certains éléments du paysage seront à supprimer où à intégrer. Il s'agit notamment, du « mur végétal » qui entoure l'habitation existante et d'intégrer les lotissements récents à l'est du site (le Grand Clos, le Clos Herbier).

Au niveau de l'aménagement du projet, des axes directeurs et cônes de vue valorisants sont à prendre en compte. Il serait, en effet, intéressant de maintenir les cônes de vues sur la campagne, les zones boisées et le monticule boisé au nord-ouest. Par ailleurs, une magnifique longère est présente au nord du site (Keruyo) et un lien visuel avec celle-ci pourrait être intéressant et permettrait d'intégrer le site dans le contexte architectural local. Par ailleurs, le chemin « forestier » au nord, bordé d'une magnifique haie de pins est à conserver.

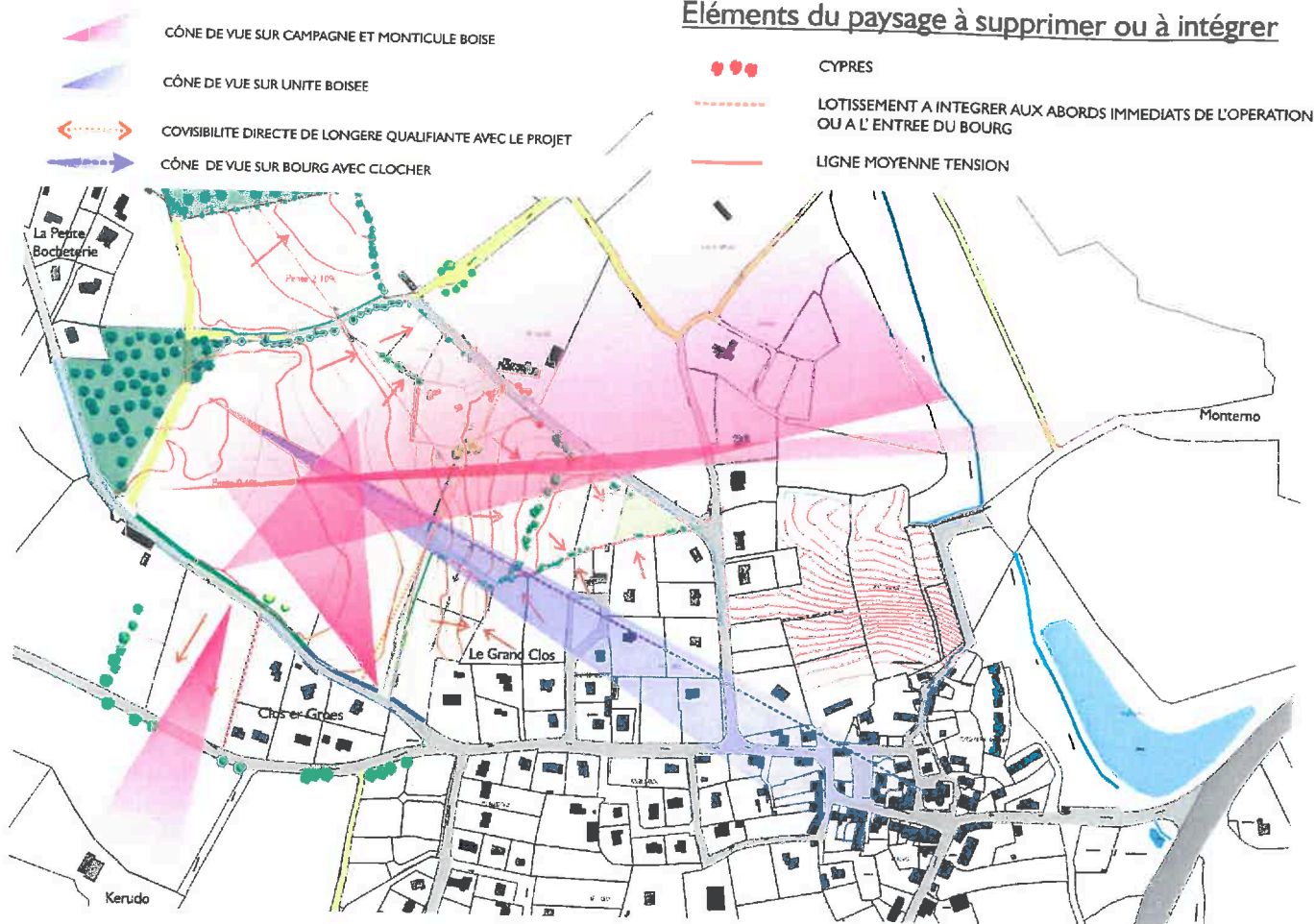


Longère de Keruyo visible depuis le site

De plus, le clocher est visible depuis la butte ouest du site et le maintien de ce lien visuel permet d'accrocher le futur quartier au bourg.

### Axes directeurs et cônes de vue valorisants

### Éléments du paysage à supprimer ou à intégrer



**Enjeux paysager : Atelier de Paysage Fayolle**

## 2.5 ANALYSE URBAINE

### 2.5.1 Logements

#### *Sur le secteur d'étude*

Il existe une habitation individuelle sur la zone d'étude. Elle présente un toit à deux pans en ardoise et un enduit de couleur claire.

Elle n'est pas visible depuis le site car elle est entourée d'un « mur végétal ».



#### *Sur la commune*

En 2005, 308 logements sont présents sur la commune de LAUZACH.

##### ➤ *LAUZACH connaît une croissance en résidences principales*

En 2005, la commune compte 85 logements de plus qu'en 1999. Les logements supplémentaires sont toutes des résidences principales. Les résidences secondaires et logements occasionnels ont baissé de 47 logements en 2005 contre 51 en 1999.

##### ➤ *Un parc des résidences principales assez récent*

19 % des résidences principales datent d'avant 1949, 30% des logements ont été construits entre 1999 et 2005. Ainsi la commune a connu sa plus forte croissance en logements entre 1999 et 2005.

##### ➤ *Un parc locatif assez important (27%)*

73 % des occupants des résidences principales en 2005 sont propriétaires.

##### ➤ *Son parc de logements privilégie le logement individuel*

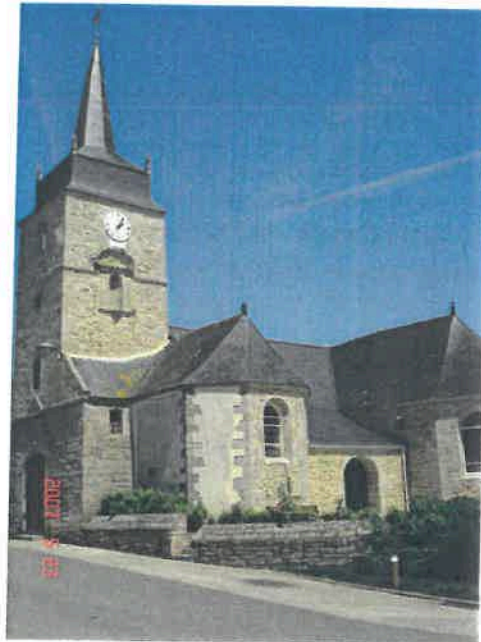
Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4,5. Les grands logements de 4 pièces ou plus représentent plus de 70 % du parc des résidences principales pour un nombre moyen de 2,6 personnes par ménage.

Pour répondre à la forte demande, de nombreux permis de construire (maisons individuelles, garage, extension) ont été accordés entre 1999 et 2007 (source : municipalité) :

PC	Nb
1999	22
2000	20
2001	29
2002	22
2003	24
2004	24
2005	34
2006	25
2007	13
<b>TOTAL</b>	<b>213</b>

Le bourg de LAUZACH se caractérise par un fort contraste entre :

- Un centre traditionnel (bâti individuel aligné sur rue, R+1+C).



- Une couronne pavillonnaire décousue (bâti au centre des parcelles, densité autour de 12 logements à l'hectare).

### **2.5.2 Patrimoine archéologique**

Aucun site archéologique n'a été recensé sur ce secteur (cf. PLU).

### **2.5.3 Activités et zones d'activités**

Zone d'activités : la commune dispose d'une zone d'activités au sud-ouest du bourg, où se sont implantées deux entreprises :

- PROCANAR, usine d'abattage, de découpe et d'élaboration de produits crus de canards (plus de 450 salariés)
- PALMIPLUME : traitement de plumes pour garniture de coussins, couettes... (30 personnes).

La société Rennaise de dragages exploite une carrière de sable à l'ouest du territoire.

La commune possède un seul commerce : un bar-épicerie-dépôt de pain.

### **2.5.4 Contexte agricole communal**

Le nombre d'exploitations recensées sur la commune est de 6 en 2004 (contre 19 en 1979). Par contre, la superficie moyenne est de 94 ha contre 29 ha en 1979.

LA SAU est de 663 ha en 2000 (RGA) contre 794 en 1979.

Les  $\frac{3}{4}$  de la SAU sont réservés aux cultures fourragères en 2000. Et l'élevage bovin est dominant. Cependant, l'élevage hors-sol de volaille s'est fortement développé.

### 2.5.5 Equipements scolaires, déchets

Il existe deux écoles sur la commune :

- l'école publique : 61 élèves (2006/2007), une extension a été réalisée, elle compte 3 classes et une 4<sup>ème</sup> possible
- L'école privée : 66 élèves (2006/2007), 3 classes et une classe supplémentaire prévue à terme.

## Gestion des déchets

La gestion des déchets ménagers et assimilés dans le Morbihan, repose sur le plan départemental approuvé par arrêté préfectoral. Un nouveau Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PDEDMA) est actuellement en cours d'élaboration. La collecte des déchets est organisée par le SIVOM de Questembert.

La collecte sélective se fait par apport volontaire. Il existe un point d'apport à l'extrémité est de la zone.

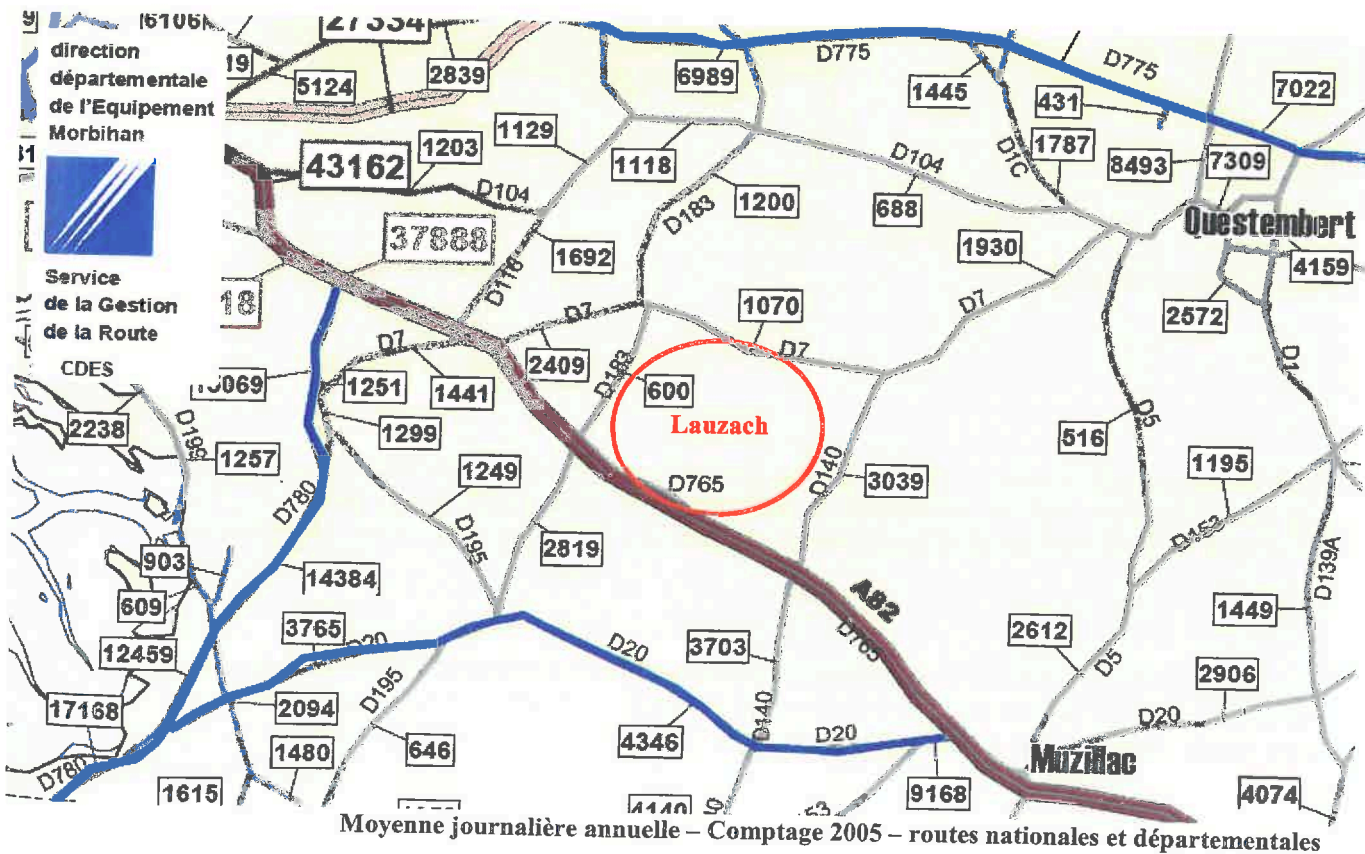
### 2.5.5 Infrastructures routières et accès

### Diagnostic routier

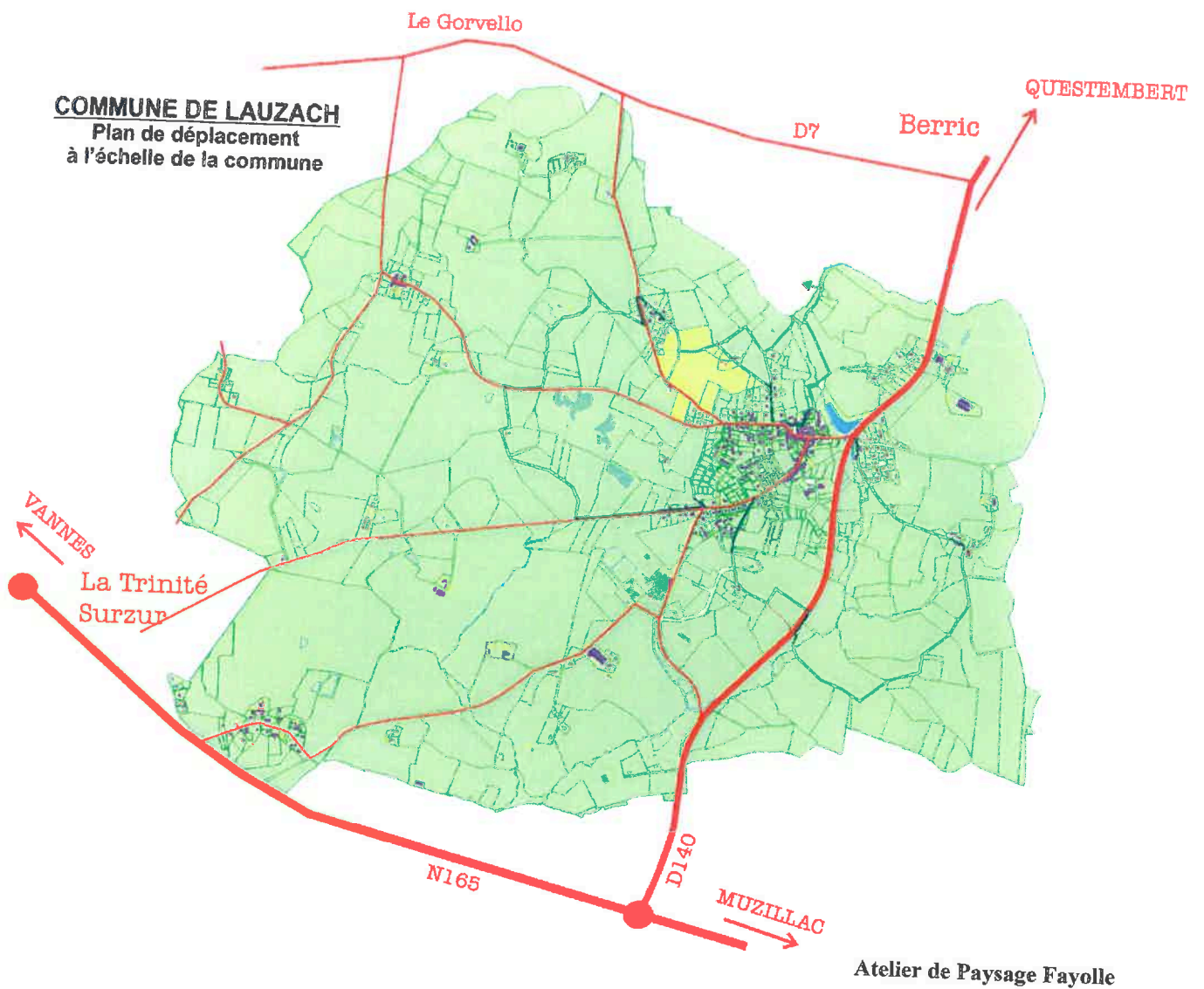
LAUZACH se trouve à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de VANNES et 25 km de LA ROCHE-BERNARD et à environ 10 kilomètres de THEIX et MUZILLAC, villes desservies par la voie express BREST-NANTES (RN 165) qui longe le sud-ouest de la commune. La commune profite donc d'une desserte aisée vers la voie express (RN 165) qui passe au sud du territoire.

La commune est parcourue par un réseau relativement dense de chemins communaux, permettant la desserte des communes voisines (La Trinité Surzur, le Gorvello) et une départementale (la D140) qui la relie à la N165 et au littoral et à la commune de Berric.

*Analyse des flux :*



La RN 165 a un trafic de 37 888 véhicules/jour. La RD 140 est l'axe majeur traversant la commune de LAUZACH, son trafic moyen annuel de 3039 véhicules/jour au niveau du bourg de LAUZACH en grande partie lié au transit intercommunal.



#### *Accès à la future ZAC :*

##### Accès routier :

Le principal accès du secteur se fera à partir de la route au sud du site. Il pourra également se faire par la rue du Pyreno côté bourg. Par contre, le croisement au niveau du calvaire est dangereux par manque de visibilité et devra être sécurisé. Le chemin forestier ne permet pas l'accès depuis la Petite Bocheterie.

##### Accès piéton :

Les rues du Grand Clos et du Pyreno devraient permettre la liaison vers le bourg pour les piétons et les vélos. Le chemin forestier de la Petite Bocheterie qui traverse le nord du site est le départ d'un sentier qui chemine vers le ruisseau et l'étang à l'est du bourg. Ce chemin piéton devra être préservé dans le projet.



### III – PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme global de construction comprendra :

- des logements individuels ou en petit collectifs pour une surface de plancher de l'ordre de 30 000 m<sup>2</sup>;
- des équipements et espaces publics d'infrastructure (placettes, espace vert central, espaces verts, cheminements piétons....).

### IV – RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

#### 4.1 JUSTIFICATION ENVIRONNEMENTALE DU CHOIX DU SITE

Le site de la ZAC de la Bocheterie au nord-ouest de LAUZACH est classé en secteur 1Aua au PLU. Ce secteur a vocation à être urbanisé à court et moyen terme.

Ce projet présente un environnement favorable au développement d'une urbanisation réfléchie et respectueuse du site.

Les principales raisons de ce choix sont les suivantes :

- la continuité urbaine avec la présence des réseaux VRD à proximité ;
- la proximité du bourg et des équipements ;
- la possibilité de découper un secteur de grande taille permettant d'accueillir des logements individuels et collectifs.

Ainsi, le choix du site s'est fait en parfaite connaissance des potentialités urbanistiques et environnementales de LAUZACH. Le site du projet se situe près du bourg et présente un caractère prioritaire dans l'urbanisation de la commune. Le site, dans le prolongement de l'agglomération, permet d'économiser de l'espace agricole et de préserver les espaces naturels sensibles.

D'un point de vue environnemental, il se situe sur des terrains qui ne présentent pas d'intérêt particulier, hormis les haies et arbres remarquables. Il s'intègre entre la campagne et le bourg et s'appuie sur le respect des limites d'urbanisation, sur des liaisons automobiles existantes, sur une composition paysagère en appui sur l'identité des lieux existants avec un respect de la trame bocagère et des écoulements existants et respectueuse de l'identité des espaces naturels sensibles.

#### 4.2 JUSTIFICATIF SOCIO ECONOMIQUE

Le projet prend en compte le souhait de la commune de gérer son développement en évitant que la totalité de son urbanisation ne soit réalisée par des opérations privées successives sans réelle concertation. La future ZAC permet à la commune de maîtriser l'arrivée de nouveaux résidents et, ainsi, d'adapter la capacité des infrastructures publiques, mais également, de permettre l'intégration des nouveaux arrivants à la population locale.

Ce projet relève également d'une volonté de mixité sociale avec des logements individuels à la fois sur des petites, des moyennes et grandes parcelles et des logements collectifs.